

Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 11
2. Teiländerung
Tannenstraße

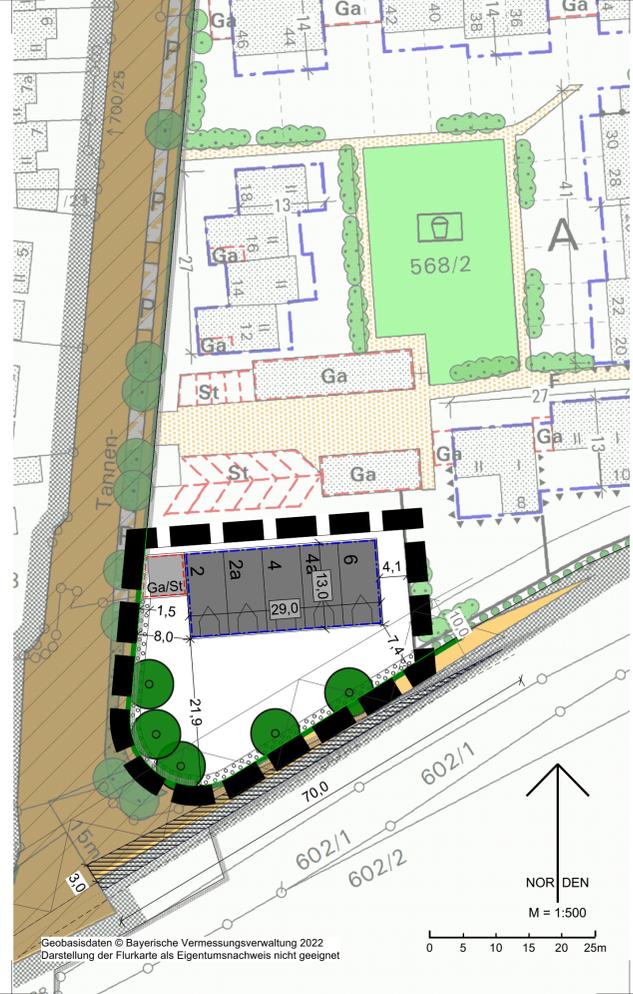
Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Planfertiger Az.: 610-41/2-85 Bearb.: Wiß/Ber/SchR

Plandatum 16.01.2024 (Satzungsbeschluss)
13.06.2023 (Entwurf)
11.04.2022 (Entwurf)
02.07.2021 (Entwurf)

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese 2. Teiländerung des Bebauungsplanes als

Satzung



- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Gartengerätehäuschen, Fahrradstellhäuschen sind jeweils bis zu einer Fläche von max. 7,5 m² und einer Höhe von max. 2,25 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Zulässige Dachformen sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 12-15° und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 30°.
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf der gesamten Länge im Westen, Süden und Osten durch Freiterrassen, verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten (abweichend von Nr. 5.6, 2. Absatz), Festverglasungen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen um bis zu 4,0 m überschritten werden. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 6 Verkehrsflächen
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 6.6 Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge in Metern
Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über der Straßenoberkante, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind Alleebäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m. -entfällt-
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
- 8 Grünordnung
- 8.2 zu pflanzender Baum
- 8.3.2 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern. Es sind Sträucher gemäß A 8.5 in einem Abstand von max. 2 m zu pflanzen.
- 8.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Bäume und Gehölze folgende Arten festgesetzt:
- Bäume: Feld-Ahorn, Elsbeere und Speierling, sowie Hainbuche, Winter-Linde und Vogel-Kirsche.
- Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, wolliger Schneeball, Wald-rebe, Holunder, Wildrosen in Sorten
sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher

- 1.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen
- 1.6.1 Anbauverbotszone
Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurch-fahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 Ba-yStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 15 m auf 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der M 22 wurde zuge-stimmt.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzu-lässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einver-nehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.
- 1.6.2 freizuhaltenen Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahr-zeugen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 1.7 Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans.
- 1.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 67.
- 1.7.3 Bereich des durch Bebauungsplan Nr. 67 ersetzten Teils des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans.

