



GEMEINDE PUTZBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 SÜDLICH DER ANDREAS- WAGNER-STRASSE

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

München, 20.01.2017
geändert, 09.10.2018
geändert, 18.12.2018
geändert, 12.02.2019 (red.)

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

1. Ausgangssituation

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Planungsgebiet von Südwesten (© Schrägluftbild Google-Maps; o.M.)

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Solalinden, im nördlichen Bereich der südwestlich des alten Ortes liegenden Kolonie. Solalinden liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets von Putzbrunn, in ca. 2 km nördlicher Entfernung zum Ortszentrum.

Das Planungsgebiet ist durchgehend mit überwiegend zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Sattel- und Walmdächern bebaut.

Der Planungsumgriff hat in ost-westlicher Richtung eine Ausdehnung von ca. 90 m und in nord-südlicher Richtung von ca. 210 m und damit eine Gesamtgröße von ca. 1,98 ha. Das Gelände im Planungsbereich ist weitgehend eben.

1.2 Umfeld

Der Geltungsbereich wird westlich durch Bannwald begrenzt. Die im ursprünglichen Entwurf zum Bebauungsplan noch enthaltenen, nordwestlich des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke der Kolonie Solalinden (Fl.Nrn 772/8, 772/47 und 772/48, Gem. Putzbrunn) liegen nahezu vollständig innerhalb der Baumwurfzone (vergleiche 1.6). Hier ist die Überplanung durch die Gemeinde im Bebauungsplan kurzfristig ermessensfehlerfrei kaum möglich, weshalb davon abgesehen wird, die Flächen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Im Osten bildet der östliche Straßenrand der Andreas-Wagner-Straße die Grenze. Östlich der Straße geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Im Süden schließt der verbleibende (größere) Teil der Kolonie Solalinden an, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 1 und 8 (neu) aufgestellt wird. Er ist wie das Planungsgebiet geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Andreas-Wagner-Straße im Osten des Geltungsbereichs erschlossen, an die vier private Stichstraßen (Eigentümerwege) angebunden sind. Die bestehenden Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation durch den Zweckverband München Süd-Ost.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

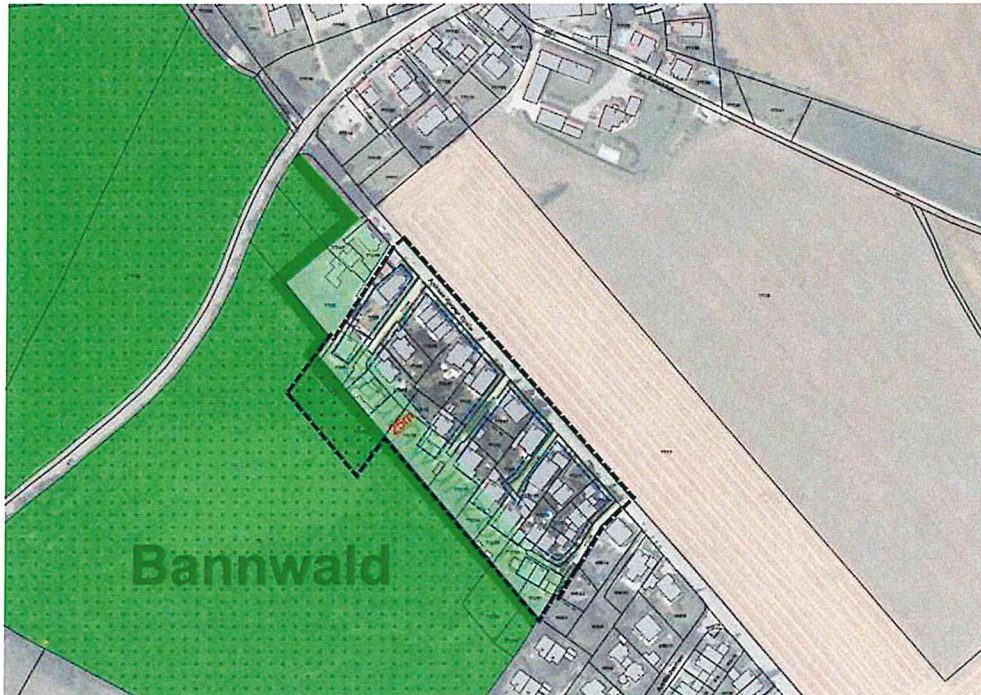
1.5 Denkmalschutz

Im Umgriff des Bebauungsplans oder im unmittelbaren Nähebereich liegen keine Baudenkmäler oder amtlich kartierten Bodendenkmäler vor.

