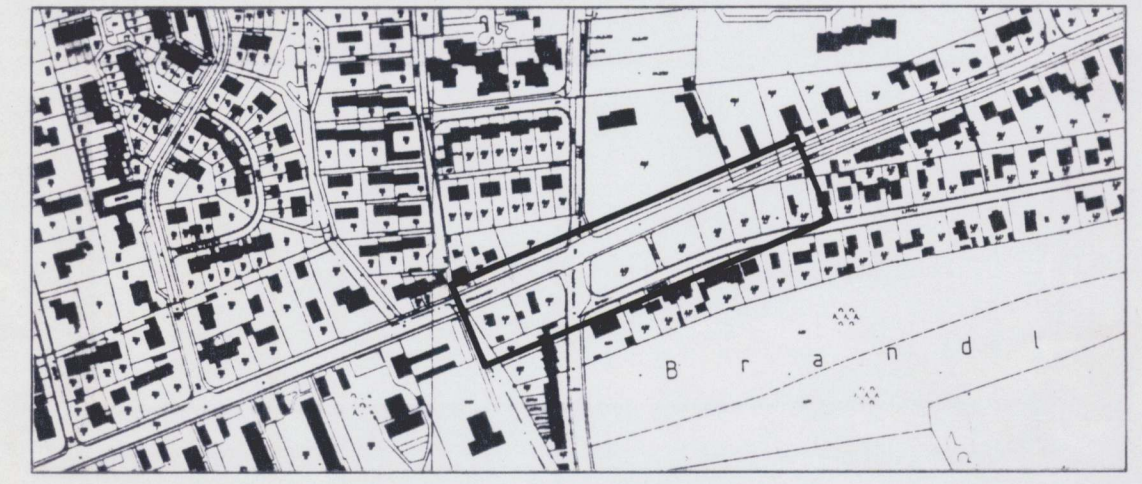


BEBAUUNGSPLAN NUMMER 26  
DER GEMEINDE PUTZBRUNN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER OTTOBRUNNER STRASSE,  
BEIDERSEITS DER THEODOR-HEUSS-STRASSE UMFASSEND  
DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 639/4, 639/6, 639/42,  
639/43, 639/44, 639/45, 639/46, 639/47, 639/48 T,  
639/49, 640/30, 640/31 T, 641 T, 644 T, 644/1 T

DATUM: 24. 09. 1991



PLANFERTIGER:

KLAUS HOFNER  
DIPL. ING. (FH)  
ARCHITECT  
BISLARKSTRASSE 3  
8200 MÜNCHEN 40  
TELEFON 089/391804  
TELEFAX 089/335819



MITARBEIT: ROBERT WALLNOFER

DIE GEMEINDE PUTZBRUNN ERLASST AUFGRUND § 2 ABS. 1,  
§ 9 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES, ART. 91 DER  
BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND ART. 23 DER  
GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMASS § 3 ABS. 2 BauGB AUF DIE DAUER EINES MONATS VOM ..... BIS ..... IM RATHAUS OFFENTLICH AUSGELEGT.  
GEMEINDE, DEN .....  
SIEGEL .....  
1. BÜRGERMEISTER
- DIE GEMEINDE PUTZBRUNN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM ..... DEN BEBAUUNGSPLAN GEMASS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
GEMEINDE, DEN .....  
SIEGEL .....  
1. BÜRGERMEISTER
- DAS ANZEIGEVERFAHREN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN GEMASS § 11 ABS. 1 SATZ 1 2. HALBSATZ BauGB (IN VERBINDUNG MIT § 2 ..... ) WURDE DURCHFÜHRT. VGL. BESCHIED DES LANDRATSAMTES MÜNCHEN VOM ..... NR. ....  
GEMEINDE, DEN .....  
SIEGEL .....  
1. BÜRGERMEISTER
- DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM ..... ORTSBLICHLICH DURCH ANSCHLAGE AN DEN GEMEINDETAFFELN (AMTSBLATT DER GEMEINDE VOM ..... NR. .... ) BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BauGB RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN KANN AB ..... AUF DAUER IN ..... EINGEGEHEN WERDEN.  
GEMEINDE, DEN .....  
SIEGEL .....  
1. BÜRGERMEISTER

