

Gemeinde Putzbrunn  
Lkr. München  
Bebauungsplan Nr. 11  
Tannenstraße

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

Az.: 610-41/2-11a Bearb.: BW/Jan

Plandatum  
11.01.2000  
10.10.2000  
15.05.2001  
10.07.2001  
17.09.2001  
04.12.2001

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Flächen im Geltungsbereich sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1-3 BauNVO zulässig.

2.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahmen von Gartengerätehäuschen, Freiterrassen und Pergolen aus Holz unzulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO einschließlich Mülltonnenanlagen sind zulässig.

2.4 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen das Gebäude im südwestlichen Bereich auf der Fl. Nr. 568/2 an der Tannen- und Äußeren Ottobrunner Straße.

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.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist mit einer max. Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgesetzt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um mehr als 50% überschritten werden.

3.2 Die Anzahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich ist auf max. 2 Geschosse begrenzt.

3.3 Abtrennung unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

3.4 Die zulässige Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude ist mit max. 6,00 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nordöstlichsten Gebäude auf den Fl. Nr. 568/6 und 561/17, für die max. 4,80 m zulässig sind, und das Geschäftsgebäude auf Fl. Nr. 568/2, für das max. 6,50 m zulässig ist. Die Wandhöhe eingeschossiger Anbauten ist mit max. 3,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3.5 Abtrennung von Teilbereichen

Es sind Mindestgrundstücksgrößen der Teilbereiche festgesetzt:

für Teilbereich A 9700 qm  
für Teilbereich B 6200 qm  
für Teilbereich C 4300 qm  
für Teilbereich D 4100 qm

4 Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Gebäudesockel  
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.

5.2 Fassadengestaltung

Die Gebäudfassaden sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und Holzverschalung im 1. OG zulässig. Veränderungen sind unzulässig.

Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Gestaltung der Fassaden, der Außenputzart, der Dachformen und -eindeckungen sowie der Gestaltung der Außenanlagen zulässig.

5.3 Dächer

Es sind Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 25-35° festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

5.4 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind rote Dachziegel oder ähnlich wirkendes Material zulässig.

5.5 Dachaufbauten

Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind je Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne jeweils 1 Gaube zulässig, ausgenommen das nordöstlichste Gebäude auf Fl. Nr. 568/6, für das pro Hausseite zwei Dachgauben zulässig sind und das südwestlichste Gebäude auf Fl. Nr. 568/2, für das beidseitig max. 5 Gauben in einer Breite von 1,50 m zulässig sind mit Mindestabstand von 4,0 m vom Ortsgang.

Dachgauben sind als stehende Gauben ab einer Dachneigung von 30° zulässig, alternativ bei Dachneigungen von unter 30° als Dreiecksgauben zulässig.

5.6 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf Gebäuden derart 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 oder verglaste Anbauten sind als eingeschossige Gebäudeteile innerhalb der Baugrenzen über die gesamte Hausbreite zulässig, in einer Tiefe von 3,0 m sofern keine anderen Einschränkungen entgegen stehen. Ihre Größe ist auf 20 qm begrenzt. Ihre gartenseitige Wandhöhe ist auf 2,20 m begrenzt. Als Dachform ist Putzdach mit einer Neigung zwischen 10° und 15° festgesetzt. Zusammengebauete Wintergärten sind profiligleich auszuführen. Sie sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen. Pergolen sind bis zu max. 2,5 m Tiefe zulässig.

5.7 Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist auf max. 2,50 m begrenzt. Garagen sind mit Satteldächern auszubilden, Dachneigung 18°-24°.

5.8 Antennenanlagen

Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantennenanlage anzuschließen.

6 Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 öffentliche Parkbuchten

6.3 privater Fußweg

6.4 Straßenbegleitgrün

6.5 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 Straßenebene, bezogen auf Straßennitte, freizuhalten. Ausgenommen sind Alleebäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m.

6.7 Ein- und Ausfahrten zur Äußeren Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) sind unzulässig.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Fläche für Garagen und Stellplätze

7.2 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn heranzuziehen.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

8.2 zu pflanzende Berankung/Gehölze

8.3 private Grünfläche, mit Sträuchern und Bäumen gemäß A.8.5 zu bepflanzen. Der Mindestabstand von Großbäumen zu den Feldgrundstücken muss 4,00 m betragen.

8.4 private Grünfläche, Kinderspielfläche nach BayBO

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.08.1976) ist zu beachten.