1.6 Benachbarter Bannwald

Die westlich und südwestlich (in Hauptwindrichtung) angrenzenden bzw. im Umgriff enthaltenen Waldflächen sind als Bannwald festgesetzt. Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der flachwurzelnenden Baumarten besteht eine hohe Sturmwurff Gefahr. Um Gefahren für Leib und Leben sowie die Gebäude im Geltungsbereich auszuschließen, wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Sicherheitsabstand von 25 m dringend angeraten.

Ein solcher Abstand ist zum Teil bei der heute bestehenden Bebauung nicht eingehalten. Im Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eng am Bestand abgegrenzt. Über den Bestand hinausgehende bauliche Erweiterungen im Gefahrenbereich sind somit ausgeschlossen.

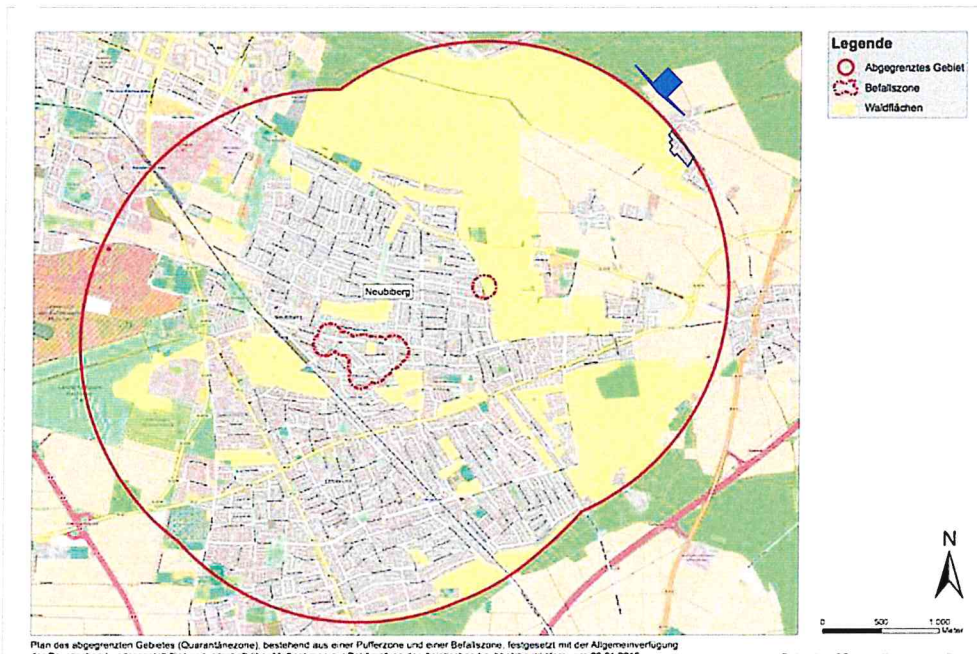


Bannwald mit 25 m Bauwurfzone, Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)

Im Rahmen einer Ortsbegehung im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festgestellt, dass heute eine als Bannwald festgesetzte Fläche vom privaten Grundeigentümer eingezäunt und gärtnerisch genutzt wird. Die Nutzungsänderung wurde nicht genehmigt, eine Rodungsgenehmigung kommt nicht in Betracht. Die Einfriedung ist deshalb zu entfernen und wieder Wald anzupflanzen. Im Bebauungsplan wird der Bereich als Waldfläche festgesetzt.

