



- 5.3 Einzelbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 12.4
 - 5.4 Zweckbestimmung: Spielplatz (Altersgruppe 0 - 6 Jahre)
 - 5.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - private Ausgleichsfläche
 - 5.6 Neupflanzung Waldmantel gem. Artenliste unter 12.4
 - 5.7 Altgrasstreifen, Mahd im Herbst alle 2 Jahre
- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen
 - 6.3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden als Höchstgrenze (z.B. 6 Wohneinheiten)
 - 6.4 Firstrichtung verbindlich
 - 6.5 Firstrichtung wählbar
 - 6.6 Satteldach zwingend
 - 6.7 Maßangabe in Metern
 - 6.8 Fläche für Garagen und Stellplätze
 - 6.9 Garagen
 - 6.10 Stellplätze
 - 6.11 Gemeinschaftsgaragen (zugeordnet den Einzelhäusern und Hausgruppen des angrenzenden WA)
 - 6.12 Gemeinschaftsstellplätze (zugeordnet den Einzelhäusern und Hausgruppen des angrenzenden WA)
 - 6.13 öffentliche Parkfläche
 - 6.14 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 6.15 Zweckbestimmung: Nahwärmanstation
 - 6.16 Garagenzufahrt

- 6.16 Sichtdreieck (zwischen 0,80 m und 2,50 m über Straßenoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich lösendem Bewuchs freizuhalten)
- 6.17 Lärmschutzwall (mit Angabe der Wallhöhe, gemessen von der Oberkante in der Straßenmitte Äußere Otobrunner Straße bis zur Wallkrone)
- 6.18 Fassade mit Gesamtschallschallschutzmaß R'w,res > 40 dB
- 6.19 Fassade mit Gesamtschallschallschutzmaß R'w,res > 35 dB

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. vorgeschlagene Baukörper
- 4. Flurstücknummern
- 5. Eigentümervweg
- 6. Anbauverbotszone

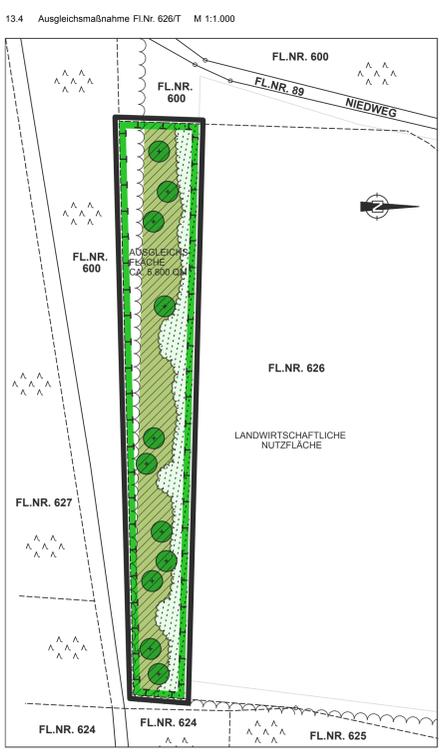
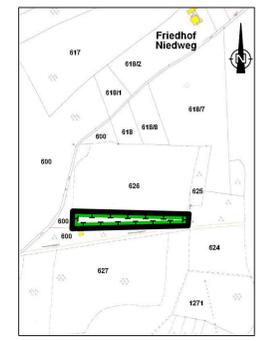
C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude pro überbaubare Fläche die im Plan festgesetzte maximale Grund- und Geschossfläche zulässig. In dem Wert für die Grundfläche sind der gemäß Festsetzung C.3. außerhalb der überbaubaren Flächen errichtete Grundflächenanteil von Wintergärten sowie die Fläche von Terrassenüberdachungen gemäß C.2.4. enthalten.
- Der festgesetzte Wert für die zulässige Grundfläche erhöht sich um 20 qm, wenn eine Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 60 % überschritten werden.
- Innerhalb der zulässigen Grundfläche sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig.
- Innerhalb der sich nach C. 2.3 ergebenden Gesamtgrundfläche (einschließlich zulässiger Überschreitung) darf die Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen 65 qm je Baugrundstück nicht übersteigen.
- 3. Baugrenzen**
- Die Baugrenzen dürfen für erdgeschossige Wintergärten (mit einer max. Breite von 3 m) bis maximal 2 m überschritten werden (siehe auch C.2.1). Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

