

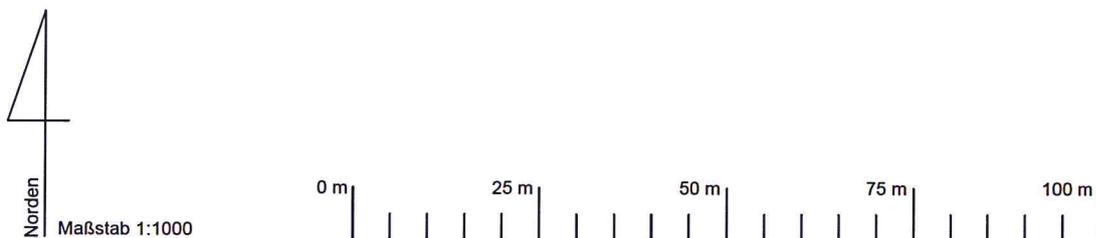


GEMEINDE PUTZBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "ORLANDO-DI-LASSO-STRASSE"

5. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BauGB

TEXTTEIL



Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister, Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.:089-561602 F.:089-561658
mail@vonangerer.de

München, 03.12.2013
geändert, 11.03.2014 (redaktionell)

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012

diese vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Orlando-di-Lasso-Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als

S a t z u n g .

In der vorliegenden 5. Änderung werden die Festsetzungen und Darstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 40 "Orlando-di-Lasso-Straße" einschließlich der bisherigen Änderungen zusammengefasst.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

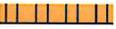
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.2 GR 178 max. Grundfläche (z.B. 176 m²)
- 1.3 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)
- 1.4 WH 6,2 max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,20 m)
- 1.5 DN 30-38 zulässige Dachneigung (z.B. DN 30°-38°)

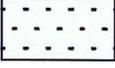
2. Bauweise, Baugrenzen

- 2.1 E nur Einzelhäuser zulässig
- 2.2 E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 2.3 o offene Bauweise
- 2.4  Baugrenze

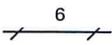
3. Verkehrsflächen

- 3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.2  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 3.3  Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 3.4  öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- 3.5  Straßenbegleitgrün
- 3.6  Parkplatz

4. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- 4.1  Bäume zu pflanzen mit Festlegung des Standortbereiches
- 4.2  Festgesetzte Strauchpflanzung
- 4.3  Private Grünfläche
- 4.4  Öffentliche Grünfläche
- 4.5  Spielplatz (für alle Altersgruppen, kein Bolzplatz)
- 4.6  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.7  Neupflanzung Obstbaum lokaltypischer Sorten
Qualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14
- 4.8  Wiese, extensiv gepflegt (Mahd 2x jährlich im Juni und September mit Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel)

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 5.2  Abgrenzung der Bauweise und der Zahl der Vollgeschosse
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächen
- 5.4  Maßzahl in Meter (z.B. 6,00 m)
- 5.5  Fläche für Garagen und Stellplätze

- 5.6 Ga Garage
- 5.7 DGa Doppelgarage
- 5.8 TGa Tiefgarage
- 5.9 St Stellplätze
- 5.10  Firstrichtung
- 5.11  Lärmschutzwand, Höhenangabe über Straßenmittelachse bzw. Erdgleiche (Baulückenschluss)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  vorhandener Baukörper
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3. 80/38 Flurstücksnummer
4.  unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzbereich und Angabe des Leitungsträgers
5.  vorgeschlagene Stellplatzanordnung
6.  Straßengestaltung
7.  Parzellennummer
8.  Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche,
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse und
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen.
- 2.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 22 m² pro Einzelhaus. bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Hierfür darf die festgesetzte Grundfläche überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Als Wandhöhe wird das Maß von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
- 3.2 Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte errichtet werden.
- 3.3 Bei II Vollgeschossen ist ein konstruktiver Kniestock mit max. 0,30 m, bei E + D ein max. Kniestock von 1,00 m zulässig.
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen und Abböschungen am Kellergeschoss sind max. bis 3,00 m Einzellänge und 1,50 m Tiefe zulässig.