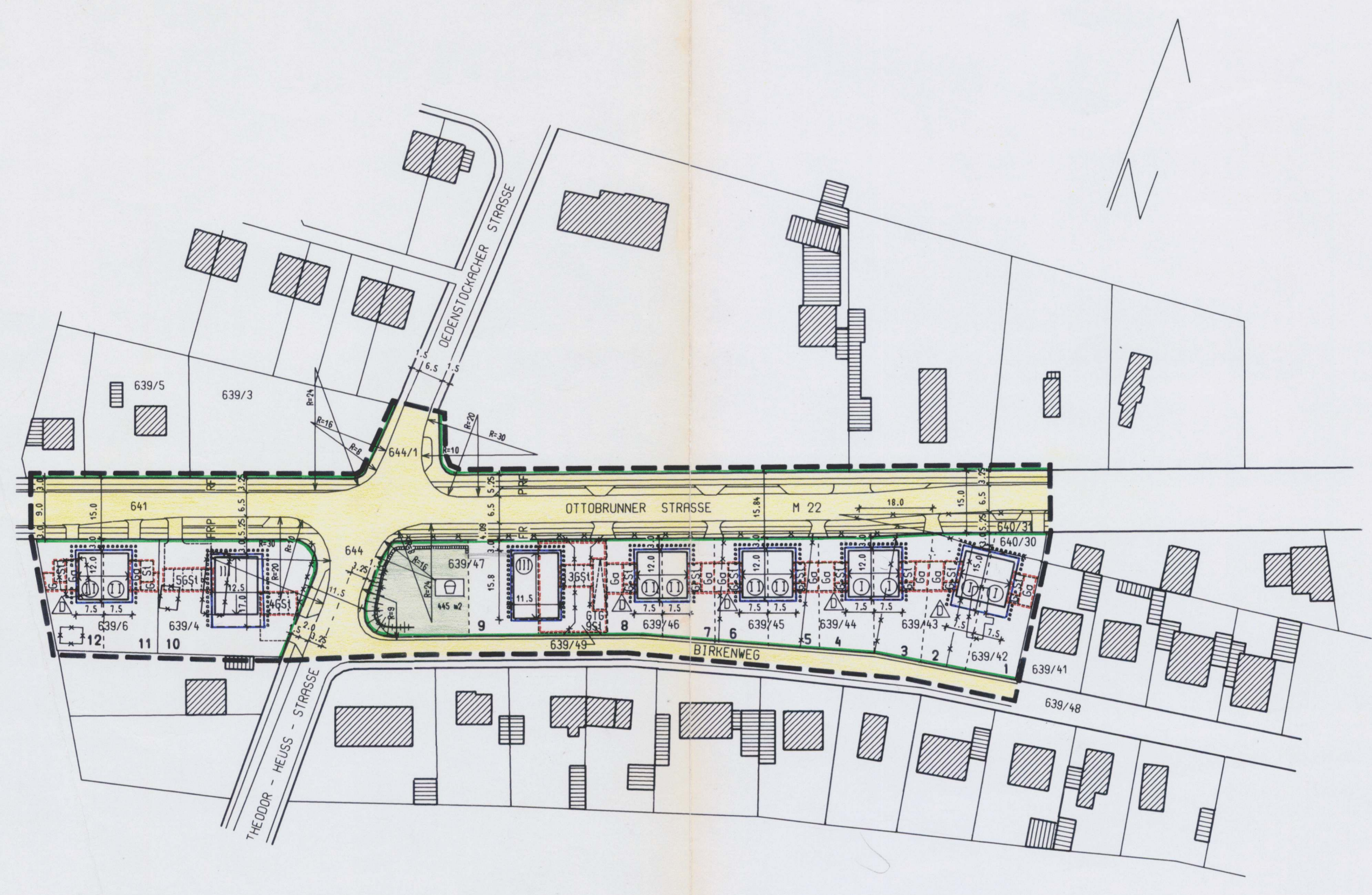
B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - DAS BAULAND WIRD NACH § 9 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 4 ABS.1 UND 2 BauNVO ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET FESTGESETZT. AUSNAHMEN NACH § 4 ABS.3 BauNVO WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
  - NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 ABS.1 BauNVO SIND MIT AUSNAHME VON PERGOLEN, TERRASSENSCHUTZWÄNDEN, GARTENHAUSCHEN (INNERHALB DES DURCH PLANZEICHEN HIERFÜR FESTGESETZTEN BAURAUMS) UND BLENDFREIEN SOLARANLAGEN UNZULASSIG. OBERIRDISCHE SCHALT- UND VERTEILUNGSANLAGEN VON LEITUNGSBUNDENEN VERSORGENGS-EINRICHTUNGEN SIND AUF OFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UNZULASSIG. AUF EINZELGEBÄUDEN UND DOPPELHAUSERN DARF JEWEILS NUR EINE ANTENNENANLAGE INSTALLIERT WERDEN.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - DIE GRUNDFLÄCHENZAHL WIRD AUF 0,4 FESTGESETZT. DIE ZULASSIGE GRUNDFLÄCHE DARF GEMASS § 19 ABS. 4 BauNVO ÜBERSCHRITTEN WERDEN.  
DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DIE NUMMIERTEN PARZELLEN WIRD WIE FOLGT FESTGELEGT (GRÖSSENANGABEN IN QUADRATMETERN CA.):
 

