



GEMEINDE PUTZBRUNN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 45 "Nördlich der Grasbrunner Straße", umfasst die Fl. Nr.: 358/15, 346/11, 346/10 und 346/4 Teilflächen der Gemarkung Putzbrunn.

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45, die Festsetzungen und Hinweise durch Text behalten ihre Gültigkeit, mit Ausnahme der in der 2. Teiländerung enthaltenen und ergänzenden Festsetzungen.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.0	—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes
1.1	WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnummer, z.B. WA 3
2.0		Maß der baulichen Nutzung max. zulässige Grundfläche, z.B. 210 qm max. zulässige Geschossfläche z.B. 420 qm höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,5m, (Definition siehe Satzungstext Ziff. B.3, B-Plan Nr.45)
2.1	GR = 210	WA1 und WA6 löst zudem auch eine zusätzliche Wandhöhe von 2,9m im Staffelgeschoss (=SG) zu (Definition siehe Festsetzung durch Text Ziff. B.1, 2. Teiländerung des B-Plan Nr.45) SG ist als Nichtvolgeschoß auszuführen
2.2	GF = 420	
2.3	WH = 6,50	
2.4	SG	
2.5	—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.6		max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 (0)
3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.1	—	Baugrenze
3.2	△	nur Einzelhäuser zulässig
3.3	△△	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
4.0		Dachgestaltung
4.1	SD 28°-32°	Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 28° - 32°
4.2	ZD 28°-32°	Zeltldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 28° - 32°
4.3	—	Vorgeschriebene Firstrichtung (bei Zeltldächern Gratrichtung)

5.0	—	Verkehrsflächen
5.1	—	Straßenbegrenzungslinie
6.0		Sonstige Festsetzungen
6.1	Ga	Fläche für Garagen oder Carports
6.2	St	Fläche für Stellplätze
6.3	Car	Fläche für Carports
6.4	10.0	Maßzahl in Metern, z.B. 10.0m
6.5	M	Fläche für Müllbehälter, entwurfsbedingt geringfügig verschiebbar
7.0		Grünflächen
7.1	—	Umgrenzung privater Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche
7.2	—	Gehölzflächen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern (Gehölzbestand ist zu erhalten)
7.3	—	Vorgartenflächen, Stellplätze und Rangierflächen (gemäß Ziffer B4.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45) mit Einfriedungsverbot
8.0	+0	Gehölze
8.1	—	zu pflanzende Bäume (als großkronige Bäume mit Festsetzung, im B-Plan Nr. 45, einer Baumart)
8.2	-5	zu pflanzende Bäume (als kleinkronige Bäume mit Festsetzung, im B-Plan Nr. 45, einer Baumart)

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1.0 Bauweise, Wandhöhe
Die Festsetzung B.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 wird um die Definition der Wandhöhe eines Staffelgeschosses ergänzt:
"Die Wandhöhe des Staffelgeschosses entspricht dem Maß der Rahma Oberkante der darunterliegenden Geschossdecke, bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss ist als Nichtvolgeschoß auszuführen."
- 2.0 Stellplätze
Da die 2. Teiländerung keine Tiefgarage mehr vorsieht, wird die Festsetzung B4.6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit die Sonderregelung für die Parzellen WA 1 und WA 6 aufgehoben. Weiterhin gültig bleibt der gemeindliche Stellplatzschlüssel in der Fassung vom 31.05.1996.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
3.1 Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.1.3 wird für die Reihenhausbauweise wie folgt ergänzt, bzw. geändert:
"Pro Reihnhaus ist max. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von max. 6qm im Gartenbereich zulässig."
3.2 Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.1.1 wird um die Sonderregelung für die Parzellen WA 3 und WA 6 folgend ergänzt:
"Die max. Gesamt-GRZ nach B1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im WA 3 auf 0,7 und im WA 6 auf 0,8 erhöht."
- 4.0 Art der baulichen Nutzung
Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.2.2 wird in der 2. Teiländerung wie folgt um den Begriff "Reihenhäusdrittel" erweitert:
"Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, oder Reihenhäusdrittel ist im WA 2-5 nur eine Wohneinheit zulässig."
- 5.0 Sichtschutzwände
Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.4.7.2 wird in der 2. Teiländerung wie folgt um den Begriff "Reihenhäusleitung" erweitert:
"Sichtschutzwände sind zwischen Doppelhäuten und Reihenhäusleitungen geschloßhoch bis zu einer Tiefe von 2,5m zulässig."
- 6.0 Wintergärten
Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.4.8 bleibt gültig und wird in der zweiten Teiländerung folgend erweitert:
"Im WA 3 sind zweiflügelig grenzständige Wintergärten zulässig. Hierbei muß jedoch ein Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden."
- 7.0 Verkehrsflächen
Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B.5.8.2 bleibt gültig und wird in der zweiten Teiländerung folgend erweitert:
"Im WA 3 und WA 6 sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen."

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.	—	bestehende Gebäude
1.1	—	bestehende Grundstücksgrenze
1.2	358/6	Flur Nummer, z.B. 358/6
1.3	—	Vorschlag für Gebäudeform
1.4	—	Teilungsabsicht

D. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung wurde am 27.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.05.2006 bis zum 06.06.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB zum Änderungsentswurf i. d. F. vom 29.11.2005 hat in der Zeit vom 04.05.2006 bis zum 06.06.2006 stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 11.07.2006 fand gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis zum 05.01.2007 statt.

Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung i. d. F. vom 11.07.2006 gem. § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den 12.03.2007
GEMEINDE PUTZBRUNN

Siegel

Edwin Klostermeier
Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgte am 16.04.2007. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 11.07.2006 gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 31.07.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 19.04.2007
GEMEINDE PUTZBRUNN

Siegel

Edwin Klostermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE PUTZBRUNN

Vorhaben: 2. TEILÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.45 mit Grünordnungsplan
Maßstab M 1 : 500

Gemeinde Putzbrunn
Rathausstraße 1
85640 Putzbrunn

Planung: Bebauungsplan Nr. 45 "nördlich der Grasbrunner Straße" in der Fassung vom 13.05.2003; geändert am: 16.09.03 / red. 10.02.04
Architekten: Dipl. Ing. Rudi & Monika Sadomani
Landschaftsarchitekt: Dipl. Ing. FH Franz Xaver Ratzinger

Änderung: 2. Teiländerung der Indexnummern WA1, WA3 und WA6
Architekten: SACO-Architekten GmbH
Dipl. Ing. FH Cerd Sambale
Martin-Luther-Straße 31
91413 Neustadt an der Aisch
Tel. 09161 - 88540
Fax. 09161 - 873411

Projektnummer: 069 - 1 München-Putzbrunn
Stand: 29.11.05 / geändert: 11.07.06 / gez: Nolewika

