

Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 42
Westlich der Tannenstraße
1. Teiländerung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-49a Bearb.: Stei

Plandatum 20.03.2009
21.07.2009
01.12.2009

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 und 8ff Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese Bebauungsplan - Änderung als

Satzung.

Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 Westlich der Tannenstraße in der Fass. v. 27.01.2005

Münchner Str. (St 2079)

Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 Westlich der Tannenstraße in der Fassung vom 27.01.2005



Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 Westlich der Tannenstraße in der Fassung vom 27.01.2005

M 1 : 500

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung
- Diese Bauabstandsänderung ändert in seinem Geltungsbereich die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 Westlich der Tannenstraße in der Fassung vom 27.01.2005.
- Soweit nicht durch Festsetzungen dieser Bauabstandsänderung geändert, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 Westlich der Tannenstraße in der Fassung vom 27.01.2005 unverändert weiter.
- Nachfolgend nicht aufgeführte Ordnungsziffern kommen entweder im Geltungsbereich dieser 1. Teiländerung nicht vor oder der Geltungsbereich ist davon nicht betroffen.
- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 Bau NVO sind - mit Ausnahme von Gartengerätehäuschen aus Holz bis max. 6 qm Grundfläche, Freiterrassen und Pergolen aus Holz unzulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO einschließlich Mülltonnenanlagen sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 150 Höchstwert der Grundfläche, z.B. 150 qm
 - 220 Höchstwert der Geschossfläche z.B. 300 qm
 - Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen. In Gebäude integrierte Flächen von Garagen sind nach § 21a (1) BauNVO nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
 - II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse
 - Die Wandhöhe der zweigeschossigen Gebäude darf max. 6,00 m betragen. Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Im Umgriff der 1. Teiländerung wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Einzelhaus zulässig
 - Baugrenze
 - Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - Bauliche Gestaltung
 - Gebüdesockel
Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf - bezogen auf die OK Straßenmitte - 0,30 m nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen sind ohne Höhenunterschied zum natürlichen Gelände auszuführen.
 - Fassadengestaltung
Als Fassadenmaterial sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen zulässig. Veränderungen sind unzulässig. Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Gestaltung der Fassaden, der Außenputzart, der Materialien, der Farben, der Dachanschlüsse, -formen und -deckungen sowie der Gestaltung der Außenanlagen zulässig.
 - Dächer
← Hauptfirstrichtung
SD gleichschenkliges Satteldach
Dachneigungen für Satteldächer sind im WA zwischen 33° und 38° zulässig.
 - Dachaufbauten
Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind stehende Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m im Außenmaß nicht überschreiten, ihr Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen.
 - Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung
Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf Gebäuden dort anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen. Es dürfen von ihnen keine Emissionen ausgehen.
 - Wintergärten
Je Gebäude ist ein eingeschossiger Wintergarten zulässig.
Die Grundfläche eines Wintergartens sowie eines Wintergartens über Eck darf max. 25 qm betragen. Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche darf mit dem Anbau eines Wintergartens um max. 25 qm überschritten werden.
Die maximale Tiefe der Wintergärten beträgt 3,0 m.
Soweit die festgesetzten Bauräume durch die Bebauung bereits ausgedehnt sind, ist mit dem Anbau eines Wintergartens eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m zulässig.
Als Dachform ist Pultdach mit einer Neigung von 11°-15° zulässig.
Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.
Der Anschluss von Wintergärten ist - soweit vorhanden - an den vorderen Unterkanten der Balkonplatte anzuschließen."