1.7 Lage in der Quarantänezone ALB

Die Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hat nach dem Auftreten des Asiatischen Laubholzbockkäfers (ALB) in Neubiberg eine Quarantänezone festgesetzt. Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Pufferzone. In den Bebauungsplan wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Pflanzliste enthält nach den Empfehlungen der LfL nur Arten, die nicht vom ALB befallen werden.



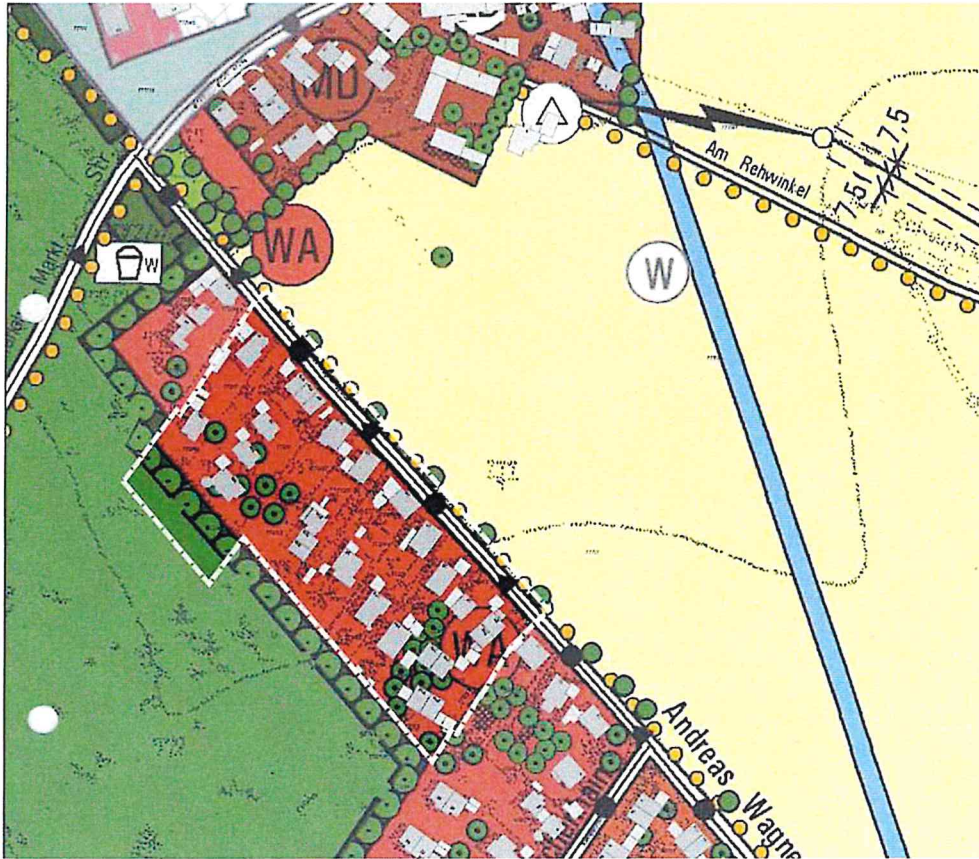
Quarantänezone, Geltungsbereich des Bebauungsplans (© LfL; o.M.)

1.8 Lage im Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Umgriff der Zone III des Wasserschutzgebiets "München", weshalb im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass eine Tiefenversickerung unzulässig ist.

1.9 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Umgriff als Allgemeines Wohngebiet und als Waldfläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund der Bebauungsplanaufstellung ist damit nicht erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan (o.M.)

