

Gemeinde

**Putzbrunn**

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 47

Nördlicher Ortsbereich

Solalinden

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-58      Barb.: BW/Kr

Grünordnung

LAE Planungs GmbH  
Am unteren Gries 15  
83661 Lenggries

Plandatum

12.11.2002  
13.09.2005  
18.12.2007  
10.06.2008  
11.11.2008  
20.01.2009

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



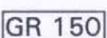
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO

2.2 Reine Lagerbetriebe, Speditionen, Getränkedepots, und Tankstellen sind unzulässig.  
Ausnahmen gemäß § 5, Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1  höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm.

3.2 Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO ist bis 75% zulässig.

3.3 WH 6,50 maximal zulässige Wandhöhe; z.B. 6,50 m

Die Wandhöhe wird bestimmt durch das Maß von der natürlichen Geländehöhe mit dem Schnittpunkt der Außenwand an der OK Dachhaut.

3.4 Im Geltungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, ausgenommen Fl.Nr. 777, für die 3 Vollgeschosse zulässig sind, wobei das 3. Geschoss im Dach auszubilden ist.

3.5  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 b besondere Bauweise: einseitiger Grenzanbau bzw. Gebäudelänge über 50 m zulässig

4.2  nur Einzel- oder Doppelhaus

4.3  nur Doppelhaus

4.4 Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

4.5  Baugrenze

### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante 0,30 m nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen sind ohne Unterschied zum natürlichen Gelände auszuführen.

5.2 Als Fassadenmaterial sind verputzte und gestrichene Mauerflächen zulässig sowie Außenwände im Obergeschoss in senkrechter Holzverschalung verkleidet. Balkonbrüstungen sind mit senkrechten Stäben auszubilden.

### 5.3 Dächer

Es sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung bzw. Pultdächer bei eingeschossigen Gebäuden oder Bauteilen bis max. 6 m Tiefe zulässig. Dachneigungen für Satteldächer von Hauptgebäuden bis 14 m Gebäudetiefe sind von 32 bis 38° zulässig, ausgenommen Fl.Nr. 777, für die 48° zulässig ist. Bei über 14 m Gebäudetiefe sind Dachneigungen von 20° bis 24° zulässig, ausgenommen die Fl.Nr. 777/46, für die max. 26° zulässig ist. Für Pultdächer sind Dachneigungen von 15 bis 22° zulässig.

Die Dachneigung untergeordneter Nebengebäude und Garagen ist von 18 bis 24° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 5.4 Dachaufbauten

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind an Hauptgebäuden Zwerchgiebel und Dachgauben zulässig:

Zwerchgiebel (bündig mit der Außenwand) und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Breite von 3,5 m zulässig.

Dachgauben sind als stehende Gauben mit Satteldach bis zu max. Breite von 1,60 m zulässig. Ihr Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Dachüberstände von Gauben sind unzulässig.

Die Summe der Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 2/5 der Gebäudelänge begrenzt.

5.5  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

### 5.6 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial für Dächer und Dachaufbauten sind rote bis braunrote Ziegel oder ähnlich wirkendes Material sowie Metalldeckung – ohne Blendwirkung – zulässig. Zwerchgiebel sind in der Eindeckungsart dem Hauptdach anzupassen, für Dachgauben sind Verblechungen zulässig, sie sind der Farbe der Ziegel anzupassen, Kupfer ist zulässig.

### 5.7 Anlagen zur Energiegewinnung

Für Dächer sind als Ausnahme auch andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dienen.

Verglaste Anbauten (Wintergärten) und ähnliche Konstruktionen sind als eingeschossige Gebäudeteile ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Bau-räume zulässig. Sie sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen. Die

festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 3,0 Meter, die festgesetzte GR je Bauraum darf ausnahmsweise um max. 20%, höchstens jedoch um 40 qm, überschritten werden.

5.8 Aneinander gebaute Gebäude sind in Fassadengestaltung, Materialwahl, Dachneigung, Dachab- bzw. Dachanschluss aufeinander abzustimmen.

5.9  Nebengebäude

5.10 Garagen und andere Nebengebäude sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Ihre Wandhöhe ist mit max. 2,6 m festgesetzt.

## 6 Verkehrsflächen

6.1  öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger auf den Fl.Nrn. 777/2, 777/39 und 777/40

6.4  private Verkehrsfläche

## 7 Garagen und Stellplätze

7.1  Fläche für Garagen

7.2 Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen auf den Grundstücken zulässig.

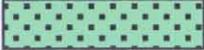
Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der neuesten Fassung heranzuziehen.

7.3 Flächen für Stellplätze sowie Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

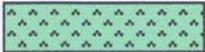
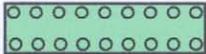
7.4 Die Zufahrten zu den Grundstücken über die private Grünfläche Fl.Nr. 777/19 sind in Schotterrasen auszubilden.

## 8 Grünordnung

8.1  private Grünfläche

8.2  private Grünfläche – Extensivfläche

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Intensivnutzung ist ein Pufferstreifen als mehrschürige Kräuterwiese herzustellen und zu unterhalten. Bemessungsbreite laut Maßangabe im Plan.