4. Abstandsflächen, Baugrenzen

- 4.1 Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach Art. 6 BayBO.
- 4.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

5. Gestaltung

- 5.1 Als Dachform auch für Dachaufbauten sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Dachvorsprünge an der Traufe sind mit max. 1,00 m und am Ortgang mit mind. 0,50 m - max. 1,00 m auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten (Zwerchgauben, Traufgiebel und Dachgauben) sind in der Summe ihrer Breiten je Dachseite bis zu 1/3 der davorliegenden Hauslänge zulässig. Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,60 m Breite zulässig. Dachgauben mit Blecheindeckung sind in Kupfer auszuführen.
- 5.2 Als Dachdeckung ist eine naturrote Schuppendeckung vorgeschrieben (z.B. Flachdachpfannen). Zusammengesetzte Baukörper sind in Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 5.3 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
- 5.4 Als Material an den Außenwänden der Haupt- und Nebengebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk geschlämmt, senkrechte Holzverkleidungen naturbelassen oder hell gestrichen zulässig.
- 5.5 Erker sind auf ein Drittel der Hausbreite zu begrenzen
- 5.6 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Breite von 1/3 der dahinterliegenden Fassadenlänge zulässig. Die zulässige Dachneigung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen beträgt 3 - 20 Grad. Die max. Wandhöhe beträgt 3,00 m. Wintergärten sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skellettstrukturen auszuführen. Terrassenüberdachungen sind lichtdurchlässig auszuführen.

6. Nebengebäude

- 6.1 Mülltonnen sind in Nebengebäuden in Müllboxen oder Mülltonnenschränken unterzubringen. Müllboxen oder Mülltonnenschränke sind außerhalb des Bauraumes zulässig.

- 6.2 Gerätehäuschen aus Holz sind auch außerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig und sind zu umpflanzen. Sie dürfen eine Grundfläche von 9 m² sowie eine Wandhöhe von max. 2,20 m nicht überschreiten.

7. Garagen und Stellplätze und Zufahrten

- 7.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 31.05.1996.
- 7.2 Stellplätze dürfen nur an den vorgesehenen Flächen errichtet werden.
- 7.3 Soweit Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang errichtet werden, sind sie in Höhe, Dachform und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
- 7.4 An Stelle von Garagen sind auch überdachte offene Stellplätze zulässig. Die Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze wird auf max. 3 m festgesetzt (jedoch nicht bei Parz. 24, 25, und 26) siehe auch Punkt 12.
- 7.5 Doppelgaragen sind innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 40 m² zulässig.
- 7.6 Einzelgaragen sind innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als sockellose senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune auszuführen. Als Zwischen-Einfriedung sind auch Sockellose hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Zwischeneinfriedung darf max. 0,80 m betragen.
- 8.2 Im westlichen Ortsrand - zum Geh- und Radweg hin - sowie in den Anschlussbereichen der Einzelparzellen zum Kinderspielplatz ist auch eine Einfriedung mit Tafелеlementen in Holzbauweise oder ein Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
- 8.3 Der Einfahrtsbereich der Parzellen 1a und 1b darf nicht eingefriedet werden.

9. Befestigte Flächen

Für Stellplätze und Zufahrten, Gehwege und private Verkehrsflächen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

