Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 11a
„Südlich der Münchner Straße, nördlich der Tannenstraße"
1. Änderung und 1. Erweiterung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-82 Bearb.: Schaser

Plandatum

10.02.2015 (Entwurf)
16.03.2016 (Entwurf)
14.07.2016 (Entwurf)
15.11.2016 (Entwurf)
11.07.2017 (Entwurf)
10.07.2018 (Endfertigung)

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund § 1, § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches – BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – BauNVO – i. d. F. vom 23.01.1990 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 11a" in Kraft getreten am 26.04.1996.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und 1. Erweiterung

Diese 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 11a in der wirksamen Fassung vom 26.04.1996 „südlich der Münchner Straße und nordöstlich der Tannenstraße".

2 Art der baulichen Nutzung

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2. Im gesamten Baugebiet sind nur Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 zulässig. Für das bestehende Gebäude in der Nord-Ost-Ecke des Baugebietes (Tannenstraße 118 und 118a, Teilfläche aus Fl.-Nr. 561/5 Gemarkung Putzbrunn) sind auch Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig.

3.2. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3.3. Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschossrohfußboden nicht mehr als 0,30 m über und 0,50 m unter der fertigen Oberkante, der der Erschließung dienenden privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, sein.

3.4. GR= 205m² Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 205 qm, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche

3.5. Die nach Festsetzung A.3.4 höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 80% überschritten werden.

3.6. Die nach Festsetzung A.3.4 höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone, Wintergärten, überdachte und offene Terrassen und Außentreppen um max. 25% überschritten werden.

3.7. GF= 636m² Max. zulässige Geschoßfläche in qm, z.B. 636 qm, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche

3.8. In auf die Geschossfläche anrechenbaren Gebäuden integrierte Garagen werden nicht als Geschossfläche angerechnet.

3.9. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3.10. Abgrenzung von unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Baugrenze
Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Balkone, Erker oder Außentreppen) dürfen die Baugrenze unter Einhaltung der Festsetzungen A.3.4, A.3.6 und A.3.7 mit einer Länge von max. 8 m und einer Tiefe von max. 3 m überschreiten.

4.2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Abweichend hiervon ist auf Fl.-Nr. 561/5 eine abweichende Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1. Firstrichtung

5.2. Als Dachform für Hauptgebäude und für Dachaufbauten ist nur das Satteldach zulässig.

5.3. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 26° bis 36° betragen.

5.4. Die Dacheindeckung erfolgt mit ziegelroten Dachziegeln bzw. Dachsteinen.

5.5. Doppelhäuser und aneinandergebaute Nebengebäude sind profilgleich und höhengleich auszuführen. Die Dacheindeckungen von aneinander gebauten Haupt- und Nebengebäuden müssen in den gleichen Materialien und Farben ausgeführt werden.

5.6. Dachaufbauten
Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster allgemein und Dachgauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 30° beim Hauptgebäude zulässig.
Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m im Außenmaß nicht überschreiten, ihr Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m und der Abstand untereinander muss mind. 1,50 m betragen. In der Summe dürfen die Dachgauben einer Dachseite max. 1/3 der Dachlänge betragen. Verschieden große Dachgauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

5.7. Fassadengestaltung
Zulässig sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen in hellem Farbton sowie Holz. Nicht zulässig sind insbesondere Verkleidungen mit farbigen Platten.

5.8. Abgrabungen bzw. Abböschungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss sind nur an den längeren Hausseiten und jeweils nur auf einer Gebäudeseite je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. Die Tiefe der Abgrabung darf max. 1,5 m unter der Oberkante des natürlichen Geländes betragen, die Länge ist auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt.

5.9. Blendfreie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6 Wintergärten/überdachte Terrassen

6.1. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte darf maximal ein Wintergarten oder eine überdachte Terrasse die Baugrenzen unter Einhaltung der Festsetzung A.3.4 und A.3.6 bis zu einer Tiefe von 3m und einer Länge von 8m ausnahmsweise überschreiten, sofern diese Anlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3,0 m einhalten. Bei Doppelhausgrundstücken dürfen diese Anlagen auch abweichend von letzter Vorgabe direkt an der Grundstücksgrenze, an der auch die Hauptgebäude angebaut sind, gebaut werden.

6.2. Als Dachform für Wintergärten und überdachte Terrassen sind nur das Pultdach mit einer Neigung von 8°-15° zulässig.

6.3. Die max. gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.

6.4. Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte bzw. an der Gebäudeaußenwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.

