Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 62
„Oedenstockach“

Städtebaulicher Entwurf: zeitler und blaimberger architekten
Rotbuchenstraße 1, 81547 München

Grünordnung: Bauer Landschaftsarchitekten GbR
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth

Planung: PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung: Wißmann, Schaser, Beregovskaia QS: ChS

Aktenzeichen: PUT 2-74

Plandatum: 16.11.2021 (Satzungsbeschluss)
15.06.2021 (Entwurf)
07.07.2020 (Entwurf)

Gemeinde Putzbrunn

Bebauungsplan Nr. 62 "Oedenstockach"
Entwurf in der Fassung vom 16.11.2021

Geltungsbereich 1

Satzung

Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan m 1: 5.000

Präambel
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 39 „Oedenstockach Nördlicher Ortsbereich“ i.d.F. vom 13.10.1998 sowie jene des Bebauungsplanes Nr. 10, inkl. seiner 1. Teiländerung i.d.F. 06.06.1972 bzw. vom 13.07.2004 vollständig.

Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Geltungsbereiche, den Geltungsbereich 1 (Wohngebiet) und den Geltungsbereich 2 (CEF-Maßnahme Fl.Nr. 675/T, Gemarkung Putzbrunn).

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Zahl der Wohneinheiten

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA 1 / WA 2** Allgemeines Wohngebiet 1 bzw. 2 gemäß § 4 BauNVO

2.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 75** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 75 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und an das Hauptgebäude angebaute Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um 100 %, maximal jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundfläche generell bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,91 überschritten werden. Eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,91 darf in der Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

3.5 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut unter Berücksichtigung einer in Anspruch genommenen Abweichung nach A 3.6 von bis zu 0,3 m.

3.6 **EG 549,90 m ü NN** zulässige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (Oberkante) in Metern über Normalnull, z.B. 549,90 m ü NN
Abweichungen (Über- und Unterschreitungen) um bis zu 0,3 m sind zulässig.

3.7 **8 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 8 Wohnungen

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es gilt die offene Bauweise

4.1.1 (E) nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2 (D) nur Doppelhäuser zulässig

4.1.3 (H) nur Hausgruppenhäuser zulässig

4.2 Baugrenze für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche

4.3 Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen nach A 4.2 dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone auf max. 60 % ihrer jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.5 Durch die nach A. 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A. 3.5 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen sowie die zugelassenen Überschreitungen der Baugrenzen nach A4.4 werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe als nach Art. 6 BayBO sowie der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) zulässig sind.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 St Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Fläche für Tiefgaragenrampen
Tiefgaragenrampen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Im Wohngebiet 1 (WA 1) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von jeweils 20 qm auch außerhalb der mit Festsetzung 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind außerhalb der mit Festsetzung 4.2 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 100 qm pro Baugrundstück,
- Spielplätze und Spielanlagen,
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachform für Dächer von Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 40° zulässig.

6.1.1 ←→ festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

6.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn durch diese die Dachfläche entlang der Traufkante auf der Tiefe des Dachüberstands nicht unterbrochen wird.

6.1.4 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind blendfrei und im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.2 Doppelhäuser und Hausgruppenhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.3 Tiefgaragenrampen sind, soweit sie nicht in ein Gebäude integriert sind, einzuhausen und mit einem Dach mit extensiver Begrünung zu versehen.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 P öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Straßenbegleitgrün;
Die Flächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Magerrasen auszubilden und 2x jährlich zu Mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Parzellen 13, 14 und 15 im WA 1 zu belastende Fläche

7.6 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin (Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen) sind nur als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

8.2 Im Übrigen sind Einfriedungen nur als Stabgitterzäune, Holzstaketenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

8.3 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 10cm über dem Boden, zum Schutz von Kleintieren, auszuführen. Heckenartige Hinterpflanzungen der Einfriedung und Hecken dürfen max. 1,80 hoch sein.

9 Grünordnung

9.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung

9.1.1 Parkanlage

9.1.2 Ortsrandeingrünung

9.1.3 Öffentlicher Spielplatz

9.1.4 Die öffentlichen Grünflächen (ohne Spielplatz) sind mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Magerrasen anzusäen und zweimal jährlich (einmal ab Mitte Juni und einmal im September) zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Die öffentliche Grünfläche entlang der Nordseite (Randeingrünung) ist zu 75 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der unter B 16.3 genannten Arten zu bepflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind mind. 30 % Baumarten 1. Wuchsordnung zu verwenden.
Für die Bepflanzung entlang der Keferloher-Markt-Straße darf nur Tilia cordata oder Tilia platyphyllos verwendet werden.
Der Spielplatz ist mit Laubbäumen und Sträuchern der unter B 16.3 genannten Arten zu bepflanzen. Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.

9.2 zu erhaltender Baum

9.3 zu pflanzender Baum

Geringe Abweichungen (bis 5 m) der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

9.4 Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm; Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 150 cm Höhe; Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

9.5 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

9.6 Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende als zu erhaltend und zu pflanzend festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers innerhalb der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

9.7 Bei privaten Baugrundstücken ist je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung lokaltypischer Sorten der Pflanzliste B 16.3 oder heimische Obstbäume als Hochstamm (jeweils in Qualität H, 3xv, StU 14-16 cm) zu pflanzen. Gehölze, die nach den Festsetzungen 9.3, 9.6 und 9.8 erforderlich sind, werden angerechnet.

9.8 Oberirdische Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern. Bäume und Baumscheiben an Stellplätzen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden durch Kfz und Verdichtung zu schützen.

9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und CEF-Maßnahme

10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Wohngebiet) bestehende Ökokontofläche OEFK-ID 162558 östlich der Keferloher-Markt-Straße ist Bestandteil der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau des Rad- und Fußweges zwischen Oedenstockach und Solalinden. Die Ausgleichsfläche ist bereits im Ökoflächenkataster des LfU eingetragen. Die festgelegte Herstellungsmaßnahme - gem. Ökokontoblatt - bleibt unverändert, die Lage der Ausgleichsfläche wird lediglich innerhalb des Geltungsbereichs angepasst.

10.3 Die Fläche des Geltungsbereich 2 (CEF-Maßnahme Fl.Nr. 675/T, Gmkg. Putzbrunn) ist in ihrer Herstellung und Pflege dreizuteilen und in 3 x ca. 10 Meter breite Streifen anzulegen. Der mittlere Streifen ist als mageres Grünland herzustellen. Die Mahd hat 2x jährlich nach dem 15.06 und 01.09 zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die beiden äußeren Streifen sind als Brachestreifen anzulegen. Einer dieser beiden Streifen ist im jährlichen Wechsel mit Ackerwildkräutern als Blühstreifen anzusäen. Der andere der beiden Streifen verbleibt währenddessen als Brachfläche. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel unzulässig.

10.4 Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Haus- und Feldsperling sind vier Brutmöglichkeiten für den Feldsperling und acht für den Haussperling in der Umgebung zu schaffen. Hierzu sind gängige Nistkastentypen zu verwenden, die mindestens ein halbes Jahr vor dem Eingriff in den Lebensraum angebracht werden müssen. Die Verteilung hat auf mehrere Stellen zu erfolgen.

11 Bemaßung

11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Hinweise

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise ersetzt

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. seiner 1. Teiländerung durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise ersetzt

3 bestehende Grundstücksgrenze

4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5 zu entfernende Grundstücksgrenze

6 647 Flurstücksnummer, z. B. 647

7 bestehende Bebauung (Haupt-/Nebengebäude)

8 geplante Bebauung (Haupt-/Nebengebäude) mit Nummerierung

9 abzubrechende Bebauung

10 549,86 Vermessene Geländehöhe in Metern über NN, z.B. 549,86 m ü NHN

11 Privater Fußweg

12 G+R Öffentlicher Geh- und Radweg

13 Nutzungsschablone

Grundfläche	Bauweise
Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe	
Wandhöhe	Vollgeschoße
Wohneinheiten	

14 Erdgasniederdruckleitung der SWM Infrastruktur Region GmbH

15 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

16 Grünordnung

16.1 Privater, dem Geschoßwohnungsbau zugeordneter Spielplatz

16.2 Die Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

16.3 Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsordnung: Pflanzqualität H, 3xv, mB 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Ebersche

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Übrigen sind alle heimischen Obstbäume und alle heimischen Sträucher zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja, Fichte und Scheinzypresse sind zu vermeiden.

16.4 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen: Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³, Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³, Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³, Obstbäume: 13 – 18 m³.

16.5 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

16.6 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

16.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

16.8 Die Bekanntmachung des bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI. Nr. 7/8 vom 27.08.1976) ist zu beachten.

16.9 Die Gemeinde weist auf die Möglichkeiten hin Fassaden zu begrünen.

17 Artenschutz
Rodungen, Beseitigungen, Rückschnitte oder das auf Stocksetzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

18 Für den Fall des Anbringens einer Außenbeleuchtung sollte der Insektenschutz berücksichtigt werden. Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?" von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen.

19 Immissionsschutz
In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 219146 / 3 vom 19.11.2020 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des Betriebs der Lager-/ Maschinenhalle auf Fl.Nr. 668 in Bezug auf die geplante Wohnbebauung entsprechend der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.

20 Durch landwirtschaftliche Tätigkeiten im Umfeld des Plangebiets kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen.

21 Zur Wahrung der Rücksichtnahme auf angrenzende Nachbarn empfiehlt die Gemeinde Putzbrunn für die Errichtung von Tiefgaragenausfahrten folgende Vorgaben:
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient a =0,6 bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.
- Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

22 In den Bauantragsunterlagen sind die Angaben zur Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Bezug zur Höhe über Normallnull (üNN) anzugeben.

23 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

24 Wasserschutzgebiet Trudering
Der Ortsteil Oedenstockach liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes, das derzeit überrechnet wird. Zu beachten sind im Hinblick auf das derzeit festgesetzte und auf das geplante Wasserschutzgebiet Trudering folgende Punkte:
- Sämtliche Neubauten müssen an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München-Südost angeschlossen werden.
- Die Dichtheit der öffentlichen und privaten Kanäle incl. Schächte ist erstmalig durch Druckprüfung nach DIN EN 1610 und danach alle 10 Jahre durch optische Inspektion (Kamerabefahrung) nachzuweisen.
- Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Wasserschutzgebietsverordnung ist auch in der weiteren Schutzzone die Errichtung von Sickerschächten verboten. Demzufolge ist die Straßenentwässerung durch die Gemeinde Putzbrunn so zu planen, dass möglichst eine oberflächennahe Entwässerung in den Untergrund über Mulden etc. realisiert wird.
- Aufgrund der Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt München erforderlich. Diese muss rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt beantragt werden.
- Entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 3.11 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen- oder Verkehrsflächen in den Untergrund verboten. Neben der wasserrechtlichen Erlaubnis muss daher beim Landratsamt München zusätzlich eine Befreiung von diesem Verbot durch die Gemeinde Putzbrunn beantragt werden.
- Sofern im Baugebiet Tiefgaragen geplant sind muss der Tiefgaragenboden flüssigkeitsdicht ausgeführt werden. In Tiefgaragen anfallendes Abwasser wie z.B. Tropfwasser von Fahrzeugen ist entweder Verdunstungsrinnen zuzuführen oder in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

25 Oberflächenwasserbeseitigung
Niederschlagswasser von privaten Baugrundstücken wird soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über den Oberboden versickert.
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

26 Baugrund
Durch die Baugrunduntersuchung des Büros mplan (29.06.2020) wurde festgestellt, dass sich der Baugrund sowohl für eine Bebauung, als auch für die Versickerung des Niederschlagswassers gut eignet.
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesent-lichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zu-stand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

27 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

28 Verkehr
Der Planung liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros Schlothauer & Wauer (Fassung vom 01.12.2020) zu Grunde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die sich durch die Planung ergebenden Verkehrsmengen den vorhandenen Straßen sowie deren Verkehrsfunktion angemessen sind. Die entstehende Verkehrsbelastung sei deutlich unter den einschlägigen Richtwerten.

29 Die DIN-Normen, technische Normen und sonstige Richtlinien, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Bauamt der Gemeinde Putzbrunn (Rathausstraße 1, 85640 Putzbrunn, Zimmer: O.07) kostenfrei einzusehen. Sie sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und können ergänzend auch in DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den ....

....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Putzbrunn, den ....

....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2020 hat in der Zeit vom 30.04.2020 bis 20.05.2020 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2020 bis 24.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2020 bis 24.09.2020 beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 05.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 05.08.2021 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den 17.12.2021

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)

1. Ausgefertigt

Putzbrunn, den 17.12.2021

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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 27.12.2021

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)

3. Der Geltungsbereich 2 wurde in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB der Satzung hinzugefügt.

4. Ausgefertigt

Putzbrunn, den …………………..................

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)

5. Der Bebauungsplan wurde am ……………………………… durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB) rückwirkend zum 23.12.2021 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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 ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister (Edwin Klostermeier)