- 4. Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen der Hauptgebäude, die sich nach den planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben, haben Vorrang gegenüber den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- Der Grenzbanbau von Garagen regelt sich nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO.
- 5. Anzahl der Wohneinheiten**
- Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten richtet sich nach den Angaben in der Planzeichnung. Enthält die Planzeichnung keine Angabe zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten, regelt sich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wie folgt:
- Für Wohngebäude als Einzelhaus ist 1 WE (Wohneinheit) zulässig.
Für Wohngebäude als Doppelhaus ist 1 WE pro Doppelhaushälfte zulässig.
Für Wohngebäude als Hausgruppe ist 1 WE pro Reihenhäuser zulässig.
- 6. Dächer**
- Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 18° - 33° festgesetzt.
- Bei alten Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Putzdächer zulässig. Bei Einzelhäusern (ausgenommen diejenigen, die mit Planzeichen A.6.6 gekennzeichnet sind) sind auch andere geeignete Dachformen zulässig.
- Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.
- Der First von Nebengebäuden bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, darf nicht höher liegen als die OK Dachhaut des jeweiligen Hauptgebäudes.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Gäuben sind bis zu einer max. Breite von 1,60 m und Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Breite von 3,00 m zulässig. Der Abstand zur Kommun- und Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen, der Abstand zwischen First und Hausfirst muss min. 60 cm betragen.
- Verschieden große Gäuben bzw. Zwerchgiebel auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal bis zu einem Drittel der davorliegenden Traufhöhe betragen.
- Als Dachform sind nur Sattel- oder Putzdach zulässig.
- 7. Höhenlage der Gebäude**
- Die festgesetzte maximale zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe von Garagen wird auf maximal 3,00 m über OK Gelände festgesetzt.
- Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über derjenigen Erschließungsfläche (in Fahrbahnmitte) liegen, die der Gebäudeinsseite am nächsten liegt.
- 8. Äußere Gestaltung der Gebäude**
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune oder dunkelgraue Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von 1,0 qm je Fenster zulässig.
- Zusammenbauende Gebäude sind profiligleich zu errichten und in Gestaltung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Werden Gebäude nicht in einem Zug errichtet, hat sich die Gestaltung beider Haushalten gem. Satz 1 nach der zuerst freigestellten bzw. genehmigten Planung zu richten.
- 9. Garagen und Stellplätze**
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültigen Fassung.
- Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.
- Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. Diese Fläche wird als Stellplatz angetrennt.
- Die Breite der Zufahrten darf 3 m je Grundstück nicht überschreiten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
- 10. Einfriedungen**
- Einfriedungen an Straßen sind als Zäune mit senkrechter Latung von maximal 1 m Höhe auszubilden. Mauern sind nicht zulässig. Zur Vermeidung tiergattungsschädlicher Trennwirkungen sind durchgehende Zaunsockel nicht zugelassen. Zaunfundamente sind als Punktfundamente im Bereich der Zaunpfosten mit einer max. Höhe von 10 cm zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1 m Höhe zulässig.
- Garagenzufahrten mit einer Länge bis zu 10 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) dürfen nicht eingefriedet werden. In diesem Bereich ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenebene anzuschließen.
- 11. Kabelvertilerschränke**
- Kabelvertilerschränke des Stromversorgers müssen bündig mit der Einfriedung auf den Privatgrundstücken errichtet werden.
- 12. Grünordnung**
- Je privater Bauparzelle ist zusätzlich zur Ortsrandeingerüstung mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die als private und öffentliche Grundfläche festgesetzten Bereiche sind mit Ausnahme des Spielplatzes durch Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelbäumen aus heimischen Arten zu gestalten. Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 18-20 aufweisen.
- Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

