



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet nach BauNVo. § 5
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Jugend
- Kindergarten
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2
- 0,25 Max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- 0,5 Max. zulässige Geschoßflächenzahl, z.B. 0,5
- GF 500 m² Max. zulässige Geschoßfläche in m², z.B. 500 m²
- GR 100 m² Max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 100 m²

Gestaltung der baulichen Anlagen

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Hauptfirstrichtung
- 25° bzw. 25°-35° Dachneigung z.B. 25° bzw. von 25° bis 35°
- b Besondere Bauweise „einseitiger Grenznbau, bzw. Gebäudelängen über 50m“
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsberuhigt
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Sichtdreieck
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung des verschiedenen Maßes der Nutzung
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze bzw. Garagen
- St Stellplätze, z.B. 30 Stück
- Ga Garagen
- TGa Tiefgarage
- P Bauraum für Pavillon 1 Geschöß
- G Bauraum für Gartengerätehäuschen
- Einfriedungsmauern Bestand
- Müll - Abfall
- Maßlinie mit Maßzahl in Metern

Grünflächen

- Grünflächen privat
- Grünflächen öffentlich, Friedhof
- Straßenbegleitgrün
- Bäume
- Schutzpflanzung
- Spielplatz privat, Angabe für Altersgruppe / Mindestfläche
Für Spielplätze ist die „Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.8.1976)

C. HINWEISE

- Wohngebäude vorhanden
- Wirtschaftsgebäude und Garagen, vorhanden
- 54 Flurstücknummer, z.B. 54
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Belags- Bewuchsgrenze bzw. Wegeführung (Vorschlag)
- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Im Nahbereich der Glonner Straße werden die für Dorfgebiet und für Gemeinbedarfsflächen maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) aufgrund des einfallenden Verkehrsarms zum Teil erheblich überschritten.
- Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen sowie das Jugendheim, Pfarrheim (ggf. Ersatzbau für soziale Einrichtung auf Fl.Nr. 54) ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung:**
Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 Bau NVO als Dorfgebiet, bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.
- Bauweise, Überbaubare Flächen:**
- Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen sowie die Abweichungen von den Abstandsflächen sind entsprechend der §§ 6 und 7 BayBO einzuhalten.
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Flst.Nm. 54 und 55 Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aufgrund der städtebaulich übergeordneten Stellung des Pfarrzentrums ausdrücklich für zulässig erklärt.
- Nebenanlagen:**
Der Bau von Pergolen (Tiefe max. 3,00 m, Höhe max. 3,00 m über Gelände) außerhalb von Baugrenzen ist zulässig.
Im gesamten Baugelände ist der Bau von Gartengerätehäuschen außerhalb von Baugrenzen bis max. 5 m² Grundfläche zulässig.
- Überbaubare Flächen:**
Überschreitungen der Baugrenzen bis max. 3,50 m durch Wintergärten, Terrassen, verglaste Anbauten, Müllanlagen, Spielgeräte- und Gartenhäuser sind zulässig.
- Baukörper, Baumasse:**
- Höhe der Gebäude**
Kniestöcke über dem 1. Obergeschöß sind bis zu 30 cm, gemessen ab Oberkante Rohdecke, bis Oberkante Fußplatte zulässig.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
Die Höhe der Kellergeschoßdecke über Gelände darf max. 30 cm betragen (Sockelhöhe), mit Ausnahme der Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 55.
Die Gesamtbauanlage auf Fl.Nr. 55 ist in ihrem zentralen Bereich einschließlich anschließendem Gelände gegenüber dem durchschnittlichen NN von 554,70 m um 1,30 m im Mittel anzuheben.
Die Wandhöhe der Gebäude auf den Grundstücken mit den Fl.Nm. 60/2, 64 und 65 darf max. 6,50 m betragen.

3.2 Geschoßfläche

In die Berechnung der max. zulässigen Geschoßfläche für die Fl.Nm. 60/2, 64 und 65 ist die Geschoßfläche im Dachgeschöß - auch als Nicht-Vollgeschöß - sowie die Geschoßfläche von untergeordneten Bauteilen einzubeziehen.

4. Gestaltung des Daches:

- Dachneigung:**
Die zulässige Dachneigung beträgt grundsätzlich 25° - 35°; auf den Grundstücken mit den Fl. Nm. 60/2, 64 und 65 beträgt die max. zulässige Dachneigung 33°.
- Dachdeckung:**
Als Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
- Dachüberstände:**
Der Dachüberstand darf an Ortsgang und Traufe max. 0,5 m betragen.
- Gauben und Dachflächenfenster:**
Dachgauben werden nur bei einer Dachneigung von mind. 33° zur Belichtung im Dachgeschöß zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf max. 1,50 m betragen. Der Mindestabstand von Dachgauben zum Ortsgang beträgt 1,50 m.
Die Gauben sind in Deckungsart bzw. Farbe dem Dach anzupassen.
Pro Haus sind zwei liegende Dachfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.
Je Haus bzw. je zusammenhängender Bebauung ist nur eine Belichtungsart zulässig.
- Energiedächer und Antennen:**
Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.
Es ist nur eine Antenne je Einfamilienhaus zulässig.

5.0 Gestaltung und Außenwand:

- Hauptgebäude:**
Für Außenwände sind verputzte, hellgestrichene Mauern vorzusehen, Holzverschalungen können stockwerksweise verwendet werden
Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) sind unzulässig.