- 8.3  private Grünfläche (Schotterrasen) für Zufahrten  
Die Schotterrasenflächen sind so anzulegen, dass eine Befahrbarkeit durch Großfahrzeuge gewährleistet ist.
- 8.4  dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume, während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen
- 8.5  dauerhaft zu erhaltende Gehölzstrukturen, während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen
- 8.6  zu pflanzender Baum mit Lagefestsetzung (Wuchsklasse I)
- 8.7  zu pflanzender Baum ohne Lagefestsetzung (Wuchsklasse I)
- 8.8  zu pflanzende lockere Gehölzgruppe (Bäume Wuchsklasse I und II)
- 8.9  zu pflanzende geschlossene, mehrstufige Feldrainhecke (Sträucher, Heister, Bäume Wuchsklasse II)

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

Bäume I. Wuchsklasse: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Esche

Bäume II. Wuchsklasse: Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche

Sträucher für Pflanzung Feldrainhecke:

dornig: Schlehe, Weißdorn, Heckenrose;

nicht dornig: Haselnuss, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhut, Schneeball, Holunder

Es ist, soweit erhältlich, autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Mindestpflanzgrößen:

Bäume I. Wuchsklasse als Einzelbäume : STU 18/20cm

Bäume I. Wuchsklasse in Gruppen: STU 16/18cm oder mehrstämmig  
Höhe 250-300cm

Bäume II. Wuchsklasse / Heister: mehrstämmig 150-250cm

Sträucher: 80-100cm

Pflanzenordnung:

Feldrainhecken: Dreiecksverbandpflanzung mindestens 80-100cm; dornige Gehölze am Außenrand

Heister: Pflanzabstand 3-4m

Bäume: Pflanzabstand 8-10m

8.11 Die durchwurzelbare Fläche für Bäume muss mindestens 9 qm betragen (im Bereich von Stellplätzen auch als überfahrbare Baumscheibe mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü ausführbar).

8.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeänderungen sind unzulässig.

## 9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind allgemein nur als sockellose, senkrechte Lattenzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

9.2 Einfriedungen nach Norden zur freien Landschaft hin sind allgemein nur als Maschendrahtzaun mit einer Höhe bis 1,40 m und 8 cm Bodenfreiheit zulässig. Sie sind mind. 4 m von der Grenze nach Süden zurückzusetzen, zu beranken oder mit einer lockeren Strauchreihe wechselseitig zu bepflanzen.

9.3 Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher gemäß A.8.10 zulässig.

## 10 Technische Versorgung

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

10.2 Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

## 11 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

## B Nachrichtliche Übernahme



Wasserschutzgebiet, Zone III des Wasserschutzgebietes Trudering der Landeshauptstadt München

Die Wasserschutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1982, zuletzt geändert am 01.01.2001 ist zu beachten.



Bannwald



Landschaftsbestandteil geplant

## C Hinweise

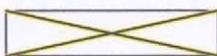
### 1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



abzubrechendes Gebäude

672

Flurstücknummer, z.B. 672



Erdgasleitung 150 StSw



bestehende Trafostation



110-kV-Kabel Neubiberg-Aschheim (Ltg. Nr. J251/1)

- 2 Im Bereich der Keferloher Marktstraße und des Kirchtruderinger Wegs verläuft das 110-kV-Hochspannungskabel Neubiberg-Aschheim (Ltg.-Nr. J251/1) der E.ON Netz GmbH. Auf gleicher Trasse verläuft das Fernmeldekabel EC002206 der E.ON Netz GmbH. Die Schutzzonenbreite für Abgrabungen beträgt beidseitig jeweils 1 m, die Schutzzonenbreite für Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern beidseitig jeweils 2,5 m.
- 3 Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der die Auflagen der Grünordnung erfüllen muss.
- 4 Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 5 Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Ortskanalisation des Abwasserzweckverbandes anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 186 ff.) erstellt werden.
- 6 Gewerbliche Betriebe, in denen wassergefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, dürfen nicht errichtet werden.
- 7 Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München-Südost eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu beseitigen.
- 8 Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.02.2000 gilt nicht für gewerblich genutzte Grundstücke und Flächen im Wasserschutzgebiet. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Sickerschächte unzulässig.
- 9 Die erforderlichen Flächen für eine oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Fl.Nrn. 777/46 und 777/44 werden auf den genannten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nachgewiesen.

10 Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen mit einer Größe von mehr als 50 qm müssen vor einer Versickerung gereinigt werden.

11 Bei Anpflanzung von Bäumen und tieferwurzelnden Sträuchern ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu Erdgasleitungen einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in Köln ist zu beachten. Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Pflanzungen und Abwasserleitungen ist einzuhalten.

Bei Pflanzungen von Bäumen über 2 Metern Höhe sind die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB - mind. 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – zu beachten

12 Die Stadtwerke München – Versorgungs-GmbH weisen auf die umweltfreundliche Versorgung der Gebäude mit Erdgas hin.

Kartengrundlage: DFK; Maßstab 1:1.000 (Stand Dezember 2007)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 05.02.2009  
i.A. R. Karast  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 05.02.2009  
E. Klostermeier  
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss Putzbrunn am 12.11.2002 gefasst und am 03.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2002 hat in der Zeit vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2002 hat in der Zeit vom 31.03.2003 bis 05.05.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss Putzbrunn am 10.06.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.06.2008 hat in der Zeit vom 14.07.2008 bis 18.08.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.06.2008 hat in der Zeit vom 14.07.2008 bis 18.08.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss Putzbrunn am 11.11.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.11.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 23.12.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.11.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 23.12.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2009 wurde vom Bauausschuss Putzbrunn am 20.01.2009 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

Putzbrunn, den 05.02.2009

.....  
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.02.2009; 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 20.01.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Putzbrunn, den 25.02.2009

.....  
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)