- 7 Immissionsschutz
Empfehlungen aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche), Bericht Nr. 222132 / 2 vom 20.02.2023, Ingenieurbüro Greiner (modifiziert):
- Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 sind einzuhalten.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Putzbrunn, den
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

Übersicht:
Bebauungsplan Nr. 11 M 1:2.000
Tannenstraße



Im Bereich des Geltungsbereichs dieser Änderung des Bebauungsplans werden die plan-zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 11 ersetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 bleiben im Übrigen, soweit nicht anders bestimmt, unverändert.

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
Geltungsbereich der Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind mit Ausnahmen von Gartengerätehäuschen, Fahrradstellhäuschen, Freiterrassen und Pergolen aus Holz unzulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO einschließlich Mülltonnenanlagen sind zulässig.
- Gartengerätehäuschen aus Holz sind bis max. 1,5 m x 1,5 m Grundfläche, max. Höhe von 2,25 m und mit 12-15° Pultdach bei Häusern ohne angrenzende Garage oder zulässige Anbauten zulässig. Sie sind an den Grenzen der Sondernutzungsrechte zusammengebaut zu errichten. -entfällt, siehe 4.2-
- 2.5 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind für das Gebäude im südwestlichen Bereich auf Fl. Nr. 568/2 im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften und im Obergeschoss Wohnungen zulässig. -entfällt-
- 3 Maß der Baulichen Nutzung
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist mit einer max. Grundflä-chenzahl von GRZ 0,2 festgesetzt.
Die max. zulässige Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.4 Als unterer Höhenbezugspunkt zur Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe wird eine Höhe von 554,76 m über Normalhöhen-Null festgesetzt.
- 3.4.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- Kletterpflanzen: Clematis, wilder Wein, Efeu, Geißblatt
- Pflanzgröße der Bäume: mind. 20 cm Stammumfang, Hochstamm, 3-4mal verpflanzt,
- Pflanzgröße der Obstbäume: mind. 12 cm Stammumfang, Hochstamm
- Mindestpflanzgröße Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
- 8.8.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall sind Bäume und Sträucher in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsortung durch den Eigentümer zu er-setzen (Mindestpflanzgrößen gemäß A.8.5).
- 9 Einfriedungen
- 9.1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit einer Höhe von bis zu 1,4 m zulässig.
- 9.4 Terrassentrennwände dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und bis zu einer Tiefe von 3 m errichtet werden.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1 Im Einwirkungsbereich der Äußeren-Ottobrunner-Straße (M.22) werden die schall-technischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. -entfällt-
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen für die an den gekennzeichneten Fassaden und entsprechenden Dachflächen angeordneten Fenster von Aufent-halteräumen (Art. 46 BayBO) die erforderlichen resultierenden Schallschutzmaße nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau nachgewiesen sein. An den gekenn-zeichneten Fassaden und Dachflächen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. -entfällt-
- 11.2 Fassaden und Dachflächen mit Schallschutzmaßnahmen nach A.11.1 -entfällt-

- 12 Bemaßung
Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Hinweise
- 1 Zeichnerische Hinweise
- 1.3 Bestehende Bebauung

- Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschütz-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maß-geblichen Außenlärmpegel La aufgrund der Verkehrsräusche dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte Nachtzeit im Anhang A, Seite 3). Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belü-ftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
- An der Süd- und Ostfassade wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfo-hlen. Dort sollten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten, Festverglasungen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schall-schutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- 8 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.02.2021 die Änderung des Bebauungs-plans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2021 ortsüblich be-kannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 30.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 30.09.2021 beteiligt.
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.05.2022 erneut beteiligt.
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 13.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 13.09.2023 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.01.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Ausgefertigt
Putzbrunn, den
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Putzbrunn, den
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

(Siegel)