5.2 Nebengebäude

Für untergeordnete Bauteile (Stützmauern, Müllanlagen, Einfriedungsmauern etc.) gelten ebenso die Festsetzungen unter Punkt 5.1.
Zusätzlich ist die Verwendung von rauh geschaltetem Sichtbeton zulässig.

5.3 Unerwünschte Materialien:

Nicht zugelassen für Außenwände bzw. Dächer sind folgende Baustoffe: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinverkleidungen, Asbest-Zementverkleidungen, Kunststoff- oder Metallfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, eher Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen sowie ungestrichenes Metall mit Ausnahme von Kupfer.

5.4 Fenster, Türen und Vordächer:

Fenster und Türen, soweit nicht brandschutztechnisch in Metall erfordlich, sind aus Holz zu erstellen und maßstäblich zu unterteilen.
Über dem Hauseingang sind nur geneigte Vordächer zulässig.

5.5 Farbliche Festlegung:

Für Fassadenflächen mit Putz oder Sichtbeton sind nur helle, gedeckte Farböne als Anstrich zugelassen. Für die Fassadengestaltung sind grelle, verunstaltend wirkende Farben unzulässig. Sockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.

6. Immissionsschutz:

- Die lärmzugewandten Außenflächen des westlichsten Baukörpers auf Fl.Nr. 54/2 und der Baukörper auf Fl.Nr. 54, 56 und 62 müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 45 dB (A), die des Baukörpers auf den Fl.Nm. 60/2, 64 und 65 von mind. 41 dB (A) aufweisen.
Bei gewerblicher Nutzung reicht ein um 5 dB(A) niedrigeres Bauschalldämm-Maß.
Die Einhaltung der Bauschalldämm-Maße ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.
- Soweit im Dachgeschöß Aufenthaltsräume vorgesehen werden, muß die lärmzugewandte Dachhaut den Anforderungen unter Ziffer 6.1 genügen.
- Werden auf den unter Ziffer 6.1 und 6.2 fallenden Fassaden und entsprechenden Dachflächen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet, müssen diese Fenster hinter einer festen, mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergärten mit Kippelament) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln und einer schallsorbierenden Decke (Absorptionsgrad mind. 0,8 bei 1 kHz) zu versehen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.
Vorige Maßnahmen kommen nur bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen zum Tragen!

7. Gestaltung und Lage von Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen:

- Mülltonnenräume**
Mülltonnenräume sind soweit als möglich in die Einfriedung zu integrieren.
- Stellplätze**
Die Anzahl der Stellplätze im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nm. 60/2, 64 und 65 sowie für die Neu-, Um- und Erweiterungsbauten richtet sich nach der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Putzbrunn über die Herstellung von Stellplätzen.
- Tiefgarage**
Die Rohdecke der Tiefgarage ist mind. 0,6 m unter das Geländeiveau abzusinken.
Eine Überschreitung der maximal möglichen Tiefgaragenfläche bei Fl.Nm. 60/2, 64 und 65, unter Berücksichtigung des 50% Bonus gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, ist zulässig. (siehe Beschluss des PBUA vom 17.09.2001)
- Garagen:**
Garagen müssen als aneinandergebaute Garagen mit gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung erstellt werden.
Sammelgaragen innerhalb einer Erscheinungsgruppe sind einheitlich in Höhe, Material und Dachneigung zu gestalten. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.
Dacheindeckung und Dachneigung der Garagenanlage ist der des zugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen. Flachdächer sind unzulässig.
Garagen müssen zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5 m einhalten.
- Einfriedungen**
Mauern dürfen nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen errichtet werden. Die Mauerhöhe ist auf die Höhe der bestehenden Friedhofsmauer abzustimmen. Kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig. Siehe A 32, A 33.
Die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als sockellose, senkrechte Holzlaten- bzw. Staketenzäune zu errichten, Höhe ca. 1,20 m. Für im Innenbereich liegende Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Die zulässige Höhe für Einfriedungen im Innenbereich beträgt 0,80 m.
- Grünordnung**
Der Grünordnungsplan des Büros Hlawaczek, München i.d.F. vom 29.01.2002 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung zuletzt gemäß § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.08.2001 bis 06.09.2001 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Putzbrunn, den 10.09.2001
1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Putzbrunn, den 30.01.2002
1. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am 31.01.2002
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F. vom 29.01.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Putzbrunn, den 10.03.2002
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 M 1:1000

GEMEINDE PUTZBRUNN

FÜR DIE FLURSTÜCKE NR. 54, 54/2, 54/3, 54/6, 54/8, 55, 55/2, 56, 57, 60/2, 62, 63, 64, 65, 65/2, 26/11 (TEIL DER GLONNER STRASSE), SOWIE 51/1 T, 287 T, 296/4 T UND 332 T (TEILFLÄCHEN DER MICHAEL - HASLBECK - STRASSE UND DES KIRCHWEGES)

DIE GEMEINDE PUTZBRUNN ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2 ABS. 1, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES ARTIKELS 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) UND DES ARTIKELS 23 DER GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG



DER ARCHITEKT MÜNCHEN, 29.01.2002

ANDREAS HLAWACZEK
DIPLOM. ING. ARCHITEKT
LACHNERSTRASSE 14
80639 MÜNCHEN
TELEFON 089 / 16 80 02
TELEFAX 089 / 16 80 23