Gemeinde: PUTZBRUNN

Bebauungsplan: Nr 3, "Quellehaussiedlung"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND äußerer WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-4/2-3 Bearb.: BWm,Cz,Kb

Plandatum: 30.01.1990
28.01.1992
23.06.1992
22.09.1992
19.01.1993
12.09.1993

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich

Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

b) Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

c) Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

d) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 100 Grundfläche in qm als Höchstwert, z.B. 100 qm

b) 180 Geschoßfläche in qm als Höchstwert, z.B. 180 qm
Aufenthaltsräume einschließlich ihrer darzugehörenden Treppenräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.

c) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I Vollgeschoß

d) II Anzahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II Vollgeschosse zwingend

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a) Baugrenze

b) W Baugrenze für Wintergärten

c) Abweichungen von den Abstandsflächen sind nach Art. 7, Abs. 2 BayBO auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 645/1, 645/52, 645/49, 645/47, 645/5,645/6, 645/14, 645/15, 645/13, 645/33, 645/35, 645/36, 639/52 zulässig.

d) WA nur Einzelhäuser zulässig

e) WA nur Doppelhäuser zulässig

f) WA nur Hausgruppen zulässig

g) F+R Fläche für Gartengeräthäuschen

h) Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen in reinen Wohngebiet sind Anbauten nur entweder auf Fläche A oder auf Fläche B zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Gebäudesockel

In WR darf die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, max. 0,90 m im WA max. 0,30 m betragen.

b) Nebengebäude und Garagen sind ohne Sockel auszuführen.

c) Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und Ausbauwandflächen in senkrechter Holzverschalung zulässig.

In WR sind auch vorgefertigte, hellgestrichene, geschoßhohe Wandelemente, die durch Fugen deutlich voneinander getrennt sind, zulässig.

Vorsprünge im Eingangsbereich als Windfang sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf ein Drittel der Gebäudebreite zulässig.

d) Anbauten

In WR sind an den giebelseitigen Fassaden sowohl höhengleiche als auch höhenversetzte eingeschossige Erweiterungen zulässig.

e) Dächer

WR: Zulässig sind Flachdächer.

Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von max. 18° sind zusätzlich zugelassen, sie sind jedoch je Baureihe einheitlich zu gestalten. Bei Anbauten darf der First nicht versprungen.

Pultdächer von max. 18° Dachneigung sind nur bei höhenversetzten Anbauten zulässig.

Im WR sind für alle Gebäudeseiten - mit Ausnahme der Seiten, an denen Gebäude aneinanderstoßen - Dachüberstände mit 0,30 bis 0,50 m festgesetzt.

WA: Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 38° - 45°. Diese sind auf den Gebäuden 641/1, 645/5 und 645/52 ist die max. Dachneigung mit 30° festgesetzt.

Im WA sind Dachüberstände an der Traufseite mit einem Maß von max. 10 % der Hausbreite an der Giebelseite max. 10 % der Hauslänge zulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite der Sparrenabstände und max. Größe von 1,50 qm zulässig, jedoch nicht zusammen mit Dachgauben. Dachgauben mit Giebelfenstern und Spitzgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° auf der Südseite der Gebäude zulässig. An der Nordseite der Gebäude sind Dachgauben zulässig. Sie sind technisch so zu gestalten, daß die Einsicht in die nördlich gelegenen Grundstücke ausgeschlossen wird. Sie haben einen Abstand von 1,50 m vom Ortgang und einen Abstand untereinander von Gaubenbreite einzuhalten. Dachgauben sind in ihrer Gesamtbreite auf 1/3 der Hausbreite, Zwerchgiebel auf 2/3 beschränkt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Auf den Grundstücken 645/11 und 645/52 ist bei Aufsetzen eines Sattelzeltes ein Zwerchgiebel auf der Südseite über den Balkon in der Breite des Balkons zulässig. Die Anordnung ist für alle 3 Gebäude einheitlich auszuführen.

f) Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung

g) Kniestock

Ein Kniestock ist nur als konstruktiver Kniestock von max. 0,30 m, gemessen von der OK Rohdecke bis zur OK Pfette zulässig.

