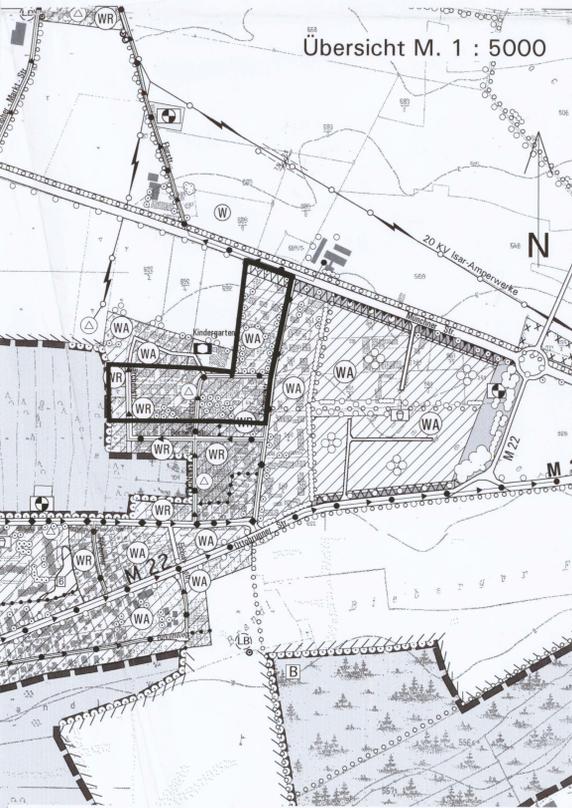


Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München
Bebauungsplan Nr. 42
Westlich der Tannenstraße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle · Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-49 Bearb.: BW/Jan
Plandatum 07.12.1999
10.10.2000
20.04.2004
27.01.2005

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Frei-staat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den überwiegenden Teil des Bauliniensplans Nr. B I 64/52 in der Planfassung vom 22.03.1962, den Bebauungsplan Nr. 18 - westlich der Tannenstraße, beidseits des Ahornwegs in der Planfassung vom 01.03.1972 (nicht bekanntgemacht, nicht rechtswirksam) und den BP Nr. 20 - für das Gebiet zwischen der Lärchen-, Kiefern- und Tannenstraße in der Planfassung vom 22.11.1977, rechtswirksam seit dem 18.10.1978.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.3 **WD** Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind - mit Ausnahme von Gartengerätehäuschen aus Holz bis max. 6 qm Grundfläche, Freiterrassen und Pergolen aus Holz unzulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO einschließlich Mülltonnenanlagen sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 150 Höchstwert der Grundfläche, z.B. 150 qm

3.2 5 x 90 Höchstwert der Grundfläche, z.B. 5 x 90 qm

3.3 220 Höchstwert der Geschossfläche z.B. 220 qm

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen. In Gebäude integrierte Flächen von Garagen sind nach § 21a (1) BauNVO nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

3.4 5 x 180 Höchstwert der Geschossfläche bei einer Hausgruppe, z.B. 5 x 180 qm

3.5 I Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Geschoss

3.6 II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse

3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

3.8 Die Wandhöhe der zweigeschossigen Gebäude darf max. 6,00 m betragen, ausgenommen Haustyp E. Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3.9 Hausgruppe mit Haustyp B: Reihenhaus, zweigeschossig

3.10 Hausgruppe mit Haustyp C: Winkelhaus in Reihe, eingeschossig, Wandhöhe max. 3,25 m

3.11 Hausgruppe mit Haustyp D: Kettenhaus bestehend aus zwei zueinander halbgeschossig versetzten Bauteilen, eingeschossig - mit Wandhöhe 3,25 m und zweigeschossig - mit Wandhöhe 4,75 m.

3.12 Hausgruppe bzw. Einzel-/Doppelhaus Typ E: zweigeschossig, WH max. 4,70 m

Die Wand zum Nachbarn ist als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,20 m und Blechabdeckung und einem seitlichen Vorsprung von 0,15 m auszuführen. Bei einem Gebäudeversatz über 3,00 m zum Nachbarn kann die verputzte Wandscheibe auf dieser Seite entfallen.

Als Dachform ist Putzdach mit einer Neigung von 11°-15° zulässig.

Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.

Der Anschluss von Wintergärten ist - soweit vorhanden - an den vorderen Unterkannten der Balkonplatte anzuschließen.

Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist auf max. 3,00 m begrenzt.

Mülltonnen sind entweder in Einfriedungen zu integrieren oder zum Straßenraum hin mit Gehöhlen nach A.8.4 abzupflanzen.

