

© Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, DFK Stand 2017

**5. Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 Fläche für Garagen
- 5.3 Fläche für Stellplätze
- 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher max. zulässiger Grundflächen
- 5.5 Firstrichtung
- 5.6 Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)
- 5.7 Bezugshöhe in Meter über Normalnull (z.B. 554,81 m üNN)
- 5.8 mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und angrenzenden Grundstücke zu belegende Fläche

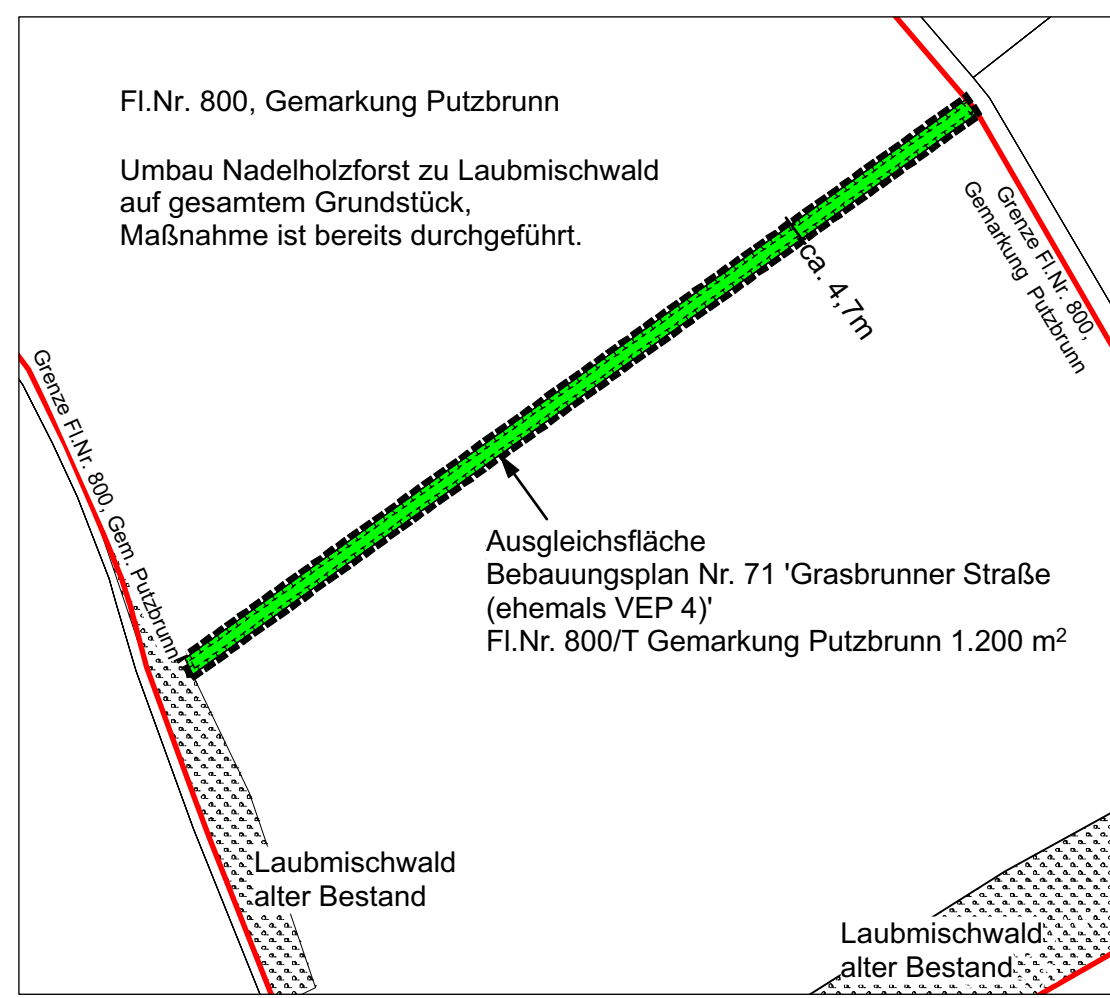
**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehender Baukörper
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 max. zulässige Wandhöhe: 6,40 m (Gauben zulässig)  
7,00 m (keine Gauben zulässig)
  - 2.2 Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten Bezugshöhe als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als oberem Bezugspunkt.
    - a) Die Grundfläche der Hauptgebäude (gemessen außen an den Umfassungswänden) darf maximal den in der Planzeichnung festgesetzten Wert haben. Wird anstelle von zwei Doppelhaushälften ein Einzelhaus errichtet, darf die in Summe für beide Doppelhaushälften festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise auch anders innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt werden.
    - b) Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude nach a) darf durch folgende zur Hauptnutzung zählenden Flächen überschritten werden
      - Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um maximal 10 m². Bei der Errichtung eines Einzelhauses darf die in Summe max. zulässige Überschreitung von 20 m² ausnahmsweise auch anders als hälftig auf die Grundstücke der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt werden.
      - alleits verglaste Anbauten, Pergolen, Terrassenüberdachungen, Erker und Wintergärten um maximal 10 m². Bei der Errichtung eines Einzelhauses darf die in Summe max. zulässige Überschreitung von 20 m² ausnahmsweise auch anders als hälftig auf die Grundstücke der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt werden.
    - c) Die insgesamt zulässige Grundfläche nach a) und b) darf für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 134 m² (bei der Errichtung eines Einzelhauses bis zu einer Grundfläche von 268 m²) überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).
- 3. **Abstandsflächen**  
Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen (einschl. der nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Überschreitungen) ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Putzbrunn. Für Garagen und die nach Festsetzung C.6.2 ausnahmsweise zulässigen Carports gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO.
- 4. **Bauliche Gestaltung**
  - 4.1 Dächer: Für sämtliche Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis 35° und anthrazitfarbene Dacheindeckung vorgeschrieben. Der Dachüberstand darf bei Traufe und Ortgang 100 cm nicht überschreiten. Dachgauben, Dachflächenfenster: Dachgauben als Satteldachgauben, stehend, mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Firshöhe von 1,80 m. Die Eindeckung der Dachaufbauten muss der des Hauptdaches entsprechen. Dachüberstände dürfen max. 20 cm betragen. Dachflächenfenster dürfen eine max. Größe von 94 x 140 cm haben. Die Dachflächenfenster, bzw. Gauben müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten.
  - 4.2 Bei eingeschossiger Bauweise sind Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig. Die Firshöhe des Zwerchgiebels muß mindestens um 50 cm geringer sein, als die des Hauptdaches.
  - 4.3 Blendfreie Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich zulässig:
    - in aufgelegter Form (keine Aufständerung) auf den geneigten Dachflächen der Gebäude,
    - aufgeständert auf den Flachdächern von Garagen und Carports.
  - 4.4 Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschossrohfußboden nicht mehr als 0,30 m über der für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten Bezugshöhe errichtet werden.
  - 4.5 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen. Je Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist eine Abtragung/Abböschung bis zu einer Länge von 3,30 m und einer Breite von 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Abtragungen/Abböschungen sind unzulässig.