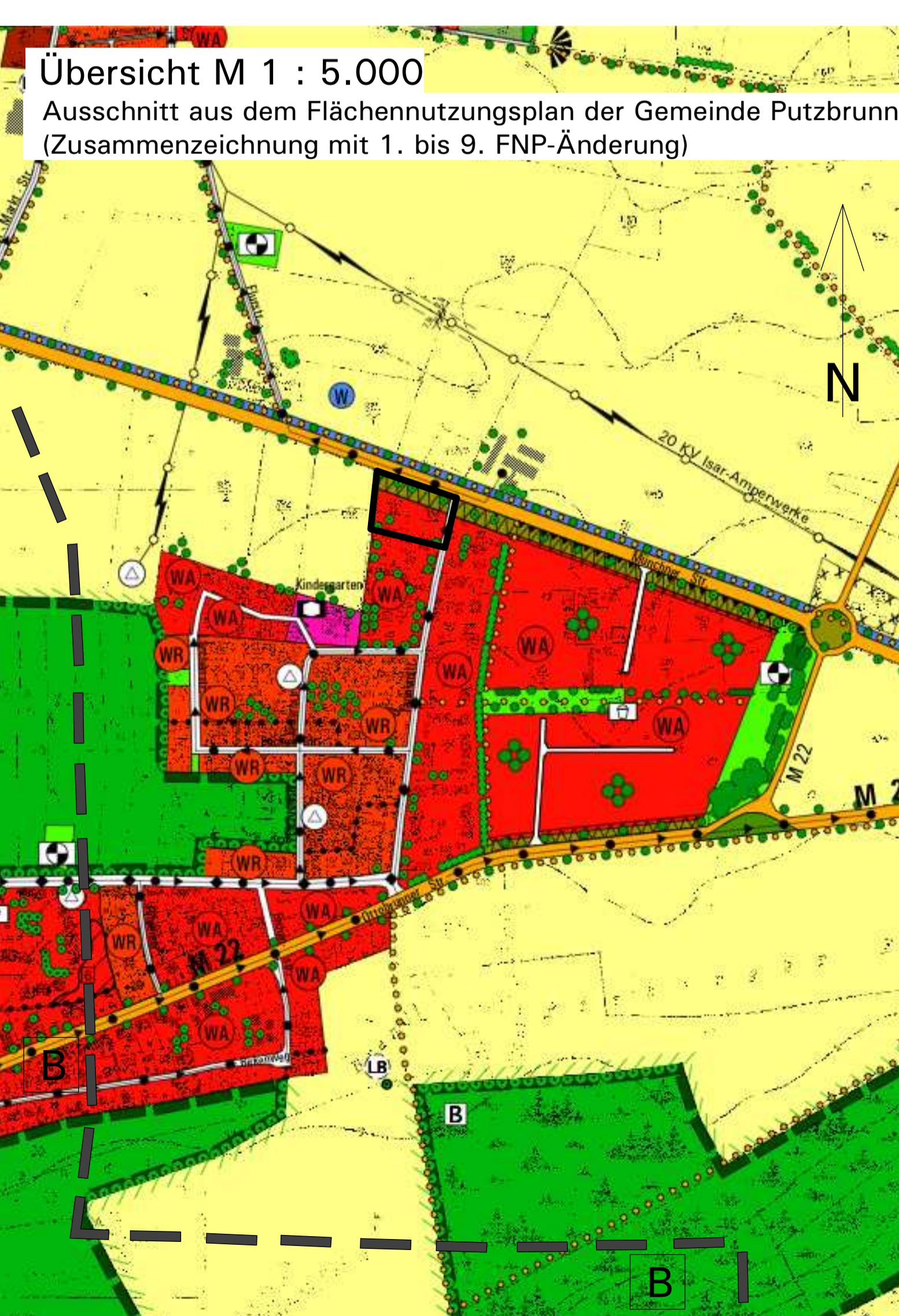
- Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist auf max. 3,00 m begrenzt.
- Mülltonnen sind entweder in Einfriedungen zu integrieren oder zum Straßenraum hin mit Gehölzen nach A.8.4 abzapflanzten.
- Verkehrsrflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Fläche für Nebenanlagen
 - Ga Garage
 - St Stellplatz
Stellplätze vor Garagen sind für dieselbe Wohnheit zulässig.
 - GcP Gemeinschafts-Carports
Die Stellplätze im Gemeinschafts-Carport sind ausschließlich dem südlich angrenzenden Gebäude zugeordnet.
 - Ger Geräteraum
 - Müll Raum für Müllbehälter
 - Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn heranzuziehen.
- Grünordnung
 - zu erhaltender Baum während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS - LP-4 zu schützen
 - zu pflanzende Bäume (geringe Veränderungen zur Planzeichnung sind zulässig)
 - zu pflanzende Obstbäume oder Sträucher (geringe Veränderungen zur Planzeichnung sind zulässig)
 - private Grünfläche
 - Bei allen Pflanzungen muss der Anteil an heimischen Pflanzen mindestens 50 % betragen. Auf die unter Hinweise B.7 aufgeführte Beispielliste wird verwiesen. Neben Großbäumen können auch kleinkronige Bäume wie z.B. Mehlbeere oder Rotdorn zugelassen werden.
 - Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Je 200 qm Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse oder wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume werden auf diese Festsetzung angerechnet.
- Die auf Fl.Nr. 692/12 eingezeichnete Böschung (Schallschutzwand) zwischen dem Gemeinschafts-Carport und den Geräteschuppen ist in einer Höhe von mindestens 2,00 m zu errichten und beiderseits lückenlos anzuschließen.
Ansonsten sind Geländeänderungen in Form von Aufschüttungen im Geltungsbereich unzulässig.
- Einfriedungen
 - Alle anderen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung ausschließlich aus der Artenliste A.8.4 bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Technische Versorgung
 - Strom- und Telefonkabel sind nur als Erdkabel zulässig.
- Immissionsschutz
 - Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile R' » größer 40 dB sowie Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer
 - Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile R' » größer 35 dB sowie Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer
 - An den gem. A.11.1 und 2 gekennzeichneten Fassaden sind mit Ausnahme der Erdgeschosse in der zweiten Baureihe zur St 2079 zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn die betreffenden Räume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Die Einrichtung darf die Schalldämmung der Gebäudeaufsicht nicht mindern.
An den drei straßennahen Wohngebäuden sollte nach Möglichkeit durch eine geeignete Grundrißplanung vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den stark beaufschlagten Fassaden haben.
 - Rückwand Carport auszuführen als lückenlose, fugendichte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante und einem Flächengewicht von mindestens 40 kg / m².
- Vermaßung
15m Maßangabe in Metern, z.B. 15,0 m