| PAR-ZELLE | GRUND-STÜCKSF.    | GESCHOSSFLÄCHE    |                   | NÄCHRLICHTIG      |                                     |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
|           |                   | EG                | 2.OG              | DG                | GESAMT                              |
| 1:        | 438m <sup>2</sup> | 120m <sup>2</sup> | ---               | ---               | 80m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>  |
| 2:        | 429m <sup>2</sup> | 120m <sup>2</sup> | ---               | ---               | 80m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>  |
| 3:        | 396m <sup>2</sup> | 100m <sup>2</sup> | ---               | ---               | 65m <sup>2</sup> 165m <sup>2</sup>  |
| 4:        | 380m <sup>2</sup> | 100m <sup>2</sup> | ---               | ---               | 65m <sup>2</sup> 165m <sup>2</sup>  |
| 5:        | 334m <sup>2</sup> | 85m <sup>2</sup>  | 85m <sup>2</sup>  | ---               | 57m <sup>2</sup> 227m <sup>2</sup>  |
| 6:        | 334m <sup>2</sup> | 85m <sup>2</sup>  | 85m <sup>2</sup>  | ---               | 57m <sup>2</sup> 227m <sup>2</sup>  |
| 7:        | 320m <sup>2</sup> | 80m <sup>2</sup>  | 80m <sup>2</sup>  | ---               | 55m <sup>2</sup> 215m <sup>2</sup>  |
| 8:        | 320m <sup>2</sup> | 80m <sup>2</sup>  | 80m <sup>2</sup>  | ---               | 55m <sup>2</sup> 215m <sup>2</sup>  |
| 9:        | 805m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 105m <sup>2</sup> 585m <sup>2</sup> |
| 10:       | 983m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 160m <sup>2</sup> | 105m <sup>2</sup> 585m <sup>2</sup> |
| 11:       | 378m <sup>2</sup> | 75m <sup>2</sup>  | 75m <sup>2</sup>  | ---               | 50m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>  |
| 12:       | 378m <sup>2</sup> | 75m <sup>2</sup>  | 75m <sup>2</sup>  | ---               | 50m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>  |
  - IM GESAMTEN BAUGEBIET SIND JE WOHNHEIT MINDESTENS 1,8 PKW-STELLPLATZE. JE 30m<sup>2</sup> GEWERBLICHER NUTZFLÄCHE IST MINDESTENS 1 PKW-STELLPLATZ AUF PRIVATEM GRUND NACHZUWEISEN. FÜR DIE PARZELLE 9 IST EINE TIEFGARAGE VORZUZEHEN.
- BAULICHE GESTALTUNG
  - FÜR ALLE GEBÄUDE SIND SATTELDACHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 30-35 GRAD VORZUZEHEN. FÜR GARAGENGEBÄUDE SIND SATTELDACHER MIT GLEICHER FIRSTRICHTUNG UND DACHNEIGUNG WIE BEIM ZUGEHÖRIGEN WOHNGEBÄUDE VORZUZEHEN. GARAGENGEBÄUDE, DIE AN BEREITS BESTEHENDEN NACHBARGARAGEN ERRICHTET WERDEN, SIND MIT DACHERN GLEICHER NEIGUNG SOWIE MIT GLEICHEM TRAUFG- UND FIRSPUNKT ZU VERSEHEN. ALS ÜBERDACHUNG IM SINNE VON PUNKT 5.2. SIND FLACHDÄCHER ODER SATTELDACHER IN VERLÄNGERUNG DES ZUGEHÖRIGEN GARAGENDACHES (DURCHGEHENDE TRAUFG- UND FIRSLINIE SOWIE DURCHGEHENDE DECKUNG, IDENTISCHE DACHNEIGUNG) ZULASSIG.
  - BEI GEBÄUDEN MIT ZWEI ODER MEHR VOLLGESCHOSSEN IST EIN KONSTRUKTIVER KNIESTOCK MIT MAX 0,30M. BEI GEBÄUDEN MIT NUR EG UND DG IST EIN KNIESTOCK MIT MAX 1,00M ZULASSIG.