Für die Gebäude auf den Fl.Nr. 645/1, 645/51 und 645/52 ist ein Kniestock von max. 0,50 m gemessen von OK Rohdecke bis zur OK Pfette zulässig.

h) Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial für geneigte Dächer sind auch brauncrote Ziegel oder Dachsteine zulässig. Auf den Hinweis Nr. B, 2 bezüglich der Erstellung einer Statik wird verwiesen.

Gauben sind mit Blechabdeckung in der Farbe der Dacheindeckung oder als verglaster Aufbau auszuführen.

Verblechungen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. der Farbe der Außenwände auszuführen.

i) Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf Gebäuden so anzubringen und zu gestalten, daß sie ihren Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzbarkeit gewährleisten und auch in die nähere Umgebung einfügen. Es dürfen von ihnen keine Emissionen ausgehen.

Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind im WR als erdgeschoßige Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,40 m, Zwischenelemente innerhalb der Baugrenzen, im WA auch als zweigeschossige Gebäudeteile innerhalb der Baugrenzen für Wintergärten zulässig.

Sie sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen.

Spiegelverglasungen sind unzulässig.

j) Funksendeanlagen

Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sowie sonstige Funkempfangs- und Sendeanlagen sind sichtbar zulässig, jedoch nur als Einzelanlage je Einzelhaus oder Hausgruppe sowie als Gemeinschaftsanlagen.

k) Garagen

Garagen am Hauptgebäude sind gestalterisch an diesen anzupassen.

l) Geländeveränderungen

Bereiche, in denen Abgrabungen bis zur OK Fensterbrüstung (max. -0,80 m) zulässig sind

Aufschüttungen sind nur im WR auf max. ein Drittel der Gebäudebreite beschränkt für niveaugleiche Ausbildung von Terrassen vor den Wohnraum zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

m) Nebenanlagen

Gartengeräthäuschen sind - ausgenommen der Bereich der Doppelhäuser im WA - bis zu einer Grundfläche von maximal 12,00 qm und einer max. Traufhöhe von 2,0 m zulässig.

Auf den Doppelhausgrundstücken sind Gartengeräthäuschen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf der Fläche für Gartengeräthäuschen zulässig.
Sie müssen den Gestaltungsfestsetzungen 5.b) entsprechen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Ortsstraße

b) F+R Fuß- und Radweg

c) Fußweg, beschränkt öffentlicher Weg

e) Straßenbegrenzungslinie

f) Parkplätze

7. Garagen und Stellplätze

a) Fläche für Garagen, doppelgaragen, Gemeinschaftsgaragen

b) Fläche für Stellplätze

c) Auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen westlich der Zuspiptzstraße Fl.Nr. 645/11 und 645/30 sind Stellplätze auch als Tiefgaragenstellplätze zulässig.

d) Garagen sind nur innerhalb der Baurkume oder auf den durch Planzeichen 7.a) festgesetzten Flächen zulässig.

8. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

b) zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

c) zu pflanzende Bäume und Gehölze

d) von Bebauung freizuhaltende, nach B.3) zu begflanzende Durchgrünungsbereiche

e) private Grünfläche

f) Garagenzufahrten und Parkbuchten sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

g) ooooo zu berankende Wandflächen

h) Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum der Artenliste B.3) zu pflanzen

i) An öffentlichen Straßenraum sind nur Bäume und Sträucher aus der Artenliste B.3) zu pflanzen.

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

Bäume:
Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, (Tanne)

Sträucher:
Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Äckerrose, Wolliger Schneeball, Waldrebe (Faulbaum, Kreuzdorn)

Heimische Obstbäume und -sträucher sind allgemein zulässig. Artgleiche Ersatzpflanzungen sind zulässig.

9. Einfriedungen

a) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als sockellose Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,40 m, Zwischenelemfriedungen aus sockellosen Staketenzaun oder dunkelgrünen, plastikbeizogenen Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der be-hränkt öffentlichen Wege sind die gartenseitigen Hinterpflanzungen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

b) Einfriedungen zur Ottobrunner Straße sind auch als hell verputzte Mauern bis 1,70 m höhe mit Hinterpflanzung bis zu 2,00 m zulässig.

c) Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher gemäß Festsetzung B.3) zu verwenden.