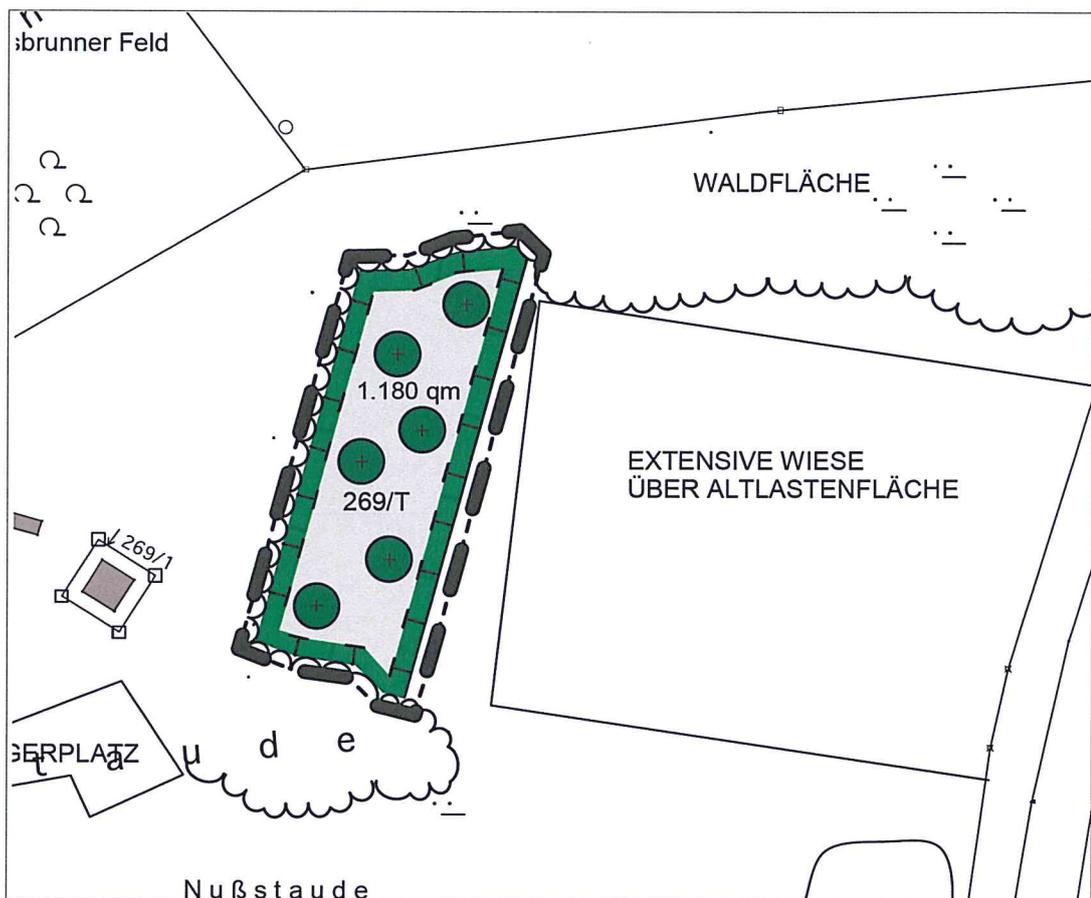
10. Grünordnung

- 10.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Arten (auch Obstbäume) als Halbstamm oder Hochstamm, drei- bis viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 20 / 25 cm.
- 10.2 Zusätzlich sind je 100 m² Grundstücksfläche 6 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind heimische Sträucher, Blütensträucher, Koniferen und Obstbäume. Pflanzgröße: Zweimal verpflanzt, mind. 80 bis 100 cm
- 10.3 Die mit Planzeichen A.4.1 und A.4.2 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind aus den Artenlisten unter D.3 zu wählen.
- 10.4 Die private Ortsrandeingrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt max. 7 m: Je 1.5 m x 1.5 m Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die bis zu 2 m hoch wachsenden Sträucher sind mind. 1.50 m entfernt von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- 10,5 Bäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind die Gehölze gemäß Pflanzqualität unter 10.1 bzw. 10.2 zu ersetzen.

11. Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche M 1:5.000



Ausgleichsfläche M 1:1.000

12. Immissionsschutz

12.1 Geräuschimmissionen der Bundesstraße 471:

Aktiver Schallschutz:

Entlang der Bundesstraße 471 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über der Straßenmittellachse zu errichten (s. Planzeichen)

Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen der Bundesstraße 471 sind in den Parzellen der ersten Baureihe (Parzellen 1a, 24, 25, 26, 14 und 15) Mindestwandhöhen für Wohngebäude von 3,50 m und für Garagen von 2,50 m vorzusehen (Nutzungsschablone).

Die Baulücke zwischen der Garage auf Parzelle 24 und dem Wohnhaus auf Parzelle 25 ist durch eine Wand mit mindestens 2,5 m Höhe zu schließen.

12.2 Grundrissorientierung:

In den Parzellen der ersten Baureihe (1a, 14, 15, 24, 25 und 26) sind im Obergeschoss der strassenparallelen Südostfassaden zum Lüften notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen unzulässig. Hier sind in erster Linie Nebenräume, Flure, Küchen, Bäder, WC usw. anzuordnen.

In den Parzellen 1a bis 3, 14, 15 sowie 18 bis 26 sind wegen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte darüber hinaus folgende Maßnahmen erforderlich:

12.3 Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Fassaden und Dächer der geplanten Wohnhäuser in den Parzellen 1a bis 3, 14, 15, sowie 18 bis 26 (sofern sie nicht lärmabgewandt sind), die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 30$ db aufweisen (Nachweis : siehe Hinweise).

12.4 Lüftung:

Schlafräume (Schlaf - und Kinderzimmer) sollen vorzugsweise durch Fenster in den lärmabgewandten Nordwestfassaden belüftet werden können. An den übrigen Fassaden sind zum Lüften erforderliche Fenster von Schlafräumen nur in den Ausnahmefällen zulässig, in denen die Räume nachweislich nicht anders angeordnet werden können.