FORTSETZUNG: FESTSETZUNG DURCH TEXT

- DACHGAUBEN UND LIEGENDE DACHFENSTER SIND ZUGELASSEN. FÜR JEDE DACHSEITE IST JEEDOCH NUR EINE BELICHTUNGSART (ENTWEDER GAUBEN ODER DACHFLÄCHENFENSTER) ZULASSIG.
- ES IST EINE ROTE DACHEINDECKUNG VORZUZEHEN. SONNENKOLLEKTOREN UND ENERGIEDÄCHER SIND ZULASSIG.
- DACHÜBERSTÄNDE AN DER TRAUFG UND AM ORTRANG SIND BIS MAX. 1,00 M ZUGELASSEN.
- FÜR AUSSENWÄNDE SIND VERPUTZTE, HELLGESTRICHENE MAUERN VORZUZEHEN. STOCKWERKWEISE KÖNNEN HOLZVERSCHÄLUNGEN VERWENDET WERDEN. BEI EG UND DG DARF NUR DAS DACHGESCHOSS VERKLEIDET WERDEN. BEI DEN ANDEREN GEBÄUDEN JEWEILS NUR DAS OBERSTE VOLLGESCHOSS UND DAS DACHGESCHOSS. AUFFALLENDE UNRUHIGE PUTZSTRUKTUREN (Z.B. ZIERPUTZE) SIND UNZULASSIG.
- DIE KELLERGESCHOSSDECKE DARF MAX. 0,30 M ÜBER OK STRASSE LIEGEN. (SOCKELHOHE)
- EINE ÜBERBAUUNG DER BAUGRENZEN DURCH BALKONE, ERKER, WINTERGARTEN, VORBAUTEN BZW. VORDÄCHER BEI HAUSEINGÄNGEN IST BIS ZU EINER MAX. TIEFE VON 1,50 M ZULASSIG.
- DIE ÜBERBAUUNG DER BAUGRENZEN MIT PERGOLEN BIS MAX. 3,00 M TIEFE IST ZULASSIG.
- GRUNDORDNUNG
  - FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE IST EIN GRUNDORDNUNGS-PLAN BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANS.
- IMMISSIONSSCHUTZ
  - IM DURCH PLANZEICHEN HIERFÜR FESTGESETZTEN BAURAUUM SIND GARAGENGEBÄUDE MIT SATTELDACH VORZUZEHEN.
  - BEI DEN PARZELLEN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, UND 8 IST DER BEREICH ZWISCHEN DEM GARAGENGEBÄUDE UND DEM ZUGEHÖRIGEN WOHNGEBÄUDE. BEI DEN PARZELLEN 11 UND 12 DER BEREICH ZWISCHEN DEM GARAGENGEBÄUDE UND DER GRUNDSTÜCKSGRENZE WIE FOLGT DURCH BAULICHE MASSNAHMEN ZU SCHLIESSEN. DURCH EIN GARTENGERÄTEHAUSCHEN (TRAUFGHOHE MINDESTENS 2,20 M ÜBER TERRAIN) IM DURCH PLANZEICHEN HIERFÜR FESTGESETZTEN BAURAUUM. UND/ODER DURCH EINER SCHALLSCHUTZWAND IN DEM DURCH PLANZEICHEN FÜR GARTENGERÄTEHAUSCHEN FESTGESETZTEN BAURAUUM (MINDESTHOHE = 2,20 M ÜBER TERRAIN, DER HÖCHSTE PUNKT DARF NICHT HÖHER LIEGEN ALS DER TRAUFPUNKT DER ZUGEHÖRIGEN GARAGE). DIE ERRICHTUNG EINER PERGOLA ODER EINER ÜBERDACHUNG (GEMASS PUNKT 3.1.) DES DURCH PLANZEICHEN FÜR GARTENGERÄTEHAUSCHEN FESTGESETZTEN BAURAUMS UND DES DURCH PLANZEICHEN FÜR PKW-STELLPLATZE FESTGESETZTEN BAURAUMS IST IN VERBINDUNG MIT DIESER SCHALLSCHUTZWAND ZULASSIG. DER HÖCHSTE PUNKT DIESER PERGOLA BZW. DER TRAUFPUNKT DIESER ÜBERDACHUNG DÜRFEN NICHT HÖHER LIEGEN ALS DER TRAUFPUNKT DER ZUGEHÖRIGEN GARAGE.
  - BEI DER PARZELLE 9 IST DIE TIEFGARAGENEINFART MIT EINEM EINFARTSGEBÄUDE ZU ÜBERBAUEN. DIE INNENFLÄCHEN DIESER EINFARTSGEBÄUDES SIND SCHALLABSORBIEREND AUSZUFÜHREN. ALS BEDACHUNG FÜR DIESER EINFARTSGEBÄUDE SIND AUSSCHLIESSLICH ZULASSIG: EIN BEGRÜNTES FLACHDACH (ENTGEGEN DEN FESTLEGUNGEN UNTER PUNKT 3.1.) ODER EIN SATTELDACH GEMASS DEN FESTLEGUNGEN UNTER PUNKT 3.1. DER BEREICH ZWISCHEN DEM TIEFGARAGENEINFARTSGEBÄUDE UND DEM WOHN- UND GESCHAFTS-GEBÄUDE IST DURCH EINE MINDESTENS 2,20 M HOHE SCHALLSCHUTZWAND IN VERBINDUNG MIT DEN DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZEN ZU SCHLIESSEN.



