

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 PUTZBRUNN

Keferloher-Markt-Straße

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund §2 Abs.1,§9 und 10 des BauGB, Art. 98 der BayBO und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) für den Bereich östlich der Keferloher-Markt-Straße, westlich der Straße Am Rosenweg und südlich des Kapellenplatzes mit den Flur-Nummern 667, Teilfläche und 686/1 Teilfläche (jeweils Keferloher-Markt-Str.) sowie 655, 655/2, 653/2, 653,3 und 653/4

diesen Bebauungsplan als
SATZUNG

A. Festsetzung durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich:
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Bereich den seit 10.2.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4
2. Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
 - 2.2. z.B. "GF=200 qm" Geschosfläche max. 200 qm zulässig
 - 2.3. z.B. "GR=100 qm" Grundfläche max. 100 qm zulässig
3. Bauweise:
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. Einzelhaus
 - 3.3. Doppelhaus
 - 3.4. Hauptfirstrichtung bei Satteldach
4. Verkehrsflächen:
 - 4.1. öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.2. öffentliche Verkehrsfläche, welche durch Pflasterbelag und eine 5 cm Überhöhung gegenüber den Verkehrsflächen Punkt 4.1 abgesetzt ist
 - 4.3. Straßenbegrenzungslinie

C. Hinweise:

1. vorhandene Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. vorgeschlagene Form der Baukörper mit durchlaufender Nummerierung
5. z.B. "653/2" Flurnummer
6. Im Reinen Wohngebiet können im ortsüblichen Umfang landwirtschaftstypische Emissionen wie Geruch, Staub und Lärm durch Bewirtschaftung der anschließenden Nutzflächen auftreten. Diese Emissionen sind, auch an Sonn- und Feiertagen, zu dulden und hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.
7. Bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß die grundsätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Feuerwehrgesetzes eingehalten werden.
8. Beim Abschieben der Rotlage oder im sonstigen Verlauf von Ausubarbeiten ist darauf zu achten, daß Spuren früherer menschlicher Ansiedlungen zutage kommen könnten. In diesem Falle ist gemäß Denkmalschutzgesetz Art. 8 unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalschutz zu verständigen, um die Funde zu dokumentieren. Jede weitere Bautätigkeit ist bis dahin einzustellen.
9. Die Müllboxen oder Mülltonnenschränke müssen so aufgestellt werden, daß sie sich direkt an der für Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Es muß möglich sein, daß sie, ohne das Grundstück zu betreten, vom Abfuhrpersonal von der Fahrbahn aus geöffnet werden können.
10. Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung sollten nach Möglichkeit Solaranlagen verwendet werden.
11. Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage anzuschließen. Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen (Zwischenlösungen können nicht zugelassen werden). Unverschmutztes Niederschlagswasser ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A138 weitgehend zu versickern.
12. Das Bebauungsplangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Trudering der LHSt München. U.a. sind die Verbote bzw. Einschränkungen Nrn. 3.4, 3.10, 3.11, 4.2, 4.4 und 5.2 gem. § 3 der derzeit gültigen Verordnung der LHSt München und der Gemeinde Putzbrunn vom 1.3.1982 zu beachten.

5. Grünordnung:

- 5.1. öffentliche Grünfläche
 - 5.2. Straßenbegleitgrün
 - 5.3. bestehende und zu schützende Bäume
 - 5.4. zu pflanzende Bäume
6. Sonstige Planzeichen:
- 6.1. Fläche für Stellplätze und Garagen
 - 6.2. Zufahrt zu Stellplätzen
 - 6.3. Maßangabe in Metern

B. Festsetzung durch Text:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1. Für den ganzen Geltungsbereich gilt Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO.

2. Äußere Gestaltung:

- 2.1. Dächer: Für sämtliche Wohngebäude und Garagen sind Satteldächer mit Dachneigung 26 - 33 Grad und eine Eindeckung mit ziegelroten oder braunen Dachpfannen vorgeschrieben.
- 2.2. Belichtung Dachgeschoss: Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Zulässig sind Zwerchgiebel und Dachflächenfenster: Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,50 m, jeweils außen gemessen, jedoch nur bei Dachneigungen von mind. 32 Grad. Die Eindeckung der Zwerchgiebel muß der des Hauptdaches entsprechen. Dachüberstände sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen eine max. Größe von 120/160 cm haben. Auf einer Dachseite ist nur eine Belichtungsart zulässig. Dachflächenfenster müssen untereinander und zum Ortsgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Die Breite der Zwerchgiebel bzw. der Dachflächenfenster darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 2.3. Der Erdgesch. Rohboden darf max. 0,20 m über natürlichem Gelände liegen.
- 2.4. Höhenentwicklung: Die max. Wandhöhe (Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt von Fassade mit OK Dachhaut darf max. 6,30 m betragen.

