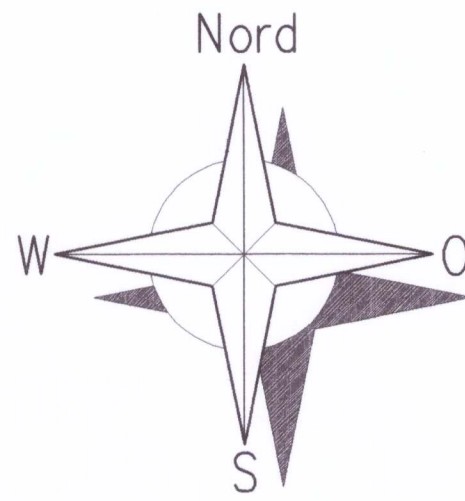
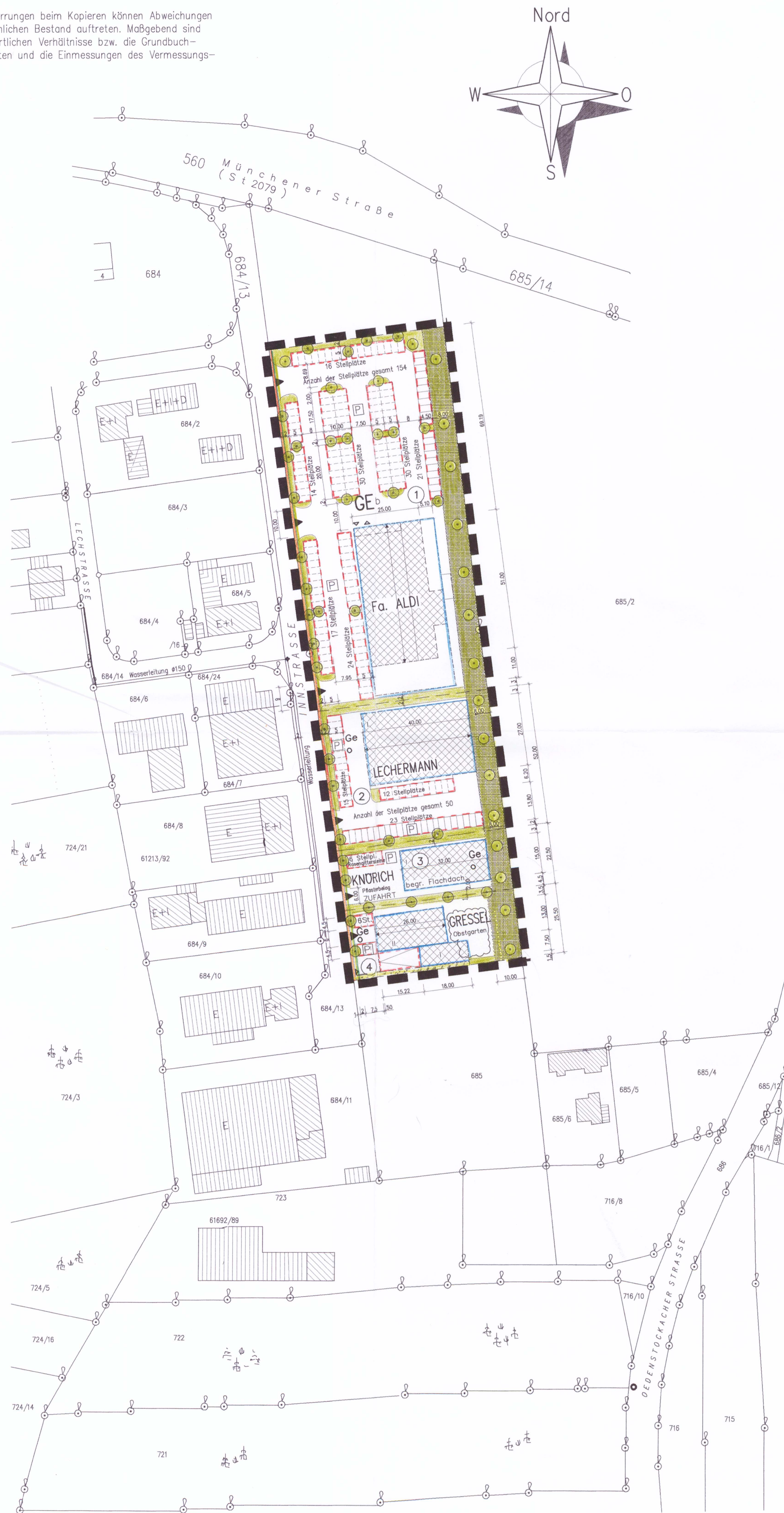


Durch Verzerrungen beim Kopieren können Abweichungen zum tatsächlichen Bestand auftreten. Maßgebend sind daher die örtlichen Verhältnisse bzw. die Grundbuch-Niederschriften und die Einmessungen des Vermessungs-Amtes.