10. Technische Versorgung

a) Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung gelten ausnahmslos auch für Versorgungsanlagen.

b) Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkasten der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und in andere bauliche Anlagen einzubinden.

11. Umweltschutz

a) Auf den Südfassaden der nördlich der Ottobrunner Straße gelegenen Gebäude müssen die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß von mindestens 42 dB aufweisen. Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Lagerräumen, ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämmaß einzuhalten.

Die Einhaltung der Schalldämmde ist beim jeweiligen Bauantrag über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

b) Sollten an den südlichen Fassaden der Baukörper Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden, müssen diese hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer LüftungsmöglichkeitV versehenen Vorhangfassade angeordnet sein oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhülle nicht mindern. Der Schallabsorptionsgrad der Auskleidung muß mindestens 0,6 bei 500 Hz betragen.

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster Klasse 4) so gegen den Außenlärm zu schützen, daß bei geschlossener Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

c) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Umgebung sämtlichen in Einwirkbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1 zulässigen Immissionsrichtwerte und mahgeblichen Spitzenpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind in Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzungen).

d) Gebäude, an denen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind

12. Vermaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

B) HINWEISE

1. Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

aufgehobene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 645/11

vorhandene Gebäude

2. Bei Baumaßnahmen wird die Erstellung einer Statik empfohlen, auf die Festsetzung A.1.b wird verwiesen.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern entgegenkommen den Müllkonzept der Gemeinde vorgesehen wird.

Ebenso sollen für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

4. Innerhalb des Plangebiets werden die für Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18-5, Teil 1) aufgrund den von der Ottobrunner Straße (M 22) einfließenden Verkehrslärm erheblich überschritten.

5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale kanalisationsanlage angeschlossen sein.

6. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen. Die Grundstückentwässerungsanlagen muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 186 ff) erstellt werden.

7. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist soweit als möglich zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, ist ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000
S.O. 4-6.4 und 4-7
vergrößert auf M 1:500

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

PLANFERTIGER:
München, den 31.01.1994
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE PUTZBRUNN:
Putzbrunn, den 31.01.94
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde von Gemeinderat Putzbrunn am 26.01.1989 gefaßt.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.1991 hat am 08.10.1991 stattgefunden.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

3. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplan-Entwurf wurde von Gemeinderat Putzbrunn am 26.11.1991 gefaßt.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom 26.11.1991 hatten in der Zeit vom 02.03.1992 bis 17.04.1992 stattgefunden.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

5. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 23.06.1992 in der Zeit vom 17.08.1992 bis 18.09.1992 und der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 22.09.1992 in der Zeit vom 09.11.1992 bis 09.12.1992 erneut öffentlich ausgelegt.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan i.d.F. vom 19.01.1993 wurde von Gemeinderat Putzbrunn am 26.01.1993 gefaßt.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

7. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan i.d.F. vom 19.01.1993 wurde mit Schreiben der Gemeinde Putzbrunn vom 05.04.1993 an das Landratsamt München eingeleitet.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

8. Aufgrund des Bescheides des Landratsamtes München vom 13.05.1993, Az. 7B/6-BL 18/92 wurde der Satzungsbeschluß vom 26.01.1993 aufgehoben und das geforderte vereinfachte Verfahren nach § 1 Abs. 8 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB noch durchgeführt.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan i.d.F. vom 02.09.1993 wurde von Gemeinderat Putzbrunn am 14.12.1993 erneut als Satzung beschlossen.
Putzbrunn, den 16.12.1993
(1. Bürgermeister)

10. Die örtliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 06.01.1994, 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 02.02.1994 in Kraft.
Putzbrunn, den 10.02.1994
(1. Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs.3 BauGB
ohne Auflagen/Auflagen
vom 5.4.1993
Landratsamt München
Bescheidbrief

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München