6.5. Zusammenhängende Wintergärten und überdachte Terrassen bei Doppelhäusern sind profilgleich auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzanbau ist zulässig.

7 Verkehr

7.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

7.2. Öffentliche Verkehrsfläche

7.3. Private Verkehrsfläche;
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 561/5, 561/16, 561/21, 561/22, 561/23, 561/25 und 561/26 zu belasten.

7.4. GR/FR Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurnummer 561/21 zu belastende Fläche

7.5. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der Fassung vom 09.05.2016 heranzuziehen.

7.6. Sichtdreieck;
Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über der fertigen Straßenoberkante, bezogen auf die Straßenmitte, sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m über der Straßenoberkante.

7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8 Nebenanlagen, Garagen, Einfriedungen

8.1. Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut errichtet werden. Für Garagen sind Satteldächer mit einer max. Neigung von 20° sowie begrünte Flachdächer max. 7° Neigung zulässig. Die max. Firsthöhe liegt bei 3,50 m gemessen von der fertigen Oberkante in Fahrbahnmitte, der der Erschließung dienenden privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche.

8.2. Scheune
Innerhalb des umgrenzten Bereichs ist eine Scheune sowie Garagen, Stellplätze und Carports zulässig.

8.3. Gartengerätehäuschen und Geräteschuppen aus Holz bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen je Grundstücksfläche zulässig. Zur Straße hin aufgestellte Gartengerätehäuschen oder Geräteschuppen sind zur Straße hin zu hinterpflanzen.

8.4. An den öffentlichen Straßen sind
a) entlang der Tannenstraße und der privaten Verkehrsfläche sockellose Staketenzäune mit einer Höhe von 1,40 m zulässig.
b) entlang der Staatsstraße mit einer Höhe von 1,60 m zulässig.
c) abweichend von b) sind Schallschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
Die Zwischeneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

9 Grünordnung

9.1. Verkehrsbegleitgrünfläche;
Innerhalb der Verkehrsbegleitgrünfläche sind Geh- und Radwege zulässig. Die hierfür dargestellte Trasse hat rein hinweislichen Charakter.

9.2. private Grünfläche mit Bepflanzungs- und Unterhaltungspflicht (Ortsrandgrün)

9.3. Die unbebauten Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum, bzw. Baum aus der Pflanzliste bodenständiger Art – auch Obstbäume als Hochstamm – mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, kommt. Mindestens 8% der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern bzw. Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Parkplätze und Garagen sind, soweit möglich, mit Pflanzstreifen einzugrünen. Die Ortsrandbegrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Auf 5-6 m² ist je ein Gehölz zu pflanzen. Vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

9.4. Befestige Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.

9.5. zu pflanzender Baum

9.6. zu erhaltender Baum

9.7. zu pflanzende Hecken/Sträucher

10 Immissionsschutz

10.1. Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 2,50m

10.2. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind an den mit Planzeichen markierten Gebäudefassaden folgende Gesamtschalldämm-Maße R' $_{ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden:

R' $_{ges}$ >45 dB

R' $_{ges}$ >40 dB

R' $_{ges}$ >35 dB

10.3. Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den durch Planzeichen markierten Gebäudefassaden orientiert wird. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

11 Maßangaben

3.0 Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Anbauverbotszone
Stellplätze und Nebenanlagen können innerhalb dieser Zone errichtet werden, sofern das Einvernehmen des Staatlichen Bauamtes hierfür vorliegt.

C Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude

3 561/22 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 561/22

4 Abzubrechendes Gebäude

5 H Haltestelle öffentliche Verkehrsmittel

6 Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11a (Fassung vom 26.04.1996)

7 B Bestehender Brunnen

8 Wasserschutzgebiet München (außerhalb des Geltungsbereichs

9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

10 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 215094 / 2 vom 17.02.2016) zugrunde.

11 Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – *Ref. 26*) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung daher nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

12 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf dem jew. Grundstück sicherzustellen. Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schottergiolen).
Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA- M 153 verwiesen.

13 Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu bestehenden Kanal- und Erdgasversorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden.