Satzung der Gemeinde PUTZBRUNN über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für eine Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 685, Gemarkung Putzbrunn, östlich der Innstraße.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmesatzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993 i. V. m. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 erläßt die Gemeinde PUTZBRUNN folgenden

Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet auf eine Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 685, Gemarkung Putzbrunn, östlich der Innstraße als

### S A T Z U N G

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. GE, Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung für Lebensmitteleinzelhandel, Obst- u. Gemüsehandel, Handwerksbetriebe wie Dachdecker- und Malergewerbe
- 1.2. Nicht zulässig sind Transportunternehmen und Lagerplätze.
- 1.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GRZ 0,6; maximal zulässige Grundflächenzahl ist 0,6
- 2.1.1. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, zusätzlich zu der unter § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen, durch Tiefgaragen mit mindestens 1,0 m Überdeckung ist bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.
- 2.2. GFZ 0,6; maximal zulässige Geschosflächenzahl ist 0,6
- 2.3. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
- 2.4. Maximale Wandhöhe 8,50 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1. a Offene Bauweise  
b Für Parzelle 1 gilt: Besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50,0 m
- 3.2. Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie

- 4.2. öffentlicher Geh- und Radweg

- 4.3. Ein- und Ausfahrt

#### 5. Untergliederung des Geltungsbereiches

- 5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 6. Bauliche Gestaltung

- 6.1. Dachgestaltung
  - 6.1.1. Hauptfirstrichtung
  - 6.1.2. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° und Flachdächer (extensiv begrünt) zulässig.
  - 6.1.3. Für untergeordnete oder an die Hauptgebäude angesetzte Bauteile ist die Dachgestaltung des Hauptgebüdes vorgeschrieben.
  - 6.1.4. Für Carports (offene, überdachte Stellplätze), Überdachungen der Tiefgarageneinfahrt sowie bei Nebengebäuden ist sowohl das geneigte Dach mit Blech-eindeckung als auch das Flachdach mit extensiver Begrünung zulässig.
  - 6.1.5. Solaranlagen und Energiedächer sind zugelassen.
- 6.2. Fassadengestaltung
  - 6.2.1. Als Materialien an den Außenwänden der Hauptgebäude sind hell verputztes Mauerwerk sowie Holzverkleidungen (auch gestrichen) zulässig.
  - 6.2.2. Für untergeordnete Nebenanlagen oder an die Hauptgebäude angesetzte Bauteile ist auch die Verwendung von Holz, Beton, Metall zulässig.
- 6.3. Höhenfestlegung
  - 6.3.1. Die Oberkante der Erdgeschob-Rohdecke darf nicht mehr als 0,30 m über der das Gebäude umgebenden Oberkante Gelände liegen. Für die Parzelle 4 ist eine Ausnahme vorgesehen - hier kann die EG-Rohdecke 0,90 m über dem Gelände liegen.
  - 6.3.2. Bei Nebengebäuden darf eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.
  - 6.3.3. Der natürliche Geländeverlauf muß erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
- 6.4. Stellplätze und Garagen
  - 6.4.1. Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze
  - 6.4.2. Fläche für ruhenden Verkehr
  - 6.4.3. Tiefgaragenrampe
  - 6.4.4. Für die Tiefgarage ist eine Überdeckung von mindestens 0,60 m vorzusehen.

- 6.4.5. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Putzbrunn über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinie). Für die Parzelle 2 sind von den geforderten Stellplätzen bis zu 19 Stellplätze auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 684/24 und 684/6 nachgewiesen.

#### 6.5. Einfriedungen

- 6.5.1. Die Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind als Holzstaketen bzw. Holzplattenzaun oder als dunkelgrün ummantelter Maschendrahtzaun mit dichter Vorpflanzung zulässig.

#### Z. Vermaßung

- 7.1. Vermaßung in Meter, z.B. 8,0 m

#### 8. Grünordnung

- 8.1. private Grünfläche

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit diese nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum standortgerechter, heimischer Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des AGBG vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Strüchern usw.) zu beachten.

- 8.2. Obstgarten

- 8.3. Orstrandbegrünung, z.B. 8 m

- 8.4. Standort für einen groß- oder mittelkronigen Baum, variabler Standort im Umkreis von 1 m.

