



Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, Art. 91 BayBO, Art. 23 GO und der BauNVO diesen Bebauungsplan als **Satzung**

**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Baugrenze
3. GF 278 Geschloßfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 278 m<sup>2</sup>. Je Doppelhaushälfte darf maximal die Hälfte der zulässigen Geschosßfläche überbaut werden.
4. GR 210 Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 210 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind mitzurechnen die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % ist zulässig und zwar: für die Grundstücke mit der Baunummer 1 und 2 um 70 %
5. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
7. vorgeschriebene Frischrichtung
8. Maßzahl in Metern, z.B. 12,00 m
9. Flächen für Garagen
10. Flächen für private Stellplätze
11. Straßenbegrenzungslinie
12. Ein-/Ausfahrt. Die Errichtung einer Ein- bzw. Ausfahrt ist nur an der festgesetzten Lage zulässig.
13. zu pflanzende Bäume, von der Lage her bindend. Abweichungen bis 3 m sind zulässig.
14. private Ortsrandeinsparung innerhalb der Baugrundstücke
15. private Ortsrandeinsparung außerhalb der Baugrundstücke (auf Flurr. 668) als Ausgleichsfläche.

**B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Art der Nutzung, Bauweise
  - 11 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - 12 Zahl der Vollgeschosse zwingend: 2
  - 13 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:
    - Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern kann ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen werden.
  - 14 Für Wintergärten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und 15 m<sup>2</sup> je Einzelhaus zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschreiten. Sie sind grundsätzlich nur erdgeschoßig zulässig und sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen.
2. Höhenlage, Gestaltung
 

2.1 Höhe der Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß: (Höhenangabe in m über NN - neues System)	Bauraum Nr. 1 = 550,88 miNN	Bauraum Nr. 2 = 551,01 miNN	Bauraum Nr. 3 = 551,12 miNN	Bauraum Nr. 4 = 551,22 miNN
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------
- 2.2 Maximal zulässige Wandhöhe, 6,40 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bis Schnittpunkt Außenwand (Traufbereich) / Oberkante Dachhaut.
- 2.3 Abgrabungen und Abbrüchungen sind, mit Ausnahme im Vorgartenbereich, nur an einer Gebäudeseite zulässig. Maximale Größe der Abgrabung pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte: (Länge/Breite/Tiefe) 3,00m/2,00m/1,50m.
- 2.4 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung, Farbe ziegelrot, zulässig.

- 2.5 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 22° - 27°, für Nebengebäude 18° - 22°.
- 2.6 Dachüberstände: Hauptgebäude: am Giebel (Ortgang) 0,80-1,20 m, bei darunterliegendem Balkon maximal 1,75 m an der Traufe 1,00-1,20 m, bei darunterliegendem Balkon maximal 1,50 m  
Nebengebäude: am Giebel (Ortgang) und Traufe 0,50-0,80 m
- 2.7 Dachgaupen sind unzulässig.
- 2.8 Zusammengesetzte Baukörper wie Doppelhäuser und Wintergärten an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind einheitlich zu gestalten (profil- und höhengleich, Dachneigung, Dacheindeckung).
- 2.9 Gerätehäuschen aus Holz sind auch außerhalb des festgesetzten Bauums zulässig, nicht jedoch im Bereich der als Ausgleichsfläche festgesetzten privaten Ortsrandeinsparung auf dem Grundstück Flurr. 668. Sie dürfen eine Grundfläche von 9,00 m<sup>2</sup> sowie eine Wandhöhe von max. 2,20 m nicht überschreiten.
- 2.10 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Eine Einfriedung der Ortsrandeinsparung auf dem Grundstück Flurr. 668 ist unzulässig.

**C) HINWEISE**

3. Garagen und Stellplätze
  - 3.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn vom 31.05.1996.
4. Grünordnung
  - 4.1 private Grundstücksflächen (ohne Ortsrandeinsparung): (soweit verfügbar ist autochtones Pflanzgut zu verwenden)
    - Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je angelegte 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Zulässig sind heimische Arten (auch Obstbäume), Stammumfang mind. 18/20 cm. Soweit Bäume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind sie gemeinsam zu unterhalten.
  - 4.2 private Ortsrandeinsparungsflächen: (soweit verfügbar ist autochtones Pflanzgut zu verwenden)
    - Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> der festgesetzten Ortsrandeinsparung. Stammumfang mind. 18/20 cm. Zulässig sind heimische Arten des Erlen- Eschenauwaldes wie: Fraxinus excelsior - Esche, Prunus padus - Traubenkirsche, Ulmus laevis - Ulme, Quercus robur - Eiche, Carpinus betulus - Hainbuche und hochstämmige Obstbäume.
    - Sträucher: Pflanzdichte: mindestens 3-reihig, 1 Strauch je 1,50 m<sup>2</sup>. Pflanzgröße 100 bis 150 cm. Zulässig sind heimische Sträucher wie: Cornus sanguinea - Hartriegel, Evonymus europaea - Pfaffenkappchen, Corylus avellana - Hasel, Viburnum opulus - Wasserschneeball, Crataegus monogyna - Weißdorn, Sambucus nigra - Holer, Prunus spinosa - Schlehe, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Phagnolia cathartica - Kreuzdorn.
- 4.3 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**D) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Hinweise durch Planzeichen
  - 11 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 12 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - 13 bestehende Gebäude
  - 14 vorgeschlagene Gebäudestellung
  - 15 668 Flurstücksnummer z.B. 668
  - 16 1 Baunummer z.B. 1
  - 17 Höhenlage der Straße/Gelände mit Höhenangabe über NN (neues System) z.B. 550,86 miNN
  - 18 zu pflanzende Bäume, Lage nicht bindend.
2. Wasserversorgung
  - 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein.
3. Stromversorgung
  - 3.1 Die Errichtung von Kabelverteiler, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden.
4. Abwasser und Tagwasser
  - 4.1 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  - 4.2 Umverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.
  - 4.3 Die Anwendungsvoraussetzungen für die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind wegen der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes nicht gegeben. Es ist daher in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung für das Versickern von

5. Immissionen
  - 5.1 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen und zu dulden.
6. Sonstige Hinweise
  - 6.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
  - 6.2 Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone (Zone III). Es gelten die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt München vom 1. März 1982. Insbesondere ist die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte verboten.

Der Bau- und Umweltausschuß hat in der Sitzung vom 15.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der

Gemeinde Putzbrunn am 22.03.2005

Josef Kellermeier  
Erster Bürgermeister

**D) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bau- und Umweltausschuß hat in der Sitzung vom 15.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2004 hat in der Zeit vom 12.08.2004 bis 13.09.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2004 bis 17.01.2005 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.12.2004 bis 17.01.2005 beteiligt.
5. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 15.02.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2004 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Putzbrunn am 22.03.2005

Josef Kellermeier  
Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**PUTZBRUNN NR. 52**

**"OEDENSTOCKACH, ÖSTL. FLURSTRASSE"**

Gemeinde	Putzbrunn
Geltungsbereich:	Flur Nr. 668/12, /13, /14, /15, /16 und 668/Teilfläche
Gefertigt:	Aying, den 15.06.2004
Geändert:	<b>16.11.2004</b>
Entwurfsverfasser:	Paul Springer, Dipl.-Ing.(FH) Architekt Peisser Strasse 10, 85653 Aying Tel. 08095-458 Fax 08095-2340 E-Mail: Paul.Springer@t-online.de