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- PARKSTREIFEN
- RADWEG
- FUSSWEG
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT NUTZUNG ALS KINDERSPIELPLATZ. GRÖSSE IN M<sup>2</sup> UND AUSSTATTUNG NACH DIN 18034, ALTERSGRUPPE 3-12 JAHRE.
- BAUGRENZE BAURAUUM WOHNGEBÄUDE
- FIRSTRICHTUNG SATTELDACH
- HIER EINSCHRÄNKUNGEN HIN SICHTLICH DER ANORDNUNG VON FENSTERN GEMASS DEN FESTLEGUNGEN DURCH TEXT UNTER PUNKT 5.5. BIS 5.8.
- SCHALLSCHUTZWAND IM BEREICH DES UNTER PUNKT 7 FESTGESETZTEN KINDERSPIELPLATZES. MINDESTHOHE = 1,50 M ÜBER TERRAIN
- SCHALLSCHUTZWALL IM BEREICH DES UNTER PUNKT 7 FESTGESETZTEN KINDERSPIELPLATZES. DER SCHALLSCHUTZWALL IST ZU BEPFLANZEN GEMASS PUNKT 2. DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT IM ZUGEHÖRIGEN GRUNDORDNUNGSPLAN
- MASSZAHN IN METER
- KURVENRADIEN MIT MASSZAHN IN METER
- NUR DOPPELHAUS
- II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- SI STELLPLATZ
- GO GARAGE
- 4651 GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE MIT DEREN ANZAHL
- 616 951 GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT ANZAHL DER STELLPLATZE
- BRURAUUM GARTENGERÄTEHAUSCHEN