- 8.5. Pflanzung von Bäumen und Strüchern

- 8.5.1. Bepflanzung an öffentlichen Straßen

Für die Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Innstraße - sind nachfolgende Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu verwenden. Alle Gehölze sind als Ballenware, Strücher wahlweise im Container oder als Ballenware zu liefern. Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen. Mindestgröße 16/18

Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata allida	Kaiserlinde

- 8.5.2. Bepflanzung der privaten Grünflächen und der Ortsrandbegrünung

Für die Bepflanzung sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu verwenden. Alle Gehölze sind als Ballenware, Strücher wahlweise im Container oder als Ballenware zu liefern. Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

#### Mittelkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans	Nußbaum
Malus silvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Strücher  
Pflanzraster 1,5 \* 1,5 m<sup>2</sup>

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix l.S.	Weide l.S.
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Zu den Stellplätzen hin zusätzlich Bodendecker (z.B. Symphoricarpos)	
Mindestpflanzgröße	
Hochstämme: mittelkronige Bäume STU 16- 18 cm	

- 8.5.3. Geschnittene Hecken
 

Buxus	Buxbaum
Philadelphus	Bauernjasmin
Syringa	Flieder
Weigela	Weigelia

- 8.5.4. Negativliste der Pflanzen

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus Onocarpus	Scheinzyresse
Picea	Fichte
Thuja	Lebensbaum

- 8.5.5. Kletterpflanzen

Die Wandteile von Tiefgarageneinfahrten sowie glatte Flächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind unter anderem:  
Clematis Hybriden  
Hedera helix  
Partenocissus quinque folia  
Lonicera in Sorten

- 8.6. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### 9. Befestigte Flächen

- 9.1. Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
  - 9.1.1. Öffentlicher Geh- und Radweg  
Der öffentliche Geh- und Radweg ist mit Münchener Gehwegplatten zu pflastern.
  - 9.1.2. Stellplätze  
Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszustatten.  
In der Parzelle 3 sind die Stellplätze mit Rasengittersteinen auszubilden.
  - 9.1.3. Die Zufahrten zur Parzelle 3 sind mit Pflasterbelag auszubilden.

#### 10. Werbeanlagen

- 10.1. Werbeanlagen mit Laufschriften, optisch wechselnde Werbeanlagen sowie Werbefahrten sind nicht zugelassen.

#### 11. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 11.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 11.2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- 11.3. Flurstücksnummer 61213/92
- 11.4. Vorgeschlagene Bebauung
- 11.5. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 11.6. Bestehende Gebäude in der Umgebung
- 11.7. Bei Wohnnutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollte nachgewiesen werden, daß vor den Fenstern unter Berücksichtigung der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA Lärm und die VDI 2058, Blatt 1, heranzuziehen.

#### Verfahrensvermerke

1. Der Entscheidung zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom ersten Bürgermeister gem. Art. 22 Abs. 3 GLKWG am 29.09.1997 getroffen.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 30.09.1997 hat in der Zeit vom 07.10.1997 bis 07.11.1997 stattgefunden.  
Die eingeschränkte erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 14.09.1998 hat in der Zeit vom 25.09.1998 bis 09.10.1998 stattgefunden.  
Der Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 13.10.1998 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.10.1998 gefaßt.  
Putzbrunn, 26.11.1999

J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

2. Die örtliche Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte am 04.02.1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44. und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 13.10.1998 in Kraft.  
Putzbrunn, 05.02.1999

J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

3. Die örtliche Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte erneut am 12.04.2001 - rückwirkend zum 04.02.1999 - dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 13.10.1998 in Kraft.  
Putzbrunn, 17.04.2001

J. Kellermeier, Erster Bürgermeister



## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER INNSTRASSE" M. 1: 1000

### BAUVORHABEN:

- PARZELLE 1, NEUBAU EINES LADENS FÜR DEN LEBENSMITTELEINZELHANDEL
- PARZELLE 2, NEUBAU EINES LADENS FÜR DEN OBST- UND GEMÜSEHANDEL
- PARZELLE 3, NEUBAU EINES HANDWERKS BETRIEBES FÜR DAS DACHDECKERGEWERBE
- PARZELLE 4, NEUBAU EINES HANDWERKS BETRIEBES FÜR DAS MALERGEWERBE

### BAUORT:

INNSTRASSE, 85640 PUTZBRUNN, FL. NR. 685/Teil

### VORHABENTRÄGER:

- PARZELLE 1: VORHABEN: Fa. ALDI GmbH & CO. KG ANZINGER STRASSE 6,85560 EBERSBERG  
ERSCHLIESSUNG: ALDI Grundstücks GmbH & CO. KG 45476 MULHEIM/ RUHR
- PARZELLE 2: Gemüsemarkt Lechermann Lechstraße 20, 85640 Putzbrunn
- PARZELLE 3: Ragaller Auenstraße 98, 80469 München
- PARZELLE 4: Malermeister Gerhard Gressel Ottobrunner Straße 8, 85640 Putzbrunn

### PLANUNG:

Architektur- u. Ing.-Büro Bernd Blaesig  
Ghersburgstraße 40, 83043 Bad Aibling  
Tel. 08061-8784, F. 08061-30679, M. 0172-934 5754