Antennenanlagen
Je Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage oder sonstige Satellitenempfängeranlage zulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegleitgrün

6.3 Öffentlicher Parkplatz

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.6 Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge in Metern

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Fläche für Garagen, Carports oder Stellplätze

Stellplätze vor Garagen sind für dieselbe Wohneinheit zulässig.

7.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

7.3 Fläche für Gemeinschafts-Carports

7.4 Gemeinschafts-Stellplätze

7.5 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn heranzuziehen.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

8.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.3 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 g geschlossene Bauweise

4.2 b1 besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig, Garagengrenzanbau über 8 m zulässig

4.3 b2 besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m

4.4 b3 besondere Bauweise, Hausgruppe, einseitiger Grenz-anbau

4.5 b4 besondere Bauweise, Hausgruppe, beidseitiger Grenz-anbau

4.6 Einzelhaus zulässig

4.7 Doppelhaus zulässig

4.8 Hausgruppe zulässig

4.9 Baugrenze

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf - bezogen auf die OK Straßennitte - 0,30 m nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen sind ohne Höhenunterschied zum natürlichen Gelände auszuführen.

5.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen zulässig. Veränderungen sind unzulässig.

Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Gestaltung der Fassaden, der Außenputzart, der Materialien, der Farben, der Dachanschlüsse, -formen und -eindeckungen sowie der Gestaltung der Außenanlagen zulässig.

5.3 Dächer

Für die Hausgruppen der Typen B, C und D sind Flachdächer, für Typ E Satteldächer festgesetzt.

Die Winkelhäuser westlich der Lärchenstraße auf den Fl.Nrn. 696/2 und 697/7 sind mit Walmdach, Dachneigung 18°-22° festgesetzt.

Hauptfirstrichtung

gleichschenkeliges Satteldach

Flachdach

Dachneigungen für Satteldächer sind im WA zwischen 33° und 38°, im WR zwischen 20° und 25° zulässig. Ausgenommen davon sind die Gebäude des Haustyps E gem. A.3.12.

Dachvorsprünge, Vordächer dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Baugrenze bis max. 0,60 m überschreiten.

5.4 Dachaufbauten

Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind stehende Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 33° zulässig, ausgenommen Typ E, für den auf der Südseite Zwerchgiebel und Zwerchgiebel zulässig sind, deren seitliche Wandhöhe max. 1,50 m über der Wandhöhe des Gebäudes ausgebildet werden darf. Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m im Außenmaß nicht überschreiten, ihr Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen.

5.5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf Gebäuden derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen. Es dürfen von ihnen keine Emissionen ausgehen.

5.6 Wintergärten

Je Gebäude ist ein eingeschossiger Wintergarten zulässig.

Die Grundfläche eines Wintergartens sowie eines Wintergartens über Eck darf max. 25 qm betragen. Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche darf mit dem Anbau eines Wintergartens um max. 25 qm überschritten werden.

Die maximale Tiefe der Wintergärten beträgt 3,0 m.

Soweit die festgesetzten Bauwürme durch die Bebauung bereits ausgeschöpft sind, ist mit dem Anbau eines Wintergartens eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur einseitiger Grenz-anbau zulässig. Darüber hinaus ist bei Reihemittelhäusern auch beidseitiger Grenz-anbau zulässig. Bei Atriumhäusern ist einseitiger Grenz-anbau zulässig. Bei einseitigem Grenz-anbau sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Zusammengebaute Wintergärten sind profilliebig zu errichten.

Die Wand zum Nachbarn ist als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,20 m und Blechabdeckung und einem seitlichen Vorsprung von 0,15 m auszuführen. Bei einem Gebäudeversatz über 3,00 m zum Nachbarn kann die verputzte Wandscheibe auf dieser Seite entfallen.

Als Dachform ist Putzdach mit einer Neigung von 11°-15° zulässig.

Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.

Der Anschluss von Wintergärten ist - soweit vorhanden - an den vorderen Unterkannten der Balkonplatte anzuschließen.

Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist auf max. 3,00 m begrenzt.

Mülltonnen sind entweder in Einfriedungen zu integrieren oder zum Straßenraum hin mit Gehöhlen nach A.8.4 abzupflanzen.

Antennenanlagen

Je Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage oder sonstige Satellitenempfängeranlage zulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegleitgrün

6.3 Öffentlicher Parkplatz

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.6 Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge in Metern

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Fläche für Garagen, Carports oder Stellplätze

Stellplätze vor Garagen sind für dieselbe Wohneinheit zulässig.