- 4.8 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als sockellose, senkrechte Holzlaten- bzw. Staketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm zulässig. Die Höhe der Zwischeneinfriedungen darf max. 0,80 m betragen. Grundstücke zu landschaftlichen Flächen hin sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsam München unmittelbar nach Auffinden zur Kenntnis zu bringen.
- 4.9 Als Material an den Außenwänden der Haupt- und Nebengebäude ist hell verputztes Mauerwerk zulässig.
- 5. **Wintergärten und Überdachungen**
  - 5.1 Allseits verglaste Anbauten, Pergolen, Erker und Wintergärten sind zulässig. Die zulässige Grundfläche kann durch die Flächen dieser Bauteile nach Maßgabe der Festsetzung C.2.2. b) überschritten werden. Werden verglaste Anbauten, Pergolen, Erker oder Wintergärten zusammengefasst, so sind diese profil- und artlich auszuführen.
  - 5.2 Wintergärten dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Es darf höchstens eine Baugrenze überschritten werden und zwar um nicht mehr als 1,0 Meter. Eingangsüberdachungen dürfen max. 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Hervortretende Bauteile werden bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.
- 6. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) (Planzeichen A.5.2) sind Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) (Planzeichen A.5.3) sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können innerhalb der Flächen für Stellplätze (Planzeichen A.5.3) auch Carports zugelassen werden, sofern nachbarliche Belange der Errichtung nicht entgegenstehen.
  - 6.2 Dachform für Garagen und Carports: Satteldach mit 15° bis 25° Dachneigung oder Flachdach. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - 6.3 Soweit Garagen oder Carports im Zusammenhang errichtet werden, so sind sie in Höhe, Dachform und Materialwahl, einheitlich zu gestalten.
  - 6.4 Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Fassung der kommunalen Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn herzustellen.
  - 6.5 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist jeweils ein Gartenhaus bis zu einer Größe von 9 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der festgesetzten privaten Fläche mit Pflanzgebot, Ortsrandgrün) zulässig.
- 7. **Grünordnung**
  - 7.1 Die Ortsrandbegrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt max. 7 m, je 1,5 m x 1,5 m Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Artenauswahl nach Artenliste unter D. Hinweise durch Text. Auch hochstämmige Obstbäume sind möglich.
  - 7.2 Je Baugrundstück ist außerhalb der Ortsrandeigrünung mindestens ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zulässig sind einheimische Arten (auch Obstbäume) als Halbstamm oder Hochstamm, drei- bis viermal verpflanzt, aus extremem Stand, Stammumfang mindestens 19/20 cm.
  - 7.3 Zusätzlich sind je 100 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke mindestens 6 heimische Sträucher der Artenliste unter D. Hinweise durch Text zu pflanzen. Pflanzgröße: zweimal verpflanzt, mindestens 80 cm bis 100 cm.
  - 7.4 Einfassungshecken nachfolgender Gehölzarten dürfen nicht gepflanzt werden: Chamaecyparis (Scheinzypresse) Thuja (Lebensbaum)
  - 7.5 Fassadenbegrünungen sind zulässig.



Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 800, Gem. Putzbrunn (Teilfläche) M 1:2.000

- 8. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**  
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.200 m² umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 800 Gemarkung Putzbrunn als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern durch vertragliche Regelungen und Grunddienstbarkeiten. Das gesamte Grundstück Flur Nr. 800 wurde im Rahmen eines Waldumbaus bereits ökologisch aufgewertet. Etwa 12 ha naturferner Wald wurden in einen Laubmischwald umgebaut; die Maßnahme ist seit 9.2.2005 als Ausgleichsmaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.
- 9. **Müllsammelbehälter**  
Mülltonnen müssen in Müllboxen oder Mülltonnenschränken untergebracht werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind.
- 10. **Immissionsschutz**
  - 10.1 Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) müssen die Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) einhalten
  - 10.2 Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sein. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis der erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

**Denkmalpflege**  
Bodenkmalpflege, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsam München unmittelbar nach Auffinden zur Kenntnis zu bringen.

**Pflanzlisten**  
Sämtliche vorgeschriebene Pflanzungen sind mit den genannten Arten und Mindestgrößen der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen:

- Bäume**, Mindestpflanzgröße H, 3kv, STU 18 - 20 cm
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Sorbus domestica (Speierling)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Obstbäume lokaltypischer Sorten, hier Mindestpflanzgröße 12 cm STU

**Sträucher**, Mindestpflanzgröße Str, v, 60 - 80 cm

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa glauca (Hecht-Rose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- alle heimischen Obststräucher

**Kletterpflanzen**

- Clematis l.s. (Waldrebe)
- Parthenocissus l.s. (Wilder Wein)
- Hedera helix (Efeu)

**Baumschutz**

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren, jeweils in der gültigen Fassung, sind zu beachten.

**Kinderspielplatz**

Der durch Planzeichen festgesetzte Kinderspielplatz ist entsprechend DIN 18034 für Kleinkinder bis bis 6 Jahre auszubilden.

**Gehölz im Bereich Spielplatz**

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen, jeweils in der neuesten Fassung, mit einer Einstufung von 'stark giftig', 'giftig' und 'schwach giftig' nicht gepflanzt werden.

**Freiflächengestaltung**

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspäne beizufügen, mindestens mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung inklusive des aktuellen Bestandes, Höhe und Form der Einfriedung.

**Vorhandene Versorgungsleitungen**

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Änderungen vorhandener Versorgungsleitungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig. Bei Baumplanfungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u.a. Abschnitt 6 zu beachten.