8.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Bäume und Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation des Labkraut-, Eichen-, Hainbuchenwaldes folgende Arten festgesetzt:

Bäume: Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Bergahorn, Spitzahorn, Eberesche, Birke

Sträucher: Hasel, Hartriegele, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Heibohne, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, wolliger Schneeball, Waldrebe, Holunder, Wildrosen in Sorten

sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher

Kletterpflanzen: Clematis, wilder Wein, Efeu, Gelbblät

Pflanzgröße der Bäume: mind. 20 cm Stammumfang, Hochstamm, 3-4mal verpflanzt,

Pflanzgröße der Obstbäume: mind. 12 cm Stammumfang, Hochstamm

8.6 Fassadenbegrünungen sind zulässig.

8.7 Die unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 100 qm Grundstücksfläche ein Baum aus der Artenliste A.8.5 mit einem Stammumfang von mindestens 0,20 m oder ein Obstbaum als Hochstamm kommt.

Mindestens 8% der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern aus der Artenliste A.8.5 zu pflanzen.

Parkplätze und Stellplätze sind mit Pflanzstreifen einzugrünen.

8.8 Die nach den Festsetzungen A.8.5 gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall durch den Eigentümer zu ersetzen.

8.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeänderungen sind unzulässig.

9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen zur Tannenstraße sind als Holzzaun mit Hinterpflanzung und max. Höhe von 1,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante festgesetzt.

9.2 Einfriedungen sind unzulässig zu beiden Seiten des Nord-Süd verlaufenden Fußweges parallel zur Grenze des östlichen Geltungsbereichs sowie auf den südlich angrenzenden Flächen der West-Ost-Fußwege.

9.3 Mauer als Lärm-Schutzwand, verputzt und hell gestrichen, max. Höhe 2,80 m  
Mindestflächengewicht der Wand = 10 kg/qm bei dichter Ausführung, mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, mit Rankbepflanzung und Gehölzen gemäß A. 8.5 zur Äußeren Ottobrunner Straße zu begrünen und die Vorfläche zu bepflanzen.

10 Technische Versorgung

10.1 Trafostation

10.2 Strom- und Telefonkabel sind nur als Erdkabel zulässig.

10.3 Plätze für Müllbehälter sind nur im Zusammenhang mit der Einfriedung entlang der Tannenstraße zulässig.

11 Immissionsschutz

11.1 Im Einwirkungsbereich der Äußeren Ottobrunner Straße (M 22) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen für die an den gekennzeichneten Fassaden und entsprechenden Dachflächen angeordneten Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachgewiesen sein. An den gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

11.2 Fassaden und Dachflächen mit Schallschutzmaßnahmen nach A.11.1

12 Vermaßung

Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

B Hinweise

1 Zeichnerische Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

Abgrenzung Sondernutzungsrecht

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Flurnummer, z.B. 568/2

Anbindung Fußwegachse neues Baugebiet

2 Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3 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.

4 Die neuen rechtlichen Aspekte zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zu beachten:

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungsanlagen muss zukünftig entweder in einem Wasserechtsverfahren nach Art. 17 BayWG 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 (TRENW) 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.

5 Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Februar 2000) hingewiesen.

6 Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft wird die Anwendung umweltfreundlicher Energien für die Hauptbeheizung empfohlen. Auf die Möglichkeit eines Gasanschlusses durch die Stadtwerke München wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. SO III.4.17/18;

Maßstab: 1:1.000

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

Planfertiger: München, den 30.01.2002  
A. Kellermeier  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 04.02.2002  
A. Kellermeier  
(A. Kellermeier, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 24.06.1980 gefasst und am 01.07.1980 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplans wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss Putzbrunn am 10.10.2000 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.10.2000 hat in der Zeit vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Putzbrunn am 15.05.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.10.2000 hat in der Zeit vom 08.06.2001 bis 09.07.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Putzbrunn am 10.07.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.10.2000 hat in der Zeit vom 16.08.2001 bis 30.08.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die erneute eingeschränkte Auslegung des vom Gemeinderat Putzbrunn am 17.09.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.10.2000 hat in der Zeit vom 16.11.2001 bis 30.11.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2001 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 18.12.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 04.02.2002  
A. Kellermeier  
(Josef Kellermeier, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.01.2002; 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 04.12.2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 04.02.2002  
A. Kellermeier  
(Josef Kellermeier, Erster Bürgermeister)