

Gemeinde: Putzbrunn  
Lkr. München  
Bebauungsplan: Nr. 39 Oedenstockach, Nördlicher Ortsbereich

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 15.03.99 Az.: 7.1.3-BL 11/98 genehmigt und ist seit 08.04.99 rechtskräftig.

Landratsamt München im Auftrag

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

Az.: 610-41/2-43 Bearb.: BW/Man

Plandatum: 02.09.1997  
11.02.1998  
17.03.1998  
12.05.1998  
15.09.1998  
13.10.1998

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

# GEMEINDE PUTZBRUNN



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### MD

Das in der Planzeichnung mit MD bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

Reine Lagerbetriebe, Speditionen, Getränkedepots und Tankstellen sind im gesamten Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. (3) sind nicht zulässig.

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, sie müssen den Gestaltungsfestsetzungen A.5 entsprechen.

2.2 Auf den Grundstücken östlich und westlich des Ferchenweges, ausg. Fl.Nr. 666/2 und 666/3 sowie nördlich des Kapellenplatzes sind je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens 15 m<sup>2</sup> für Wohnen zu nutzen.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 GR 140

Höchstwert der Grundfläche, z. B. 140 m<sup>2</sup>  
Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche, die der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

3.2 Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche ist bei zweigeschossigen Gebäuden mit 6,40 m, bei eingeschossigen mit 4,10 m festgesetzt.

3.3 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 Geschosse

#### 3.4 GF 210

Höchstwert der Geschosfläche, z. B. 210 m<sup>2</sup>  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind auf die Geschosfläche anzurechnen.

3.5 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

### 4 Baustruktur

4.1 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 657, 661, 662, 666/3, 666/2, 665 sowie auf der Fl.Nr. 647 nördlich des Kapellenplatzes ist zweigeschossige, giebelständige Bebauung festgesetzt. Ihre Gebäudelänge muß mindestens 25 m betragen, ausgenommen Fl. Nr. 661, auf der die Mindestlänge 15 m betragen muß.

Die Abstände der Giebel von der Straßenbegrenzungslinie am Ferchenweg sind auf 0-1 m festgesetzt, ausgenommen die Fl. Nrn. 657, 665 nördlicher Teil, 666/2 und 666/3, auf denen der Abstand 4- max.10 m betragen darf.

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Doppelhäuser zulässig

Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Einzelhaus" mit Ausnahme Fl.Nr. 666/3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude.

### 5 Bauliche Gestaltung

#### 5.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, darf bei Wohngebäuden max. 0,30 m betragen.

#### 5.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung bzw. Pultdächer bei erdgeschossigen Bauten. Dachneigungen sind von 28-38° zulässig. Der Dachüberstand am Ortsgang ist auf max. 0,80 m beschränkt. Die Dachneigung freistehender untergeordneter Nebengebäude und Garagen darf bis auf 25° reduziert werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 5.3 Dachaufbauten

Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Dachgauben zugelassen.

Dachgauben sind als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 30°, zulässig. Die Summe der Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 1/4 der Gebäudelänge begrenzt. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 3m betragen. Die Breite einer Gaube darf 1,35 m nicht übersteigen. Dachüberstände von Gauben sind unzulässig.

#### 5.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

#### 5.5 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind rote bis braunrote Ziegel oder ähnlich wirkendes Material zulässig. Verbleichungen sind der Farbe der Ziegel anzupassen, Kupfer ist zulässig.

#### 5.6 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Für Dächer sind als Ausnahme auch andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dienen. Verglaste Anbauten und ähnliche Konstruktionen sind in Holzkonstruktion bis zu

einer max. Tiefe von 3 m grundsätzlich zulässig.

5.7 Garagen und andere Nebengebäude sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen.

### 6 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Fahrbahn, Fuß- und Radweg

6.2 Straßenbegleitgrün

6.3 Straßenbegrenzungslinie

### 7 Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen und Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn nachzuweisen.

7.2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken als Senkrechtparker entlang der Straßenflächen sind unzulässig.

7.3 Flächen für Stellplätze und Erschließungsflächen sind unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

### 8 Grünordnung

8.1 Private Grünfläche

8.2 Private Grünfläche, Ortsrand - locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

8.3 Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

8.4 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

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

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

Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Ackerrose, wolliger Schneeball, Walddrebe, Holunder sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher.

Pflanzgröße der Bäume: mind. 16-18 cm Stammumfang, Hochstamm, Pflanzgröße der Obstbäume: mind. 10-12 cm Stammumfang, Hochstamm

8.6 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 1,30 m zulässig.

9.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose, senkrechte Lattenzäune sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

9.3 Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher gemäß Festsetzung A.8.5 zu verwenden.

### 10 Technische Versorgung

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

10.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstückanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und in bauliche Anlagen so einzubinden, daß eine Zugänglichkeit für die Wartung nicht beeinträchtigt wird.

### 11 Vermaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

## B Hinweise

### 1 Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

landwirtschaftliche Lagerfläche

Flurstücksnummer, z.B. 667

geplantes Naturdenkmal

geplanter Landschaftsbestandteil

140 Grundfläche | Anzahl der Geschosse  
210 Geschosfläche | Einzelhaus

2 Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der die Auflagen der Grünordnung erfüllen muß.

3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4 Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Landeshauptstadt München, Trudering. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5 Neubauten sind vor Bezug an die Ortskanalisation des Abwasserzweckverbandes anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 186 f.) erstellt werden.

6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist breitflächig zu versickern.

7 Das Anpflanzen von Fassadenbegrünungen wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.

8 Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft wird die Anwendung umweltfreundlicher Energien für die Hauptbeheizung empfohlen. Auf die Möglichkeit eines Gasanschlusses durch die Stadtwerke München wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000, SO III, 4.15  
SO III, 5.11

Maßentnahme: Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den 19.4.1999  
i. A. J. Kellermeier  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 20.04.1999  
J. Kellermeier  
(Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 02.09.1997 gefaßt und am 03.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.02.1998 hat in der Zeit vom 02.03.1998 bis 13.03.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.03.1998 hat in der Zeit vom 03.04.1998 bis 04.05.1998 stattgefunden (§ 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.05.1998 hat in der Zeit vom 19.08.1998 bis 04.09.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.09.1998 hat in der Zeit vom 25.09.1998 bis 09.10.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3, Satz 1 und 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.1998 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.10.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 20.04.1999  
J. Kellermeier  
(Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Putzbrunn vom 17.12.1998 an das Landratsamt München eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 15.03.1999 Az.: 7.1.3 - BL 11/98 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 14 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 20.04.1999  
J. Kellermeier  
(Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 08.04.1999; 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 13.10.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 20.04.1999  
J. Kellermeier  
(Erster Bürgermeister)

Die erneute Bekanntmachung über das durchgeführte Anzeigeverfahren am 07.05.1999 gemäß § 215 a Abs. 2 BauGB wird beschränkt, es sei bei der rückwirkenden Rechtskraft - 08.04.1999 - bleibt.

Putzbrunn, den 20.04.1999  
J. Kellermeier  
(Erster Bürgermeister)