5. Grünordnung:

- 5.1. Bepflanzungs- und Erhaltungszwang: Die privaten Grünflächen sowie das Straßenbegleitgrün sind zu begrünen. Die Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Für sämtliche Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Pflanzarten zu wählen:
Bäume: Eiche, Kiefer, Buche, Birke, Eberesche, Linde, Ahorn, Esche, Wildkirsche sowie heimische Obstbäume.
Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Haselstrauch, Schneeball, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Immergrüne Liguster, Hartriegel, Schneebeere, Felsenbirne.
Nicht zulässig sind: Thujen, Fichten, Scheinzypressen.
 - 5.2. Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan in 3-facher Ausfertigung beizufügen.
 - 5.3. Die Höhe von Hecken an öffentlichen Flächen darf 2,0 m nicht überschreiten.
6. Sonnenkollektoren:
- 6.1. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen. Grundsätzlich sollen diese jedoch flächig auf der Dachfläche des Hauptdaches aufliegen.

3. Nebenanlagen:

- 3.1. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Holzleien zulässig, und zwar je Grundstück nur eines bis zu einer max. Grundfläche von 12 qm, bei einer Seitenlänge von mind. 2 m, Traufhöhe von max. 2,50 m. Bauweise in Holz, Dachform Satteldach. Die Errichtung kann auch an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgen, jedoch muß bei gegenseitiger Grenzbebauung Höhe und Dachform einheitlich gestaltet werden. Pergolen sind nur in Verbindung mit den Wohngebäuden zulässig.
 - 3.2. Mülltonnen können in Müllboxen oder Mülltonnenschränken aufgestellt werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind.
 - 3.3. Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Erker sind bis zu einer max. Tiefe von 3,50 m zulässig und dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten. Als vorspringende Bauteile dürfen sie insgesamt max. 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Wintergärten mit einer Tiefe über 1,50 m werden auf die Geschosflächen angerechnet. Werden Wintergärten an die Grenze gebaut, so sind diese profiligleich und artgleich auszuführen. Die Grenz wand bzw. Grenz wände sind als Mauerarbeiten auszubilden.
 - 3.4. Eingangsüberdachungen mit einer max. Breite von 3,00 m und max. Tiefe 1,50 m dürfen die Baugrenze überschreiten.
 - 3.5. Einfriedigungen: Diese sind entlang der Erschließungsstraßen als sockellose Lattenzäune (senkrechte Holzlatten) mit Höhe 0,80 - 1,0 m auszuführen. Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit Höhe max. 1,0 m zulässig. Grundsätzlich sind alle Einfriedigungen sockellos auszuführen mit einem Abstand von ca. 10 cm zum Boden.
4. Verkehrsflächen:
- 4.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag auszuführen. Zulässig sind Naturstein-, Betonsteinpflaster oder Plattenstreifen mit offener Fuge von mind. 3 cm.
 - 4.2. Stellplätze: Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Errichtung von Stellplätzen. Von den nachzuweisenden Stellplätzen ist jeweils ein Stellplatz im Stauraum der Garage zulässig.
 - 4.3. Pro Baugrundstück ist in der laut Planzeichen A.6.1. mit St/Ga gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ein Garagenstellplatz zulässig. Das Außenmaß der Garage darf maximal 3,50 x 6,50 betragen.

D. Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 38 - Keferloher - Markt - Straße

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 26.03.1996 gefasst und am 01.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf hat am 23.04.1996 sowie vom 23.04.1996 bis 03.05.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.06.1996 hat erstmals in der Zeit vom 19.07.1996 bis 19.08.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 BauGB).
4. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der eingeschränkten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.08.1997 hat zuletzt vom 01.09.1997 bis 01.10.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 04.07.2000 hat in der Zeit vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2000 wurde am 31.10.2000 gefasst.
Putzbrunn, den 20.11.2000

J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte am 12.09.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, 13.09.2001

J. Kellermeier, Erster Bürgermeister



Planung Architektengemeinschaft Hans P. Loidl und Joachim Renz
Schmiedstraße 4, 85635 Höhenkirchen - Siegersbrunn

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Fassung 04.03.1996 | 5. Fassung 20.08.1997 |
| 2. Fassung 14.05.1996 | 6. Fassung 18.11.1997 |
| 3. Fassung 10.09.1996 | 7. Fassung 04.07.2000 |
| 4. Fassung 18.02.1997 | |



M 1:500
FASSUNG VOM:

- 4. 3. 1996
- 14. 5. 1996
- 10. 9. 1996
- 18. 2. 1997
- 20. 8. 1997
- 18. 11. 1997
- 4. 7. 2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
GEMEINDE PUTZBRUNN
Keferloher - Markt - Straße