

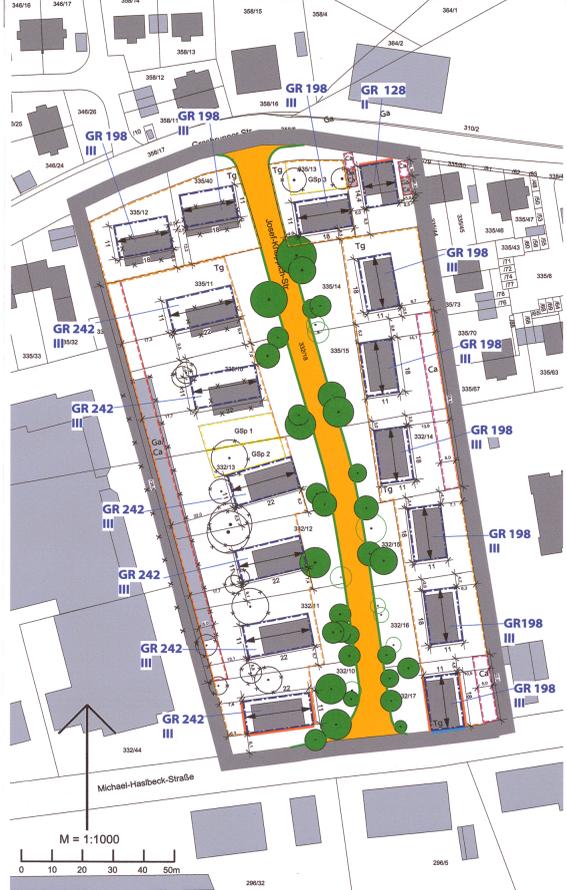
Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 61
„Josef-Knappich-Straße“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

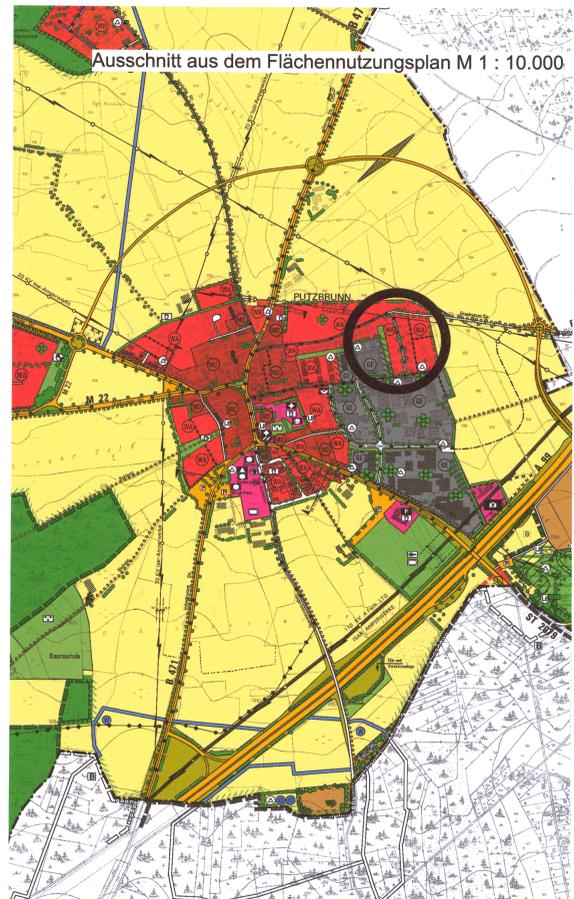
Az.: 610-41/2-71 Bearb.: Kastrop
089 53980276
b.kastrop@pv-muenchen.de

Plandatum 11.03.2014 (Entwurf)
26.11.2015 (Entwurf)
30.04.2016 (Entwurf)
09.05.2016 (Entwurf)
14.03.2017 (Entwurf)
05.12.2017



Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
 - Das Baugebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung – sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 242 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 242 qm
 - III Maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. drei Vollgeschosse
Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- Die höchstzulässige Grundfläche nach Festsetzung 3.1 darf bei Einzelhäusern durch Balkone, Terrassen und Außentreppen, bei Doppelhäusern außerdem durch eingeschossige Wintergärten und überdachte Terrassen um max. 15% überschritten werden.
- Die höchstzulässige Grundfläche nach Festsetzung 3.1 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

