

Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
Nr. 28
Kameterweg/
Feldstraße

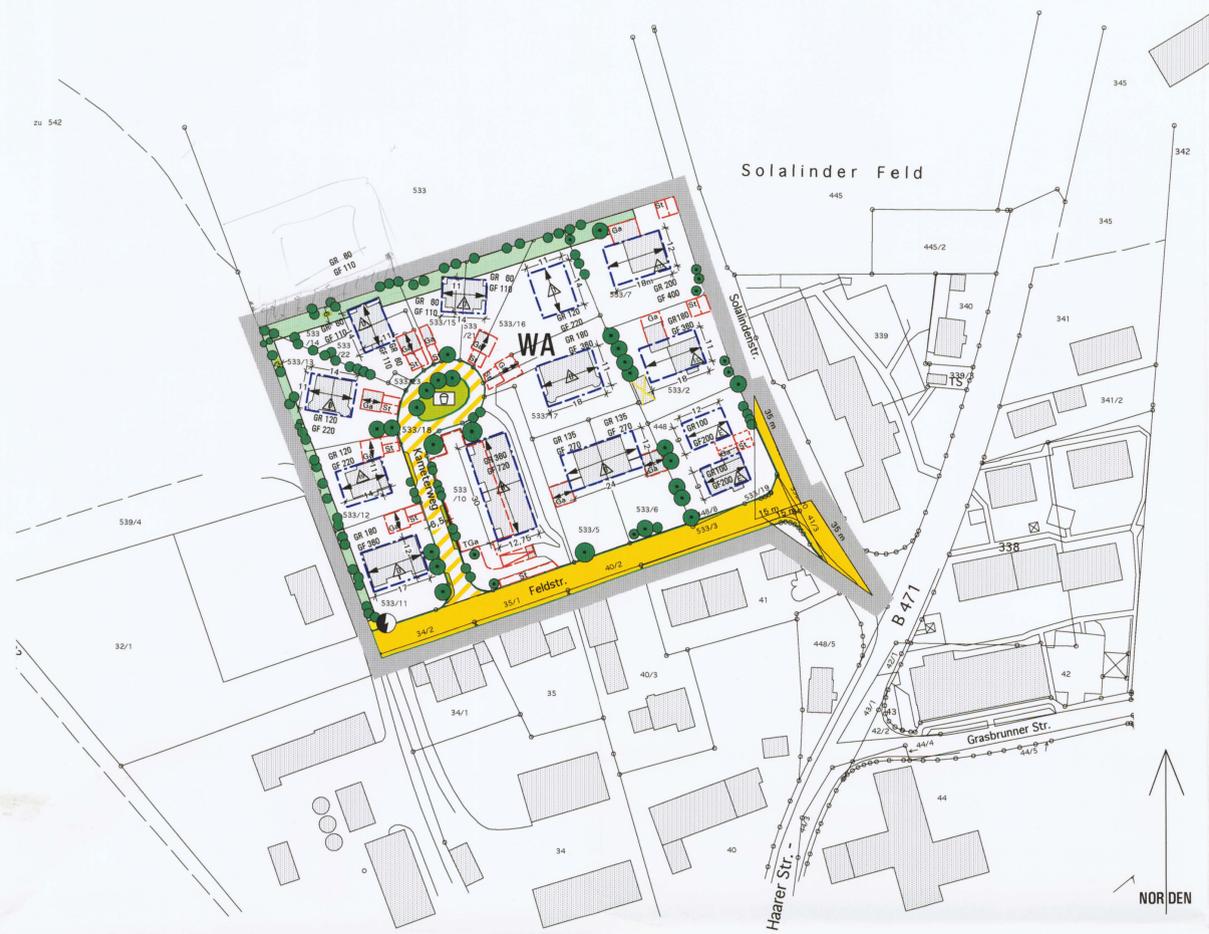
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-30 Bearb.: BW/Jan

Plandatum 07.12.1999
11.04.2000
12.09.2000
13.02.2001

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 WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (3) sind nicht zulässig.
2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Mülltonnenanlagen, Teppichklopfstangen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen unzulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet als Ausnahme zugelassen.	
3 Maß der baulichen Nutzung	
3.1 GR 120	Höchstwert der Grundfläche, z.B. 120 qm Die max. zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei den FI-Nrn. 533/5, 533/6 und 533/10 bis max. 75% überschritten werden.
3.2 GF 220	Höchstwert der Geschossfläche z.B. 220 qm
3.3 WH 6,00	höchstzulässige Wandhöhe 6,00 m; als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Gelände- höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Ober- kante Dachhaut definiert.
3.4	Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
3.5	Je Einzel- oder Doppelhaus bzw. Haus in der Gruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Bauweise	
4.1	Es ist offene Bauweise festgesetzt.
4.2	Baugrenze
4.3	Einzelhaus zulässig
4.4	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
4.5	Doppelhäuser zulässig
4.6	Hausgruppe zulässig

