

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt auf Grund

- der §§ 2 (1) und § 2 (4), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 8a Abs. 1 BauSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als **Satzung**.

A PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- 147 z.B. maximal überbaubare Grundfläche in m² je Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen (z.B. 147 m²)
- WH-6,50 Maximalmaß der seil. Wandhöhe (z.B. 6,50)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2)
- ← Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Ga/Ca Garage oder Carport
- St Stellplätze
- St/ö öffentliche Stellplätze
- Straßbegrenzungslinie
- St öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich mit Maßangabe
- Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet.
- (A) Grünfläche als Ausgleichsfläche, nicht bebaubar, privat
- großkroniger Laubbaum zu pflanzen, Standort nicht eingemessen
- Obstbaum zu pflanzen, Standort nicht eingemessen
- Strauchgruppe zu pflanzen
- öffentlicher Kinderspielplatz gem. DIN 18034

B PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- x-x- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 657/4 Flurnummer (z.B. 657/4)
- bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude
- 10 Nummerierung der Grundstücksparzellen (z.B. 10)



C WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Bauland ist im Sinne der BauNVO nach § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind generell unzulässig.
- Die Gebäude werden wie folgt festgelegt:
 - Das Maß der seitlichen Wandhöhen ist im Planteil objektbezogen durch Planzeichen bestimmt. Als Bezugspunkte werden die Oberkante der Fahrbahn bzw. des Erschließungsweges und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.
 - Wintergärten dürfen an einer Steile jeder Hauseinheit mit je einer maximalen Größe von 3,0 m x 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die zulässige Grundfläche für das jeweilige Grundstück darf um dieses Maß überschritten werden. Die Abstandslinien gemäß BayBO sind einzuhalten.
 - Abgrabungen, der Erschließungsfläche abgewandten Hausseite, sind bis zu einer Tiefe von 1,20 m unter Geländeoberkante auf einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
 - Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre.

Außenliegende gemauerte Kamine dürfen die Baugrenzen überschreiten, da es sich um untergeordnete und in diesem Fall kleine Bauteile handelt.

- Form und Gestaltung der Dächer wird wie folgt festgelegt:
 - Hauptgebäude erhalten ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Längsseite. Quergiebel sind zulässig an angegebener Stelle mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gesamtlänge.
 - Die Dachneigung ist bei Satteldächern mit 22° bis 30° auszubilden.
 - Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² Glasfläche zulässig.
 - Eindeckungsmaterialien auf Hauptdächern einheitlich, kleinteilige rote bis rotbraune Dachplatten bzw. Dachziegel.
 - Bei Gebäuden mit gemeinsamer Konturnwand müssen First und Traufe durchlaufen.
 - Dachüberstände an Hauptgebäuden umlaufend maximal 1,0 m
 - Garagen bzw. Carports dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach oder Pultdach zu versehen (Neigung 22° bis 30°), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die traufseitig an privaten Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,50 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche festgesetzt. Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilig gleich herzustellen. Maximal zulässige traufseitige Höhe der Garagengebäude = 3,00 m
 - Gartengerätehäuschen können auch an den Garagen/Carports in einer maximalen Größe von 9 m² angebaut werden. Die Aufstellung in der Ausgleichsfläche A ist nicht zulässig.

- Für die Fassadengestaltung gilt:
 - Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen, auch die Kombination kann verwendet werden.
 - Garagen / Carports sind einheitlich auszubilden
 - Alle Farbanstriche sind in hellen Tönen (bei Holz nicht deckend - Lasur) zu halten.
 - Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

- Stellplätze
 - Pro Wohneinheit sind 3 PKW-Stellplätze, gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.05.1996, bereitzustellen.

- Festlegung der Wohneinheiten
 - Bei allen Wohngebäuden ist eine Wohneinheit zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude gilt.

- Erschließungsstraßen
 - Erschließungsstraßen sind als Wohnsammelstraßen in einer Breite von 4,50 m auszubauen mit zusätzlich seitlich befestigten Banketten aus Schotterrasen o. ä. in einer Breite von jeweils 0,50 m.
 - Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,50 m betragen, der von Pflanzungen 2,0 m.

- Einfriedungen
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen sind als einfache Holzlattenzäune bzw. lebende Hecken zulässig.
 - Sockel- oder Kantensteine zur Einfassung des Gartengrundstücks sind nicht zulässig (Tierwanderung, Wurzelschutz)

- Pflanzungen
 - Für alle Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Garten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie buntblaubige Gehölze sind nicht zulässig. Folgende Arten- und Pflanzgrößen werden festgesetzt:

großkronige Laubbäume	Hochstamm, 3xv, SHU 16-18
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher
v Str., 3-8 Tr., 100-150, möglichst autochthones Pflanzenmaterial
Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

Hartriegel	Cornus sanguinea	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Haselnuß	Corylus avellana	Grau-Weide	Salix cinerea
Pflaumenblüten	Euonymus europaeus	Rei-Weide	Salix daphnoides
Faulbaum	Fraxinus alnus	Purpur-Weide	Salix purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Obstbäume
Hochstamm, 2xv, SHU 8-10

- Bei Obstsorten sind heimische Obstsorten entsprechend der Obstsortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu verwenden (siehe Begründung).
- Serbische Fichte, Blaufichte, Fichte, Tanne und Thuje sind nicht zulässig.

D WEITERE TEXTLICHE HINWEISE

- Dachwässer und Oberflächenwässer der Privatgrundstücke, Zufahrten und Stellplätze sind auf dem Grundstück ausschließlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern.
- Oberflächenwässer der Privatgrundstücke, Zufahrten und Stellplätze sind über Versickerungsmulden in den Grünflächen zu versickern.
- Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z. B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Luftkollektoren zur Unterstützung der Raumheizung, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.
- Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelvertikalschächte sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
- Müllsammelbehälter sind möglichst straßenahen entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen unauffälliger Art und Farbgestaltung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.
- Die Eigentümer und Bewohner der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebäuden haben die von den landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Flächen im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmmissionen gegebenenfalls auch Abends und an Sonn- und Feiertagen zu dulden.
- Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand zur Erdgasleitung von 1,50 m einhalten.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 20.04.2004 gefasst und am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.03.2004 hat in der Zeit vom 11.07.2004 bis 13.08.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.03.2004 hat in der Zeit vom 12.07.2004 bis 13.08.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 05.03.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.01.2004 hat in der Zeit vom 21.03.2004 bis 05.04.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss der Gemeinde Putzbrunn am 15.02.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.06.2005 hat in der Zeit vom 15.07.2005 bis 01.08.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

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

Putzbrunn, den 25.10.2005

A. Lindner
1. stellvertretender Bürgermeister
Albert Tomaszyn
Amteyender Bürgermeister



- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 48 erfolgte am 28.11.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 215 und 44 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 29.11.2005

A. Lindner
1. stellvertretender Bürgermeister
Albert Tomaszyn
Amteyender Bürgermeister



GEMEINDE PUTZBRUNN

LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 M 1/500 "AM BAUERNWEG - ORTSTEIL OEDENSTOCKACH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 05.03.2004
15.02.2005
28.06.2005
27.09.2005

ENTWURF:

ARCHITEKTURBÜRO
SIMON RANNER
SICHLERWEG 7
83236 ÜBERSEE
TEL: 08642/89470

GRÜNORDNUNG:

PLANUNGSBÜRO STEINERT
LANDSCHAFTS + ORTSPLANUNG
GRÜNELSTR. 26
83236 ÜBERSEE
TEL: 08642/6198

WEITERE BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL: 08031/61639-0