2. Planungsanlass

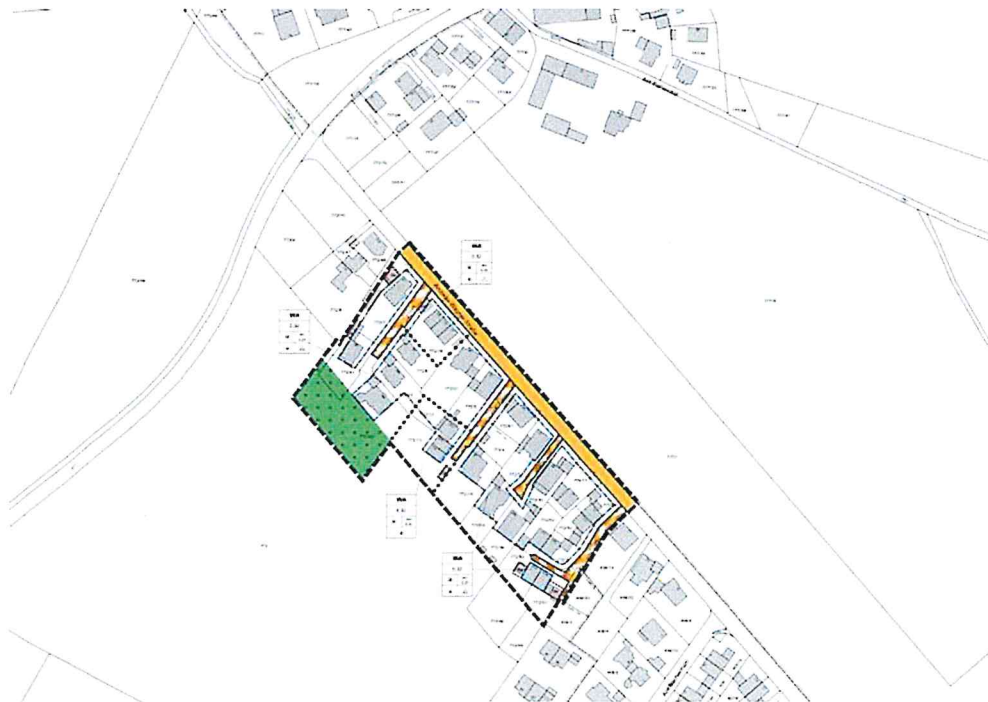
Das Planungsgebiet spiegelt die typische Bauweise des Ortsteils Solalinden mit kleinteiliger Struktur und starker Durchgrünung wider.

Im Umgriff des Bebauungsplanes bestehen Bestrebungen zu einer teilweise erheblichen Nachverdichtung, was insbesondere bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu Problemen führt. Die Gemeinde hat zur Steuerung der baulichen Entwicklung im März 2016 eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Durch den Bebauungsplan soll ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt werden, um den vorhandenen Gartenstadtcharakter erhalten und eine moderate und harmonische Nachverdichtung sicherstellen zu können.

Die Gemeinde hat in Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung 2016 eine Eigentümerabfrage gemacht. Die hier geäußerten Wünsche sind soweit möglich in die Bebauungsplanung eingeflossen.

3. Planungskonzept



Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 66 (o.M.)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen für die Wohnbebauung vermeiden zu können, werden im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ; 0,32), einer zulässigen Wandhöhe (WH; 6,20 m) und der max. Anzahl der Vollgeschosse (II). Die festgesetzte GRZ darf durch untergeordnete, zur Hauptnutzung zählende Flächen und zusätzlich durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Höchstgrenze von 0,6 GRZ überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

Es wird eine durchgehende überbaubare Fläche festgesetzt, die eine flexible Anordnung möglicher Nachverdichtungen ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur zulässigen Dachneigung kann gewährleistet werden, dass sich die bauliche Entwicklung eng am Maßstab des Bestandes im jeweiligen Quartier orientiert.

Der Bebauungsplan begrenzt darüber hinaus die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (2 WE je Einzel-, jeweils 1 WE je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenhaus). Die Festsetzung, die sich am genehmigten Bestand orientiert, soll dazu beitragen zusätzlichen Verkehr zu vermeiden und die Versiegelung durch Stellplatzflächen zu minimieren.

Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht durchgehend eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss. Als Höhenbezug für die Wandhöhe wird einheitlich die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt,

um eine angemessene bestandsorientierte Höhenentwicklung zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zu zulässigen Sockeln (max. 0,50 m zusätzlich zu der festgesetzten Wandhöhe) ergibt sich eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von max. 6,70 m.