Auf dem Grundstück Fl.Nr.	Bis zu einer GRZ von
335/10:	0,54
335/11:	0,57
335/12:	0,80
335/13:	0,58
335/14:	0,70
335/15:	0,77
335/40:	0,80
332/10:	0,64
332/11:	0,75
332/12:	0,70
332/13:	0,65
332/14:	0,80
332/15:	0,76
332/16:	0,75
332/17:	0,77
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten
 - Es ist offene Bauweise festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist das Grundstück Fl.Nr. 332/17. Hier ist abweichende Bauweise festgesetzt, einseitiger Grenzsanbau ist zulässig.
- Baugrenze

- Für Balkone, Terrassen und Außentreppen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m, für eingeschossige Wintergärten und überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im Einzelhaus im östlichen Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 335/13 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, im westlichen Bauraum desselben Grundstücks sowie auf allen anderen Grundstücken maximal acht Wohneinheiten.
- Wandhöhe, Firsthöhe und Profil der Gebäude
 - Die maximal zulässige Wandhöhe ist mit 7,50 m gemessen ab bestehender Geländeoberfläche festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
 - Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 10,50 m gemessen ab bestehender Geländeoberfläche festgesetzt.
- Dächer und Dachaufbauten
 - Zulässig ist nur Satteldach mit einer Dachneigung von 28-32°.
 - Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
 - Dachaufbauten in Form von Laternendächern und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Dachgauben, Zwerchgiebel
Zulässig sind nur stehende Gauben mit Satteldach sowie Zwerchgiebel mit Satteldach.
Die Dachgauben einer Dachseite müssen die gleiche Größe und Gestaltung aufweisen.
Eine Gaube darf eine Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) aufweisen. Ein Zwerchgiebel darf eine maximale Breite von 4,0 m (Außenmaß) aufweisen.
Der Abstand von Gauben untereinander bzw. von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1 m betragen.
Der Abstand der Gauben und Zwerchgiebel von den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 0,6 m betragen.
Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in der Summe 65% der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.
Die Unterkante der Gauben muss mindestens 0,5 m über der Traufe liegen. Die Firsthöhe der Gauben muss mindestens 0,5 m, die Firsthöhe der Zwerchgiebel mindestens 0,3m unter dem Dachfirst liegen.
Die maximal zulässige Wandhöhe gem. Festsetzung A 5.1 darf um die Wandhöhe des Zwerchgiebels überschritten werden.

- Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen sind nur als solarenergetische Anlagen zulässig. Sie sind parallel zum Dach auszuführen und dürfen die Dachoberfläche um max. 20 cm überragen.
- Balkone
 - Balkone dürfen eine Tiefe von 2 m, gemessen ab Außenhaut, nicht überschreiten.
- Wintergärten und überdachte Terrassen
 - Wintergärten und überdachte Terrassen sind nur bei dem Einzelhaus im östlichen Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 335/13 zulässig. Sie dürfen unter Einhaltung der Festsetzung 3.3 eine Tiefe von max. 3,0 m und eine Breite von max. 8,0 m aufweisen.
 - Als Dachform ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 11° bis 15° zulässig.
 - Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.
 - Zusammenhängende Wintergärten bzw. überdachte Terrassen sind profilig auszubilden.
- Tiefgaragen und Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
 - Tg Fläche für Tiefgaragen
 - Ga/Ca Fläche für Garagen und Carports
 - Ca Fläche für Carports
 - GSp 1 Fläche für Gemeinschaftsspielplatz mit Zuordnungsnummer, z.B. Gemeinschaftsspielplatz 1
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude sowie auf den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- Sind auf einem Grundstück Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, so sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude sowie innerhalb der Bauräume für Garagen und Carports zulässig. Ihre Zufahrten sowie Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- Sind auf einem Grundstück Flächen für Carports festgesetzt, so sind Carports nur innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude sowie innerhalb der Bauräume für Carports zulässig. Ihre Zufahrten sowie Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Sind auf einem Grundstück keine Flächen für Garagen und Carports oder Flächen für Carports festgesetzt, so sind nur Stellplätze und Carports zulässig. Diese sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
- Nicht überbaute Tiefgaragen müssen mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 60 cm überdeckt werden. Im Bereich von Strauch- und sonstigen Pflanzungen muss die Tiefgarage mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 80 cm überdeckt werden.

- Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Putzbrunn in der Fassung vom 09.05.2016.
- Sind auf einem Baugrundstück mehr als acht Stellplätze nachzuweisen, so sind diese mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Dies gilt nicht für das Grundstück 335/13. Sind auf diesem Grundstück mehr als 12 Stellplätze nachzuweisen, so sind die Stellplätze für das Einzelhaus im westlichen Bauraum mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- Bei Garagen und Carports ist als zulässige Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20°, Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° sowie Flachdach festgesetzt.
- Gemeinschaftsspielplatz 1 ist den Grundstücksteilen Fl.Nrn. 335/10, 335/11, 335/12 und 335/40 zugeordnet.
Gemeinschaftsspielplatz 2 ist den Grundstücksteilen Fl.Nrn. 332/10, 332/11, 332/12, 332/13, 332/14 und 332/17 zugeordnet.
Gemeinschaftsspielplatz 3 ist den Grundstücksteilen Fl.Nrn. 335/13, 335/14 und 335/15 zugeordnet.
- Gartenhäuschen und vergleichbare Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 9,0 qm zulässig.
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünordnung, Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Zu erhaltender Baum
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind gemäß Festsetzung A 11.2 zu ersetzen.
 - Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder Stellplätzen überbaut sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf unbebauten Flächen, welche die Tiefgaragen überdecken, sind mindestens 5 Sträucher, Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60/80, 80/100 oder 100/150, je nach Sortierung je 200 m² unbebauter Fläche anzupflanzen.
In den Bereichen außerhalb der Tiefgaragenflächen ist zusätzlich zur Strauchpflanzung ein Laubbaum, Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16-18 cm Stammumfang je 300 m² unbebauter Fläche zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- Hauszugänge sowie Stellplätze und Garagenzufahrten (ausgenommen Tiefgarage) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Bei Einzelhäusern sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Bei dem Einzelhaus im östlichen Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 335/13 sind Abgrabungen unmittelbar an den Hauptgebäuden an einer straßenabgewandten Gebäudeseite auf einer Fläche von max. 3,0 m parallel (Breite) und max. 1,5 m senkrecht (Tiefe) zum Gebäude zulässig.
- Immissionsschutz
 - Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind an den mit Planzeichen markierten Gebäudeseiten folgende Gesamtschalldämm-Maße R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
 - Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R_{w, res} > 40 dB
 - Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R_{w, res} > 35 dB
 - Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den durch Planzeichen markierten Gebäudeseiten orientiert wird. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- Bemaßung
 - 18,0 Maßangabe in Metern, z.B. 18,0 Meter
- Hinweise
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - 335/10 Flurnummer, hier Flurstück Nr. 335/10
 - vorhandener Baum
 - zu fallender Baum
 - vorhandenes Gebäude
 - abzureißendes Gebäude
 - Zugehörigkeit
 - Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser zu sichern. Wegen der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist eine entsprechende Abdichtung von besonderer Bedeutung. Die Vorschriften zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind einzuhalten.

- Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Wenn die flächige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sind Sickerschächte nach dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zwischenanschlüsse werden nicht zugelassen.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstückswasseranschlüsse müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
- Die Mülltonnenboxen oder Mülltonnenschränke müssen so aufgestellt werden, dass sie sich direkt an der für das Müllfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Je Baugrundstück ist mind. ein Restmüllbehälter vorzusehen. Die Nutzung einer Biotonne wird empfohlen.
- Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 210136 / 4 vom 28.07.2016) zugrunde.
- Bei Baumaßnahmen zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt München unverzüglich bekannt zu machen (§ 8 DSchG).
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Mit dem Bauantrag ist vom Bauherrn die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und gemäß § 1 Abs. 5 der bauaufsichtlichen Verfahrensordnung einzureichen. Die Darstellung erfolgt nach Vorgabe der Gemeinde. Wesentlicher Bestandteil ist die vorgesehene Bepflanzung nach Pflanzforderung, sowie Art und Angabe der Pflanzqualität.
Für die Bepflanzung der Grundstücke im privaten Bereich wird auf die besonders geeigneten Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenlisten 1 bis 3 hingewiesen.
Pflanzenlisten
Pflanzenliste 1:
Laubbäume
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16-18 cm Stammumfang
Kleine Laubbäume:
Acer campestre
Acer campestre „Elsrijk“
Aesculus carnea „Brotiti“
Crataegus crus-galli
Crataegus lavalleii
Sorbus aria „Magnifica“
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Feldahorn
Feldahorn
Rotblühende Kastanie
Hahnenohr
Hagendorn
Mehlbeere
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
- Große Laubbäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Carpinus betulus „Fastigiata“
Tilia cordata
Obstbäume
Spitzahorn
Bergahorn
Hängebirke
Hainbuche
Hainbuche
Winterlinde
Sträucher
Qualität Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60/80, 80/100 oder 100/150, je nach Sortierung
Qualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, mit Topfballen oder Container, 30/40, 4-6 Triebe, je nach Sortierung
Arten Sträucher
Cornus mas
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Kornelkirsche
Zweigflügel Weißdorn
Engfrüchtiger Weißdorn
Schwarzer Holunder
Bodendecker in öffentlichen Grünflächen
Hypericum calycinum
Pachysandra terminalis
Potentilla fruticosa
Spiraea-Bumalda-Hybriden
„Antony Waterer“
Rosa nitida
Rosa „Schneewittchen“
Rosa „Feuerwerk“
Bodendeckende Rosen in Sorten
Johanniskraut
Dickmännchen
Fingerstrauch
Sperstrauch
Glanzrose
Strauchrose (Pflanzweite 60 100 cm)
Strauchrose (Pflanzweite 60 100 cm)
Pflanzenliste 2:
Kleinkronige Laubbäume an Stellflächen
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16-18 cm Stammumfang
Qualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, mit Topfballen oder Container, 30/40, 4-6 Triebe, je nach Sortierung,
Acer campestre
Acer campestre „Elsrijk“
Aesculus carnea „Brotiti“
Crataegus crus-galli
Crataegus lavalleii
Sorbus aria „Magnifica“
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Feldahorn
Feldahorn
Rotblühende Kastanie
Hahnenohr
Hagendorn
Mehlbeere
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Großkronige Laubbäume an Stellflächen
Acer platanoides
Tilia tomentosa in Sorten
Spitzahorn
Silberlinde
Auf die aktuelle Flak Straßenbaumliste wird verwiesen.

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist zu beachten.
 - Etwaige Rodungen und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, § 38 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
 - Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dem jeweiligen Vorhabensträger empfohlen, vor Gehölzrodungen oder Gebäudeabrissen durch geeignete Kontrollen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verstößen kommt.
 - Die in dieser Satzung aufgeführten Normen und Richtlinien (DIN-Vorschriften etc.) können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Putzbrunn, den 22. MAI 2018
- Edwin Köstermeier, Erster Bürgermeister
Edward Fritze, 2. Bürgermeister
- Verfahrensvermerke
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 17.06.2010 gefasst und am 29.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 30.04.2016 hat in der Zeit vom 09.09.2016 bis 11.10.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.04.2016 hat in der Zeit vom 09.09.2016 bis 11.10.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.03.2017 hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis 21.06.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.03.2017 hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis 21.06.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2017 wurde vom Bauausschuss am 05.12.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Putzbrunn, den 22. MAI 2018
- Edwin Köstermeier, Erster Bürgermeister
Edward Fritze, 2. Bürgermeister
- Putzbrunn, den 22. MAI 2018
- Edwin Köstermeier, Erster Bürgermeister
Edward Fritze, 2. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22. MAI 2018. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Putzbrunn, den 22. MAI 2018
- Edwin Köstermeier, Erster Bürgermeister
Edward Fritze, 2. Bürgermeister