5. Bauliche Gestaltung	
5.1 Gebäudesockel	Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss - bezogen auf die OK Straßenmitte - 0,30 m nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen sind ohne Höhenunterschied zum natürlichen Gelände auszuführen.
5.2 Fassadengestaltung	Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zulässig sowie Außenwände im Obergeschoss in senkrechter Holzverschalung verkleidet. Balkone sind in einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig, Balkonbrüstungen sind mit senkrechten Stäben in Holz auszubilden. Über Eck laufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachüberständen unzulässig.
5.3 Dächer	Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung. Dachneigungen sind von 28-35° zulässig, ausgenommen FI-Nrn. 448, 448/8, für die die max. 40° zulässig sind. Dachüberstände sind traufseitig mit max. 0,80 m, am Ortsgang mit max. 0,60 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dachneigung freistehender Nebengebäude und Garagen ist mit 20-25° zulässig.
5.4	Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 33° zulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.
5.5	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
5.6 Deckungsmaterial	Als Deckungsmaterial für Dächer sind rote bis braunrote Ziegel oder ähnlich wirkendes Material zulässig. Dachaufbauten sind in der Eindeckungsart dem Hauptdach anzupassen, Verblechungen sind der Farbe der Ziegel anzupassen. Kupfer ist zulässig.
5.7 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung	Für Dächer sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dienen. 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. Verglaste Anbauten und ähnliche Konstruktionen sind als eingeschossige Gebäude- teile in einer max. Tiefe von 2,75 m und einer Größe von 12 qm je Einzel- oder Doppelhaus zulässig, sofern keine anderen Einschränkungen entgegenstehen. Sie dürfen sich über max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite erstrecken. Für die Haus- gruppe sind 4 Wintergärten, d.h. einer je Erdgeschosswohneinheit zulässig. Sie sind in feingliederiger Skelettkonstruktion auszuführen. Pergolen sind als untergeordnete Bauteile bis zu max. 2,5 m Tiefe zulässig.

5.8 Aneinandergebauete Gebäude sind profilgleich und in gleichen Materialien zulässig.	
5.9 Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist mit max. 2,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe von Carports ist auf 2,20 m begrenzt.	
5.10 Antennenanlagen	Je Gebäude bzw. Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage oder sonstige Satellitenempfängeranlage zulässig.
6 Verkehrsflächen	
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2	Verkehrsberuhigter Bereich
6.3	Straßenbegleitgrün
6.4	Straßenbegrenzungslinie
6.5	Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge in Metern
	Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen ab der Fahrbahnmittlinie OK. Straße freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Es darf keine Wandwirkung entstehen.
7. Garagen und Stellplätze	
7.1	Fläche für Garagen, Stellplätze oder Carports
7.2	Fläche für Tiefgarage mit Angabe der Stellplatzzahl, z.B. 26
7.3	Tiefgaragenrampe
	Das Tiefgaragenrampenbauwerk ist einzuhausen, seine Decken und Wände sind schallabsorbierend auszuführen.
7.4	Die Tiefgarage ist mit mind. 0,50 m Überdeckung und Begrünung auszubilden.
7.5	Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn heranzuziehen.
7.6	Flächen für Stellplätze und Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserundurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.
8 Grünordnung	
8.1	zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand
8.2	zu pflanzende Bäume und Sträucher

- 8.3 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, Eberesche, Birke, Ulme, Feldahorn, Mehlbeere
- Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, wolliger Schneeball, Waldrebe, Holunder, Wildrosen in Sorten sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher.
- Pflanzgröße der Bäume: mind. 18-20 cm Stammumfang, Hochstamm, 3-4mal verpflanzt.
Pflanzgröße der Obstbäume: mind. 10-12 cm Stammumfang, Hochstamm
- 8.4 private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
- 8.5 Zu pflanzende Bäume und Gehölze nach Bereichen:
- 8.5.1 Ortsrandeingrünung: **Bäume und Stammbüsche**
Fagus sylvatica (Buche)
Quercus pedunculata (Eiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Betula verrucosa (Birke)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Ulmus glabra (Ulme)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Pinus sylvestris (Kiefer)
- Pflanzgröße: Hochstämme oder Stammbüsche mind. 16/18 cm Stammumfang
Pflanzgröße: Stammbüsche mind. 200/250 cm
- Sträucher**
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
- 8.5.2 Straßenraum und Kinderspielplatz:
Sorbus aucuparia edilis (eßbare Eberesche)
Sorbus aria magnifica (Mehlbeere)
- Pflanzgröße: Hochstämme mind. 20-25 cm Stammumfang, Astansatz mind. 2,5m
- 8.6 Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz nach DIN 18034
- 8.7 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind.
- 8.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeänderungen sind unzulässig.

- 9 Einfriedungen
- 9.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind allgemein nur als sockellose, senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 9.2 Im Bereich des Wendehammers sind die Zäune um 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbordbereich).
- 9.3 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.
- 9.4 Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher gemäß Festsetzung A.8.3 und A.8.5.1 zu verwenden.
- 9.5 Mülltonnenfertighäuschen sind in Verbindung mit den Einfriedungen zu erstellen.
- 10 Technische Versorgung
- Trafostation
- 11 Vermaßung
- Maßzahl in Metern, z. B. 11 m
- B Hinweise
- 1 Zeichnerische Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 533/10 Flurstücknummer, z.B. 533/10
- abzubrechendes Gebäude
- 2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3 Abwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes Ost anzuschließen.
- 4 Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern.
- 5 Abwässer aus Tiefgaragen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Ihre Versickerung ist unzulässig.
- 6 Das Anpflanzen von Fassadenbegrünungen wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. SO III.5.18;
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 07.08.2001
I.A. Wüth
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 13.08.2001
(J. Kellermeier, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.09.1983 / 31.01.1984 gefasst und am 07.02.1984 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat in der Zeit vom 01.03.1984 bis 02.04.1984 stattgefunden (§ 2a Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.12.1983 hat in der Zeit vom 22.02.1984 bis 02.04.1984 stattgefunden (§ 2 Abs. 5 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss Putzbrunn am 11.04.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.04.2000 hat in der Zeit vom 13.06.2000 bis 14.07.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Putzbrunn am 13.02.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.02.2001 hat in der Zeit vom 23.05.2000 bis 15.06.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2001 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 26.06.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 28.06.2001
(J. Kellermeier, Erster Bürgermeister)

Putzbrunn, den 13.08.2001
(J. Kellermeier, Erster Bürgermeister)