Durch eine Festsetzung zur Art, Größe und Gestaltung von Wintergärten und Terrassenüberdeckungen werden Wintergärten sowohl als thermisch getrennte, unbeheizte Konstruktionen wie auch als beheizte Wohnraumerweiterungen zugelassen. Diese Regelung soll eine eindeutige Grundlage für eine max. Flexibilität bei der Bauausführung geben.

Der Bebauungsplan ordnet die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung an (bis zu 3 Stp./WE für WE über 100 m² Wohnfläche). Die Stellplatzrichtzahlen orientieren sich am festzustellenden tatsächlichen Bedarf in der ländlich geprägten Gemeinde. In den Ortsteilen stellt das Auto unverändert das wichtigste Verkehrsmittel zur Erreichung der gemeindlichen Infrastruktur dar. Auch soll durch die Festsetzung einer realistischen Stellplatzzahl sichergestellt werden, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zu Lasten der Allgemeinheit auf öffentliche Flächen verlagert wird, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 äußerst knapp bemessen sind.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

5. Planinhalt

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 772/2, 772/3, 772/4, 772/5, 772/6, 772/7, 772/10, 772/11, 772/12, 772/13, 772/14, 772/15, 772/16, 772/24, 772/33, 772/34, 772/35, 772/36, 772/37, 772/41, 772/42, 772/43, 772/44, 772/50, 772/51, 772/52, 772/53, 772/54, 772/55, 772/57, 772/61 der Gemarkung Putzbrunn mit einer Gesamtgröße von 1,98 ha.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bestimmt durch die Festsetzung von:

- einer Grundflächenzahl (GRZ; 0,32) – Überschreitungen durch untergeordnete, zur Hauptnutzung zählende Flächen und zusätzlich durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Höchstgrenze von 0,6 GRZ sind zulässig
- zulässigen Wandhöhen (WH; max. 6,20 m)
- zulässige Anzahl der Vollgeschosse (max. II).
- zulässige Anzahl der Wohneinheiten (2 je Einzelhaus, 1 je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenhaus)

Bauweise

- offene Bauweise
als Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen (orientiert am Bestand)
- abweichende Bauweise
Zulässigkeit eines einseitigen Grenzanbaus

Überbaubare Grundstücksfläche

Bestimmt durch Baugrenzen

Abstandsflächen

Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO

Gestaltung

zur Dachform, -neigung, Firstrichtung, Grenzanbau, Dachaufbauten

Wintergärten und Terrassenüberdachungen

zur Art, Größe und Gestaltung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen

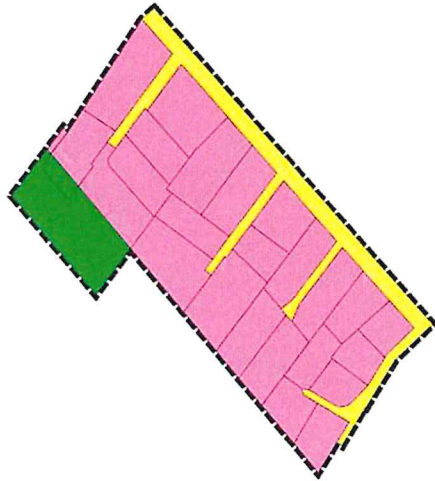
Garagen und Stellplätze

- Garagen, Carports und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen und einiger weniger gesondert festgesetzter Flächen zugelassen.
- Geltung der örtlichen Stellplatzsatzung

Sonstige Festsetzungen

zur Höhenlage der Gebäude

7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	1,98 ha	=	100,0 %
Nettobauland	1,51 ha	=	76,3 %
Verkehrsfläche (inkl. 0,12 ha. Eigentümerwege)	0,29 ha	=	14,6 %
Waldfläche	0,18 ha	=	9,1%

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Erschließung

Die Grundstücke im Planungsumgriff sind vollständig erschlossen.

München, 20. Januar 2017
geändert, 09. Oktober 2018
geändert, 18. Dezember 2018
geändert, 12. Februar 2019 (redaktionell)

.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister