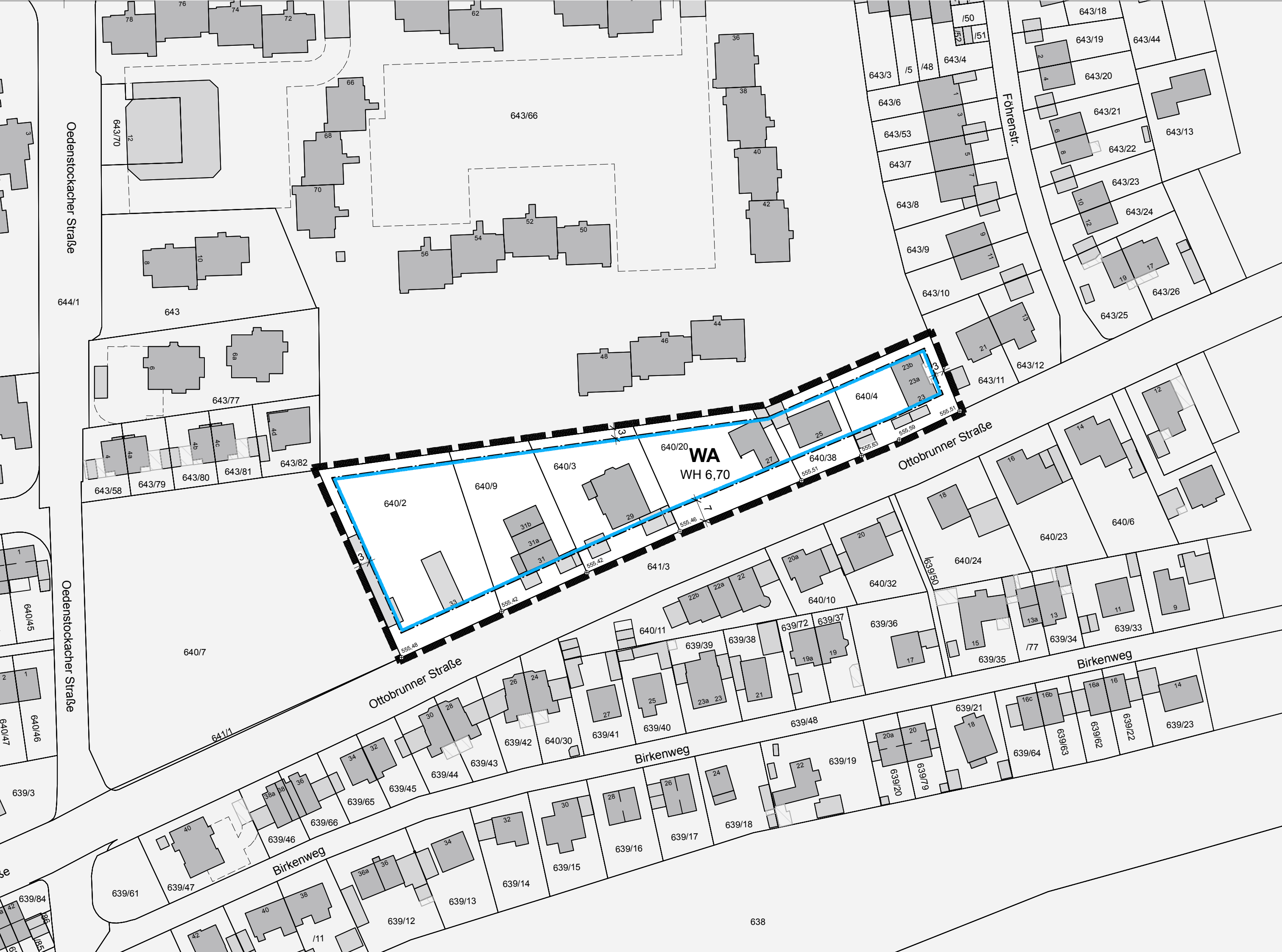




Präambel

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB, der Baunutzungsverordnung – BauNVO, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden einfachen Bebauungsplan Nr. 78 "Wohnen nördlich der Ottobrunner Straße" als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan- und Textteil (Teil A) und der Begründung (Teil B).

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2. **WH 6,70** zulässige Wandhöhe (gem. § 18 BauNVO) als Höchstmaß (in Meter; z.B. WH 6,70 m; Bemessung nach C.1.1)
- 3. **—** Baugrenze - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- 4. **—** Geltungsbereich
- 5. **⊕ 555,42** Oberkante Grenzpunkt (mit Höhenangabe in m. ü. NHN; vgl. C.1.1)

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. **—** bestehende Flurgrenze
- 2. **640/9** Flurstücksnummer
- 3. **■** vorhandener Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. **Zulässige Wandhöhe**
 - 1.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges in Gebäudemitte (bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen in Doppelhaus- bzw. Hausgruppenmitte) als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika bzw. Brüstung (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern). Die Höhe des unteren Bezugspunktes bemisst sich nach der im Plan angegebenen Oberkante der Grenzpunkte an der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Ottobrunner Straße). Hierbei sind Zwischenwerte zu interpolieren.
 - 1.2 Die festgesetzte Wandhöhe kann durch maximal ein Staffelgeschoss unter folgender Maßgabe überschritten werden: Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen muss die Außenwand des Staffelgeschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig zurückspringen. Das Maß des Rücksprungs darf auf einer Gebäudeseite soweit reduziert werden, dass sich durch das Staffelgeschoss keine Erhöhung der abstandsflächenrelevanten Höhe H ergibt. Auf den übrigen Gebäudeseiten muss der Rücksprung des Staffelgeschosses mindestens dem Maß der Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses und der Oberkante der Attika bzw. Brüstung der darunter liegenden Geschosse entsprechen.
- 2. **Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung bestimmt.

- 2.2 Die Errichtung von offenen Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,80 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,40 m nicht überschreiten. Gabionenwände sind unzulässig.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses neu geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig.
- 4.2 Die Gebäude sind bis zu einer Kote von mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- 2.3 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.4 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.5 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.6 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen ein sicherer Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.
- 2.7 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers zu diesem Zweck ist in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

3. Vorhandene Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

4. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Bebauungsplanunterlagen genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Putzbrunn, Rathausstraße 1, 85640 Putzbrunn zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivärarisch hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Putzbrunn hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 6. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den

GEMEINDE PUTZBRUNN

(Siegel)

Michael Schultz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Putzbrunn, den

GEMEINDE PUTZBRUNN

(Siegel)

Michael Schultz, Erster Bürgermeister

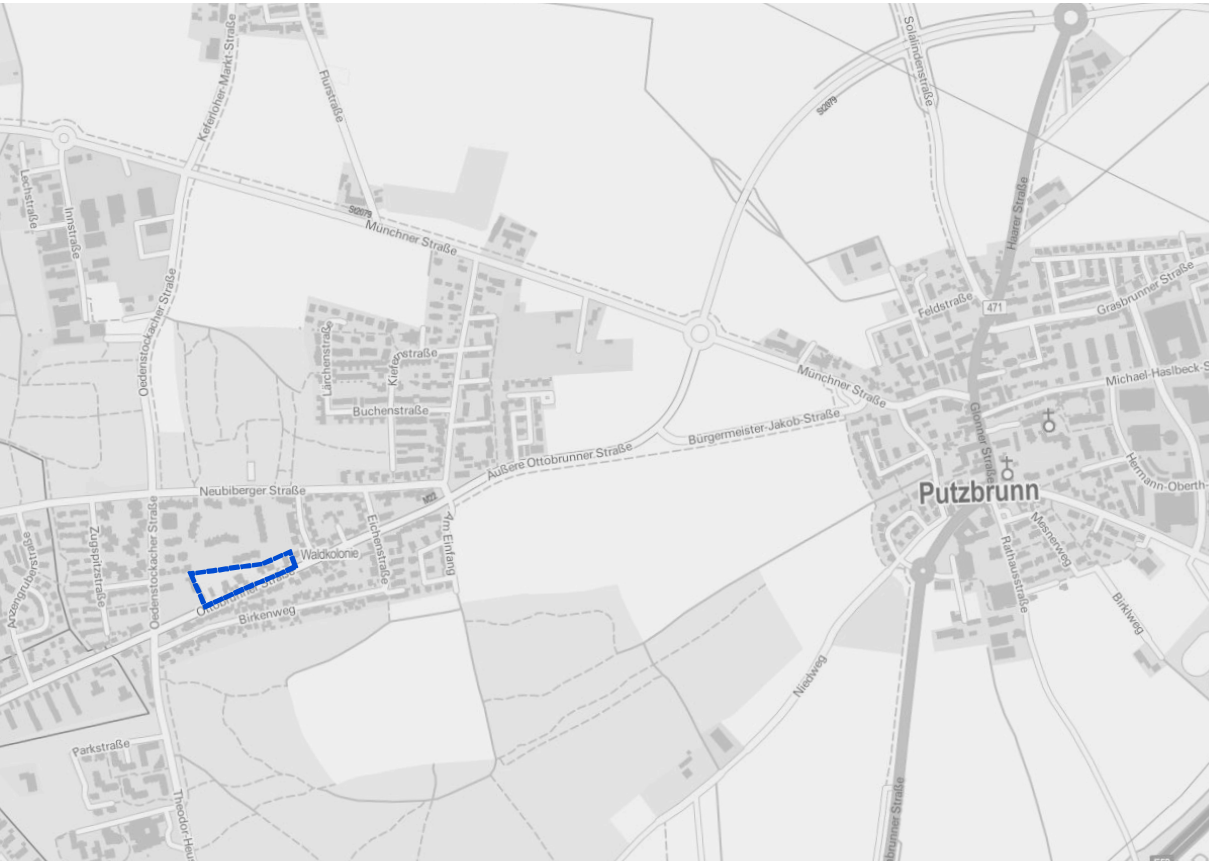
- 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Putzbrunn, den

GEMEINDE PUTZBRUNN

(Siegel)

Michael Schultz, Erster Bürgermeister



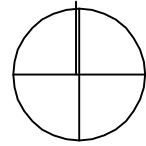
GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 78
“Wohnen nördlich der Ottobrunner Straße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil A - Plan- und Textteil

Putzbrunn, 21.07.2026

M 1 : 1000



AKFU

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de