**DIN-Normen**

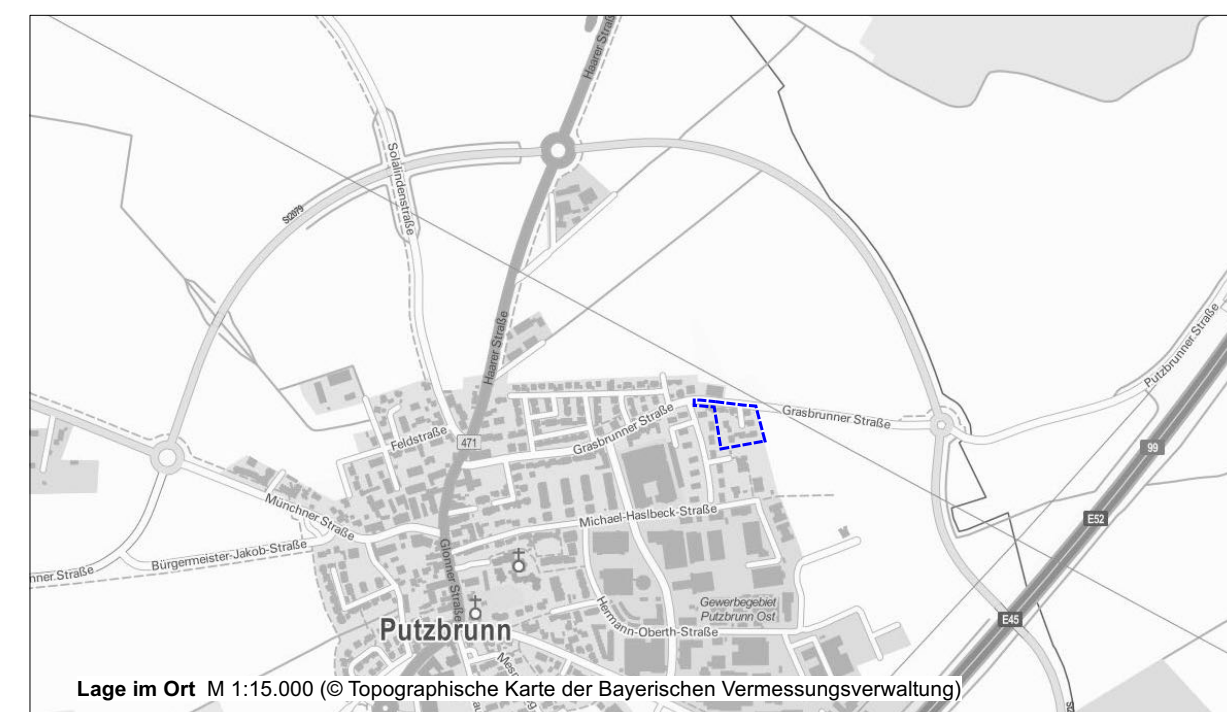
Die Festsetzungen zum Bebauungsplan nehmen in Teilen Bezug auf DIN-Normen. DIN-Normen, die in den Festsetzungen genannt werden, können bei der Gemeinde Putzbrunn eingesehen werden. Ergänzend sind die DIN-Normen bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Im Raum München sind folgende zwei Auslegestellen zu nennen:

- 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**

- 1. Der Gemeinderat Putzbrunn hat in der Sitzung vom 07.05.2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Grasrunner Straße" beschlossen.
- 2. Der Beschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2020 hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 07.01.2021 stattgefunden.
- 4. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2021 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Grasrunner Straße" als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Grasrunner Straße (ehemals VEP 4) fortzuführen.
- 5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.04.2021 bis einschließlich 03.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 6. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.04.2021 bis einschließlich 03.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 gegeben.
- 7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 21.09.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 / 21.06.2022 gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 8. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 21.09.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 / 21.06.2022 gegeben.

(Siegel)	Putzbrunn, den .....
.....	Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt:	Putzbrunn, den .....
(Siegel)	GEMEINDE PUTZBRUNN
.....	Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am .....	Der Bebauungsplan Nr. 71 "Grasrunner Straße (ehemals VEP 4)" wird mit der Begründung seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
.....	Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
.....	Der Bebauungsplan Nr. 71 "Grasrunner Straße (ehemals VEP 4)" trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
(Siegel)	Putzbrunn, den .....
.....	Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE PUTZBRUNN**

**Bebauungsplan Nr. 71 "Grasrunner Straße (ehemals VEP 4)"**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Putzbrunn, 10.03.2020  
geändert, 13.04.2021  
geändert, 15.03.2022 / 21.06.2022  
geändert, 15.11.2022 (redaktionell)

M 1:1000

0 m 50 m

**AKFU** Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
www.akfu-architekten.de

**carpinus** Landschaftsarchitektur Digmayer  
Krokusstr. 32, 80689 München  
T 089 120 960 03  
F 089 518 77 446  
digmayer@carpinus.de  
www.carpinus.de