12.5 Schlafräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße müssen eine der folgenden Lüftungsmöglichkeiten aufweisen:

- Lärmpufferzonen (Ausführung siehe Hinweise)
- mechanische Lüfter (Ausführung siehe Hinweise)

12.6 Rolladenkästen:

Das bewertete Schalldämmmaß von Rolladenkästen gemäß Prüfzeugnis muß mindestens dem Schalldämmmaß des dazugehörigen Fensters entsprechen.

12.7 Geräuschimmissionen der Parkplätze:

In Verlängerung der südöstlichen Garagenfassade auf Parzelle 1a ist entlang des Niedweges bis zum südlichen Ende der Parzelle eine Lärmschutzwand mit 3,50 m Höhe zu errichten (s. Planzeichen).

Befinden sich im ersten Obergeschoss des Wohnhauses auf den Parzellen 1a und 1b in der Südwestfassade keine Fenster von Schlafräumen, so kann die erforderliche Wandhöhe auf 2,50 m über Gelände reduziert werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserversorgung und Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den genannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

3. Grünordnung

Artenlisten für die unter C.10 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen

Artenliste Bäume

Acer Campestris	Feldahorn
Prunus Schmittii	Zierkirsche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Quercus Robur	Eiche
Betula Pubescens	Moorbirke
Alnus Incana	Grauerle
Carpinus Betulus	Hainbuche
Corylus Columa	Baumhasel
Fraxinus Excelsior	Esche
Floribunda	Zierapfel
Pinus Sylvestris	Waldkiefer
Populus Nigra	Schwarzpappel
Pyrus Calleryana	Birne
Chanticlear	
Salix Alba	Silberweide

Artenliste Sträucher

Comus Max	Kornelkirsche
Comus Sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuss
Crateagus Monogyna	Weißdorn
Eunymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Lingustrum	Linguster
Sambucus Nigra	Holunder
Salix Spec. (Einh.Art)	Weiden
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus Cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Viburnum Opulus	Immergrüner gewöhnlicher Schneeball
Viburnum Lantana	Immergrüner wolliger Schneeball

Obstbäume in allen Sorten als Hoch- oder Halbstamm. Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 5 m verändert werden.

Private Grünflächen sind dringlichst durch Pflanzschema zu sichern.

4. Immissionsschutz

4.1 Geräuschimmissionen der Bundesstraße 471:

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsimmissionen der Bundesstraße 471 ausgesetzt.

4.2 Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 60 dB(A) befinden sich die Fassaden der Gebäude in den Parzellen 1a bis 3,14,15 sowie 18 bis 26 (sofern sie nicht lärmabgewandt sind) im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Diese schreibt hierfür bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R^w_{res} des gesamten Fassadenaußenbauteils von 30 dB vor (siehe Festsetzungen)

4.3 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 nachzuweisen.

Dieser Nachweis ist erbracht, wenn bei Massivbauweise der Wände und max. 40% Fensterflächenanteil folgende Schalldämmmaße nachgewiesen werden:

Wände : $R^w = 40$ dB

Fenster : Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719

4.4 Lärmpufferzonen:

Wintergärten sowie vollverglaste Balkone, Loggien o.ä.

Diese sind mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt oder über Eck angeordneten Kippflügeln sowie hochschallabsorbierender Deckenverkleidung (Absorptionskoeffizient $> 60\%$ oberhalb 500 Hz) auszurüsten. Schwenkflügel sind nur zur lärmabgewandten Seite zulässig. Lärmpufferzonen an Fassaden senkrecht zur Bundesstraße sind bei Belüftung über straßenabgewandte Fenster besonders wirksam.

4.5 Mechanische Lüfter:

Fenster- oder Fassadenlüfter, deren bewertetes Schalldämmmaß (oder Schallschutzklasse) nicht niedriger als dasjenige der Fenster sein darf, oder Schachtlüfter (auch kombiniert mit schalldämpfter Nachströmöffnung). Das Eigengeräusch der Ventilatoren soll 25dB(A) in Raummitte nicht überschreiten.

5. Erdgashochdruckleitung

Im Nahbereich von 2,50 m zu der in der Planzeichnung dargestellten Erdgashochdruckleitung ist auf BAumpflanzungen zu verzichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss des Gemeinderates Putzbrunn hat in der Sitzung vom 14.05.2013 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 09.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 21.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 21.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2014 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 in der Fassung vom 03.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Putzbrunn, den 14.03.2014

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Putzbrunn, den 02.09.2014

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am 04.09.2014.
Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 wird mit der Begründung seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



Putzbrunn, den 09.10.2014

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister