

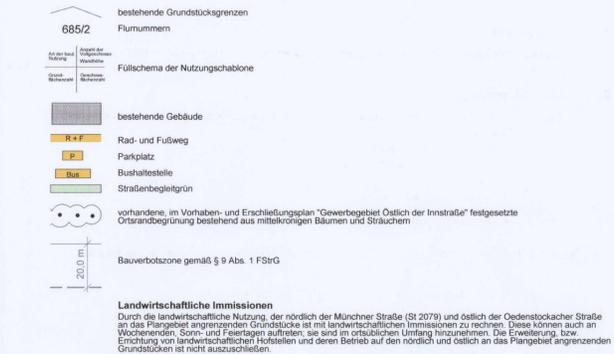
A. Planzeichnung im Masstab 1 : 1.000



B. Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).
- Art der baulichen Nutzung**  
  - GE 1**  
Der in der Planzeichnung mit GE1 bezeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
  - GE 2, GE 3**  
Die in der Planzeichnung mit GE2 bzw. GE3 bezeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Hinweis: Beachte hierzu 7. Immissionschutz Abs. 4),  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A), in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - WH = 8,2 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über Geländeoberkante
- Überbaubare Flächen, Bauweise**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.  
Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der die Maßgaben der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO gelten, nämlich die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne eine Beschränkung auf 50 m Länge.  
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.
- Verkehrsflächen**  
  - Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - P private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz, Zufahrt
  - V öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geschwindigkeitsbegrenzter Bereich auf höchstens 30 km/h
- Grünordnung und Naturschutz**  
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung  
Mindestpflanzgröße STU 20/25 cm  
Von den Standards der festgesetzten Bäume kann bei notwendigem Bedarf im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
  - zu pflanzende Bäume ohne Lagefestsetzung  
5 Stellplätze 1 Baum  
Mindestpflanzgröße STU 20/25 cm
  - Antenauswahl für die Bäume:  
Straßenbäume (Stammhöhe mind. 2,5 m):  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Quercus robur, Eiche  
Tilia cordata, Linde
  - Parkplatzbäume: Spitzahorn  
Acer platanoides
  - Randbepflanzung  
mehrreihige Bepflanzung mit heimischen Gehölzen  
als Bäume: je 100 qm / 1 Stk. Mindestpflanzgröße STU 16 - 18 cm  
als Heister: je 10 qm / 1 Stk. Mindestpflanzgröße H 150 - 200 cm  
als Sträucher: je 10 qm / 1 Stk. Mindestpflanzgröße H 60 - 100 cm  
Pflanzen in Einzelmischung:  
Bäume: Acer platanoides, Spitzahorn  
Quercus robur, Eiche  
Tilia cordata, Linde  
Heister: Acer campestre, Feldahorn  
Cornus betulus, Haselbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Sträucher: Cornus alba, Hartnagel  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Ostrya avellana, Haselnuss  
Euonymus fortunei, Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare, Pfaffenhut  
Lonicera xylosteum, Liguster  
Viburnum lantana, Schneeball  
am Außenrand: Crataegus monogyna, Weißdorn  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa 1 S, Heckenrose
  - private Grünfläche
  - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen  
Private Grünflächen, die Randbepflanzung und die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dürfen im Bereich der FIS 685/20 und 685/18 sowie im Bereich des GE 3 jeweils für höchstens eine Zufahrt unterbrochen und hierfür befestigt angelegt werden.  
Flächen für oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen / versickerungsfähigen Belägen auszubilden, soweit nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.
- Immissionschutz**  
Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) die in der Planzeichnung festgesetzten Werte nicht überschreiten.  
Mit dem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass die tatsächlichen Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Betriebes (ggf. unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen) nicht höher sind als die entsprechenden Immissionsrichtwerte, die sich bei einer Schallauberechnung unter Zugrundelegung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und freier Schallausbreitung ergeben.  
  - 60 / 50 Festgesetzte Werte der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Tagwert / Nachtwert in dB(A)
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
  - T Trafostation
- Sonstige Planzeichen**  
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung



D. Externe Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB

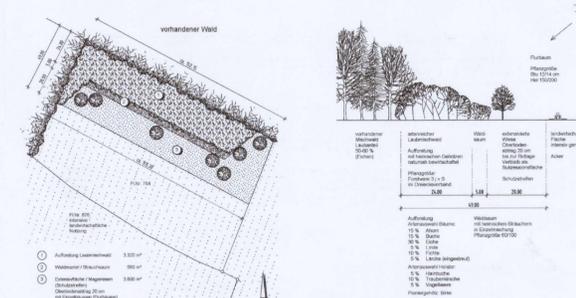
Als externe Ausgleichsfläche ist auf einer 7.500 qm großen Teilfläche des Grundstücks FI-Nr. 764 Gemarkung Putzbrunn, eine ökologisch vielfältige Ausgleichsfläche herzustellen, die sich strukturiert in (siehe schematische Darstellung mit Maßnahmbeschreibung):  
 - offener Magerrasen als Sukzessionsgebiet durch Abtrag des angereicherten Oberbodens bis zum Rotgehörizont und Belassen als Oberfläche - zugleich Pufferzone zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung,  
 - Wald-Mantel-Saumgesellschaft mit heimischen Sträuchern in Einzelmischung mit gebüchtem Verlauf und einzelnen Furlbäumen  
 - naturnahe Aufzucht mit Laubgehölzen zur Zielbestockung Laubmischwald mit Eiche, Buche, Ahorn sowie Linden-, Kirschen-, Fichteneinsträumungen  
 - Pflanzschutzmaßnahmen mit Wildzaun  
 Diese Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend Teil E "Beispiele für dingliche Sicherung" des Leitfadens (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleistungsphase" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003, sowohl durch eine persönliche Dienstbarkeit als auch als Realast auf dem Grundstück gesichert.



Luftbild als Übersichtsplan (ohne Maßstab) Externe Ausgleichsfläche, FI-Nr. 764, Gemarkung Putzbrunn



Luftbild (ca. M 1 : 5.000) mit Darstellung der externen Ausgleichsfläche auf der FI-Nr. 764, Gemarkung Putzbrunn mit einer anrechenbaren Fläche von gesamt 7.500 qm anrechenbare Fläche



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche FI-Nr. 764, Gemarkung Putzbrunn

E. Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Werk- und Umweltausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 10.02.2004 gefasst und am 07.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1. BauGB).  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 09.06.2004 hat in der Zeit vom 19.07.2004 bis 23.08.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1. BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 19.07.2004 hat in der Zeit vom 19.07.2004 bis 23.08.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1. Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 27.01.2005 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 27.01.2005 hat in der Zeit vom 10.03.2005 bis 11.04.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 10.05.2005 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 10.05.2005 hat in der Zeit vom 19.05.2005 bis 03.06.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2005 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Putzbrunn am 29.06.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 29.06.2005  
  
 J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 04.07.2005 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 215 und § 44 BauGB sowie Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2005 in Kraft (§10 Abs. 2 BauGB)

Putzbrunn, den 04.07.2005  
  
 J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 46 "Oedenstockacher Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich des Grundstücks FI-Nr. 685 / 2 Gemarkung Putzbrunn zwischen der Münchner Straße im Norden, der Oedenstockacher Straße (einschließlich) sowie einer Teilfläche aus dem Grundstück FI-Nr. 691 Gemarkung Putzbrunn im Osten, der Grenze zu den Grundstücken FI-Nr. 685/27, 685/6, 685/5 und 685/64 Gemarkung Putzbrunn im Süden und der Grenze zu den Grundstücken FI-Nr. 685, 685/16, 685/17, 685/18, 685/19, und 685/20 im Westen

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 7 Abs. 1, 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Planung: gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik mbH, Bergiusstraße 15, 85199 Augsburg, Telefon (0821) 90 630 50, Telefax (0821) 90 630 53  
 Grünordnung: Landschaftsarchitekt Fritz Erhard, Hindenburgstraße 44a, 82243 Pöcking, Telefon (08157) 40 27, Telefax (08157) 82 70  
 Fassungsdatum 10.05.2005