7.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

7.3 Fläche für Gemeinschafts-Carports

7.4 Gemeinschafts-Stellplätze

7.5 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn heranzuziehen.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

8.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.3 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

8.4 private Grünfläche

Kinderspielplatz nach BayBO (auf priv. Grünfläche)

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

Bäume: Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Bergahorn, Eberesche, Birke, sowie alle heimischen Obstbäume

Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, wolliger Schneeball, Waldrebe, Holunder, Wildrosen in Sorten, Forsythie und Obststräucher

Kletterpflanzen: Clematis, wilder Wein, Efeu, Geißblatt

Pflanzgröße der Bäume: mind. 18-20 cm Stammumfang, Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt.
Pflanzgröße der Obstbäume: mind. 10-12 cm Stammumfang, Hochstamm

8.6 Begrünung von Carport- bzw. Garagen-Wänden

8.7 Fassadenbegrünungen sind zulässig.

8.8 Je 200 qm Grundstücksfläche sind ein Großbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

8.9 Die auf Fl.Nr. 692/12 eingezeichnete Böschung wird für zulässig erklärt. Ansonsten sind Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen unzulässig.

9 Einfriedungen

9.1 Als Einfriedungen zur Trennung der Gärtenhöfe von Haustyp B, C, D und E untereinander ist eine massive Mauer mit einer Höhe von 2,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante festgesetzt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist für die Haustypen B, C, D und E ein Holzzaun in gleicher Höhe fest-gesetzt, dessen Bretter so gesetzt sein müssen, dass ein Durchblick nicht möglich ist.

9.2 Einfriedung, max. Höhe 2,00 m, blickdicht auszubilden

9.3 Die Vorgärten der Reihenhäuser Typ B, Typ C, Typ D, der Winkelhäuser an der Lärchenstraße auf Fl.Nrn. 696/2 und 697/7 sowie der Gebäude Typ E sind nicht einzufrieden.

9.4 Alle anderen seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung ausschließlich aus der Art A.8.5 bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

10 Technische Versorgung

10.1 Trafostation

10.2 Strom- und Telefonkabel sind nur als Erdkabel zulässig.

11 Immissionsschutz

11.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an den so gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur hinter einer festen, schallsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) zulässig, es sei denn, die betreffenden Räume werden mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet.

Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen. Ausgenommen sind die von Garagenbauten abgeschirmten Fassadenteile im Erdgeschoss.

Die lärmbeeinträchtigten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumerne, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - aufweisen; dabei ist für die Nordfassaden vom Lärmpegelbereich IV, für die Ost- und Westfassaden vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

Im Bauvollzug (auch Freistellungsverfahren) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsschutz nachzuweisen und sicherzustellen.

11.2 Lärmschutzwand, Höhe = Wandhöhe Garage, Flächengewicht mindestens 10 kg/qm, fugendicht auszubilden

11.3 Durchgang und Lärmschutztür, Flächengewicht mindestens 10 kg/qm

12 Vermahlung

Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

B Hinweise

1 Zeichnerische Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzuhebende Flurstücksgrenze

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

abzubrechendes Gebäude

Flurnummer, z.B. 695

anbaufreie Zone 20 m entlang St 2079

Böschung

Eigentümerweg

2 Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3 Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Abwasseranlage des Zweckverbandes München Ost anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 186 ff.) erstellt werden.

4 Die neuen rechtlichen Aspekte zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zu beachten:

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungsanlagen muss zukünftig entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Bei speziellen rechtlichen Fragen ist das Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht hinzuzuziehen.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben.

Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Januar 2002) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Februar 2000) hingewiesen.

5 Das Planungsgebiet ist an das bestehende Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke München angeschlossen. Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft wird die Anwendung umweltfreundlicher Energien - wie Erdgas - für die Hauptbeheizung empfohlen.

Bei Verlegung von Hauptversorgungsleitungen für Erdgas in Privatgrund muss eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke München bestellt werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu den Erdgasleitungen eingehalten werden.

Geplante Wintergärten und Garagen dürfen nicht über Erdgasanschlüsse errichtet werden, andernfalls müssen sie zu Lasten des Verursachers umgelegt werden.

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

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. SO II.4.17/18, Maßstab 1:1.000

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Verfahrensvermerk:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.06.2000 gefasst und am 07.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.12.1999 hat in der Zeit vom 21.08.2000 bis 11.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.12.1999 hat in der Zeit vom 21.08.2000 bis 11.09.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschusses am 20.04.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.04.2004 hat in der Zeit vom 17.05.2004 bis 21.06.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschusses am 27.01.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.01.2005 hat in der Zeit vom 25.05.2005 bis 29.06.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2005 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.09.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 21.11.2005

(Siegel) Albert Tomasi
Amtierender Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 05.12.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 07.12.2005

(Siegel) Albert Tomasi
Amtierender Bürgermeister