- Bäume 1. Wuchsordnung**
- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| Acer platanoides | Pflanzqualität: H, 3xv, SU 18-20 |
| Fraxinus excelsior | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | Gew. Esche |
| Tilia cordata | Silber-Eiche |
| | Weißer-Linde |
- Bäume 2. Wuchsordnung**
- | | |
|------------------|----------------------------------|
| Acer campestre | Pflanzqualität: H, 3xv, SU 16-18 |
| Carpinus betulus | Feld-Ahorn |
| Prunus avium | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogel-Kirsche |
| | Eberesche |
- Obstbaum lokaltypischer Sorten**
- | | |
|--|------------------|
| | H, 3xv, SU 12-14 |
|--|------------------|
- Straucher**
- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Artemisia tamarckii | Pflanzqualität: 2zv, 4,5, Tr, 100-150 |
| Cornus sanguinea | Kupfer-Felsenbirne |
| Corylus avellana | Roter Hartriegel |
| Eucalyptus europaeus | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Pflaferhölchen |
| Lonicera xylosteum | Liguster |
| Prunus spinosa | Gew. Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Schäube |
| Ribes alpinum | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa glauca | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Hecht-Rose |
| Viburnum lantana | Schwarzer Holunder |
| | Wolliger-Schneeball |

- 12.5 Einfassungshecken nachfolgender Gehölzarten dürfen nicht gepflanzt werden:
- | | |
|---------------|----------------|
| Camaeocyparis | Scheinzypresse |
| Taxus | Eibe |
| Thuja | Lebensbaum |
- Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Am Spielplatz sind griffige Gehölze unzulässig. Im Wurzelbereich dürfen sich keine Ver- und Entsorgungslösungen befinden. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- Die Größe des Spielplatzes soll mind. 200 qm betragen.
- 13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 5.000 qm umfassende Teilfläche im Süden der FL.Nr. 628 Gemarkung Putzbrunn als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- Zur ökologischen Aufwertung ist ein Waldmantel aus heimischen Sträuchern der unter 114 genannten Arten und Qualitäten zu pflanzen. Die Straucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu setzen.
- Lageplan Ausgleichsfläche: FL.Nr. 628/T M 1:5.000



- 14. Immissionsschutz**
- An den durch Planzeichen markierten Fassaden ist das jeweilige Gesamtschallschallschutzmaß R'w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden.
- An den unmittelbar der Äußeren Otobrunner Straße (Kriesstraße M 22) benachbarten Wohngebäuden ist durch geeignete Grundrisplanung auszuscheiden, dass im Obergeschoss und Dachgeschoss befindliche Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über Fenster zu den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden verfügen.
- Hiervon kann abgewichen werden, wenn die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (z.B. zentrale Belüftungseinrichtung) ausgestattet werden. Die schallgedämmte Belüftungseinrichtung darf die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.
- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- Immissionsschutz:**
- Im südlichen Plangebiet kommt es aufgrund der von der Äußeren Otobrunner Straße (Kriesstraße M22) einfallenden Verkehrsgeräusche zu zum Teil erheblichen Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1)
- Wasserversorgung:**
- Die Bemessung und Planung von Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 136 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerträglichkeit) der DWA verwiesen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Landwirtschaft:**
- Die Erwerber bzw. Bauher der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.
- Kreisstraßen:**
- Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen zum Straßenrand der Äußeren Otobrunner Straße einen Mindestabstand von 4,50 m nicht unterschreiten.
- Bodendenkmäler:**
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

- Verfahrensvermerk**
- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 16.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gehörtheit stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 30.09.2009 bis einschließlich 03.08.2009 zur Äußerung aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.09.2009 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.11.2009 bis einschließlich 21.12.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2009 bis einschließlich 21.12.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- (Siegel) Putzbrunn, _____
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Putzbrunn, _____
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt:
- Putzbrunn, _____
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am _____. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- (Siegel) Putzbrunn, _____
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

GEMEINDE PUTZBRUNN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 54
"ÄUSSERE OTTOBRUNNER
STRASSE NORD"**



Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing. Architekt, Regierungsbaumeister, Lohensteinstr. 22, 81241 München, T. 089-561602, F. 089-561658, mail@vonangerer.de
Gründordnung: Max Bauer, Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, T. 08123-2363, F. 08123-4941, info@bauw.de

München, 21.04.2009
geändert, 15.09.2009
geändert, 12.01.2010 (redaktionell)