14 Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Für Gehölzpflanzungen wird ergänzend zur Pflanzliste dieses Bebauungsplanes auf die Veröffentlichung „Gehölze für Nachpflanzungen" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) aus dem Jahr 2015 verwiesen.
Die Allgemeinverfügung der Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 08.01.2016 ist zu beachten. Auf das Pflanzverbot, sowie die Anzeige- bzw. Zustimmungspflicht wird hingewiesen. Nähere Information, insbesondere welche Pflanzen betroffen sind, können Sie der Internetseite der Lfl (http://www.lfl.bayern.de/alb) entnehmen. Hier kann auch die Allgemeinverfügung eingesehen und heruntergeladen werden.
Ansprechpartner:
Lfl - Institut für Pflanzenschutz
Tel.: 08161/71-5730
Email: alb@LfL.bayern.de

15 Rodungen oder Rückschnitte von Pflanzen müssen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1. März bis 30. September). Auf die Bestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) wird hingewiesen.

16 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen.

17 Mülltonnen müssen in Müllboxen oder Mülltonnenschränken untergebracht werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind. Das offene Abstellen von beweglichen Abstellbehältern ist unzulässig.

18 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume):

Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel- Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amperbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Liriodendrum tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnolie

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicara xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Tamarix ramosissima	Sommertamariske
Weigela florida	Liebliche Weigelie
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Physocarpus opulifolius	Schneeballblättrige Blasenspiere
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Pyracantha coccinea	Mittelmeer-Feuerdorn

19 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

20 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 oder 1:100 beizugeben bzw. die vorgesehene Bepflanzung entsprechend dem Bebauungsplan festzuhalten (Pflanzangaben).

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Luftbilder und Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 14.02.19
i. A.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 04. MRZ. 2019
(Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 03.06.2014 gefasst und am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.07.2016 in der Zeit vom 19.08.2016 bis 23.09.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.07.2016 in der Zeit vom 19.08.2016 bis 23.09.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss am 15.11.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 06.02.2016 bis 07.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB).

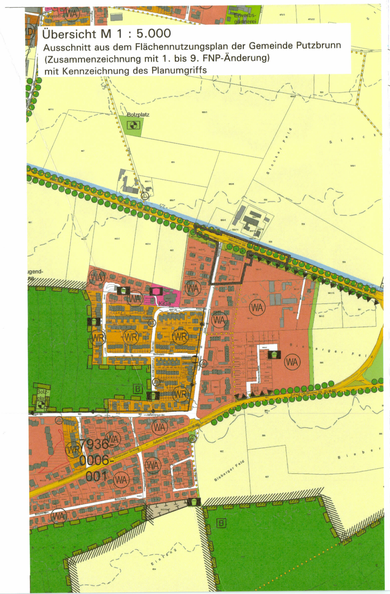
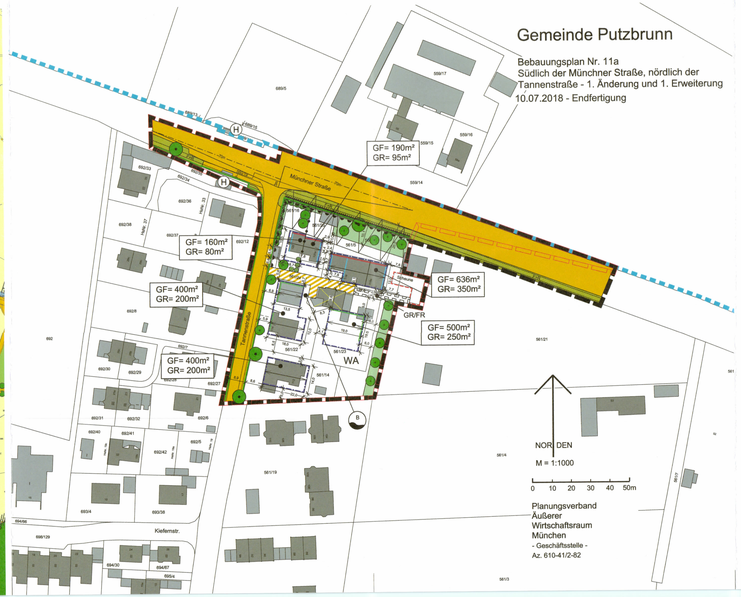
   Die erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss am 11.07.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis 14.03.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2018 wurde vom Bauausschuss am 10.07.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Putzbrunn, den 04. MRZ. 2019
   (Siegel) (Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

2. Ausgefertigt

   Putzbrunn, den 04. MRZ. 2019
   (Siegel) (Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 11. MRZ. 2019 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 10.07.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Putzbrunn, den 13. MRZ. 2019
   (Siegel) (Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)