- BEI DER PARZELLE 10 IST DER BEREICH ZWISCHEN DEM WOHN- UND GESCHAFTSHAUS UND DEN BAULICHEN MASSNAHMEN AUF DER PARZELLE 11 BZW. DER ENTSPRECHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DURCH EINE MINDESTENS 2,20M HOHE SCHALLSCHUTZWAND IN VERBINDUNG MIT DEN DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZEN ZU SCHLIESSEN.
- IN DEN NORDFASSEN UND DEN ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHEN ALLER BAUKÖRPER IM PLANGEBIET SIND NOTWENDIGE FENSTER VON AUFGENTHALTSRÄUMEN IN WOHNINGEN UNZULASSIG.
- AN DEN NORD-, OST- UND WESTFASSEN UND DEN ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHEN MÜSSEN FENSTER VON AUFGENTHALTSRÄUMEN, SOFERN SIE NICHT HINTER EINER GESCHLOSSENEN VERGLASUNG (WINTERGARTEN) LIEGEN, DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 GEMASS VDI 2719 IM EINGEBÄUTEN ZUSTAND ENTSPRECHEN. AUSSENWÄNDE UND DACHFLÄCHEN MÜSSEN MINDESTENS EIN BEWERTETES SCHALLDAMMASS VON 45 dB AUFWEISEN.
- WERDEN IN DEN WEST- UND/ODER OSTFASSEN BZW. DEN ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHEN NOTWENDIGE FENSTER VON SCHLAFRÄUMEN ODER KINDERZIMMERN ANGEORDET. SO MÜSSEN DIESE FENSTER HINTER EINER GESCHLOSSENEN, MIT EINER LÜFTUNGSMÖGLICHKEIT VERSEHENEN VERGLASUNG (WINTERGARTEN, SCHALLABSORBIEREND AUSGEKLEIDET, ABSORPTIONSGRAD DES MATERIALS  $\alpha = 0,6$ ) LIEGEN ODER DIE BETREFFENDEN RÄUME MIT SCHALLGEDÄMPFTEN BELÜFTUNGSEINRICHTUNGEN (NORMAL-SCHALLPEGELDIFFERENZ 45 dB) AUSGESTATTET WERDEN.
- VON DEN FESTLEGUNGEN UNTER PUNKT 5.6. UND 5.7. AUSGENOMMEN SIND WÄNDETEILE IM ERDGESCHOSS SÜDLICH DER GARAGENANBAUTEN BZW. ANDERER SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEMASS DEN FESTLEGUNGEN UNTER PUNKT 5.1. BIS 5.4.

- FÜR ALLE INNERHALB DES PLANGEBIETES ZUR AUSFÜHRUNG KOMMENDEN GEWERBLICHEN NUTZUNGEN IST ZUM JEWEILIGEN BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG EIN SCHALLSCHUTZGUTACHTEN VORZULEGEN. DAS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES JEWEILS ZUGEHÖRIGEN FAHRVERKEHRS UND SÄMTLICHER IM EINWIRKBEREICH LIEGENDEN ANLAGEN UND BETRIEBE DIE EINHALTUNG DER GEMASS TA LARM UND VDI 2058, BL.1 ZULASSIGEN IMMISSIONSRICHTWERTE UND MASSGEBLICHEN SPITZENPEGEL NACHWEIST. AUSNAHMEN HIERVON SIND IM EINZELFALL MIT ZUSTIMMUNG DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE BEIM LANDRATSAMT MÖGLICH (Z.B. BEI LARMAARMEN NUTZUNGEN).

C. HINWEISE

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZULESENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 236/5 FLURSTÜCKNUMMER
- VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE
- INNERHALB DES PLANGEBIETES WERDEN DIE FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET MASSGEBLICHEN ORIENTIERUNGSWERTE (BEI BLATT 1 ZU DIN 18005 TEIL 1) AUFGRUND DES VON DER OTTOBRUNNER STRASSE (M 22) EINFALLENDEN VERKEHRSLARM ERHEBLICH ÜBERSCHRITTEN.
- GRUNDSÄTZLICH SIND DIE GEBÄUDE UNTERIRDISCH AN DIE VERKABELUNG ANZUSCHLIESSEN. (FESTSETZUNG DURCH TEXT PUNKT 1.2., ABS.3)