B Hinweise

- Zeichnerische Hinweise
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Flurnummer, z.B. 692/12
 - anbaufreie Zone 20 m entlang St 2079
 - Eigentümerweg
- Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Abwasseranlage des Zweckverbandes München Ost anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 186 ff.) erstellt werden.
- Niederschlagswasser
Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München - Südost eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und sasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.
Die neuen rechtlichen Aspekte zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zu beachten:
Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungsanlagen muss zukünftig entweder in einem Wasserverfahren nach Art. 17 BayVG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.
Bei speziellen rechtlichen Fragen ist das Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht hinzuzuziehen.
Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben.
Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Januar 2002) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Februar 2000) hingewiesen.
- Das Planungsgebiet ist an das bestehende Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke München angeschlossen. Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft wird die Anwendung umweltfreundlicher Energien - wie Erdgas - für die Hauptbeheizung empfohlen.
Bei Verlegung von Hauptversorgungsleitungen für Erdgas in Privatgrund muss eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke München bestellt werden.
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu den Erdgasleitungen eingehalten werden.
- Das Anpflanzen von Fassadenbegrünungen wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.
- Im Geltungsbereich der Bauabstandsänderung werden für Bäume und Gehölze in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation des Labkraut-, Eichen-, Hainbuchenwaldes folgende Arten als Beispiel genannt:
Bäume: Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Bergahorn, Eberesche, Birke, sowie alle heimischen Obstbäume
Sträucher: Hasel, Hartrieel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, wolliger Schneeball, Waldrebe, Holunder, Wildrosen in Sorten, Forsythie und Obststräucher
Kletterpflanzen: Clematis, wilder Wein, Efeu, Geißblatt
- Die Verwendung von umweltfreundlichen Energien wird empfohlen.
- Bei der Verlegung einer neuen Wasserversorgungsleitung in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist in Absprache mit den Gemeindewerken Putzbrunn ein Standort für einen Oberflurhydranten vorzusehen.
- Für die vier rückwärtig gelegenen Einzelhäuser ist je Anwesen mindestens 1 Restmüllbehälter vorzusehen, die Nutzung von Biotonnen wird empfohlen. Die Restmüllbehälter und die Biotonne sind in dem eingezeichneten Müllraum unterzubringen.
- Für den dauerhaften Erhalt der gem. Festsetzung A.8.1 festgesetzten Bestandsbäume (2 Eschen im Straßenraum zur St 2079) ist zu beachten: Der Wurzelbereich der westlichen Esche sollte vom Carport mit Lärmschutzwand ausgespart werden. Laut DIN 18920 besteht der Wurzelbereich aus der Kronentraufe plus 1,5 m über die Kronentraufe hinaus.
Im Wurzelbereich des mittleren Baumes sollten keine Aufschüttung erfolgen, weil dies den Baum nachhaltig schädigen kann.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 15.04.2008 gefasst und am 28.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Putzbrunn am 15.04.2008 gebilligten Entwurfs der 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2009 hat in der Zeit vom 06.05.2009 bis 12.06.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 in Verb. mit § 13 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss Putzbrunn am 21.07.2007 gebilligten Entwurfs der 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2009 hat in der Zeit vom 19.10.2009 bis 02.11.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 in Verb. mit § 4a Abs. 3 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2009 wurde vom Bauausschuss Putzbrunn am 01.12.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Putzbrunn, den
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgte am 07.12.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Putzbrunn, den
- Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LVG Bayern, Stand Feb. 2009
- Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- München, den
- Putzbrunn, den
- (Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)



Übersicht M 1 : 5.000
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn
(Zusammenzeichnung mit 1. bis 9. FNP-Änderung)