



© Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung; DFK Stand 04/2019

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt gemäß
 - § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 - Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - der Bauzonenverordnung (BauZVO)
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet östlich und westlich der Föhrenstraße 1 - 12, nördlich der Ottobrunner Straße 1 - 21, nördlich der Äußeren Ottobrunner Straße, südlich und nördlich der Neuberberger Straße 1 - 34, westlich der Tannenstraße 1 - 9b und östlich und westlich der Eichenstraße 1 - 7 m beschließenden Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB als

Satzung.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 67 verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr. 2 "An der Ottobrunner- und Eichenstraße", der Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Neuberberger Straße und westlich der Föhrenstraße", der Bebauungsplan Nr. 5.1 "Vereinfachte Teiländerung Westlich der Föhrenstraße", der Bebauungsplan Nr. 7.1 "Änderung An der Neuberberger Straße", der Bebauungsplan Nr. 11 "Östlich der Tannenstraße", der Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Tannenstraße", der Bebauungsplan Nr. 14.1. "Teiländerung Westlich der Tannenstraße", der Bebauungsplan Nr. 53.1. "Änderung Teichweg/Am Erlang", ihre Gültigkeit.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - WR reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 0,36 Grundflächenzahl (z.B. 0,36 GRZ)
 - max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,50 m; vgl. C.2.4)
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)
- Baugrenzen und Bauweise**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- nur Hausgruppen zulässig
- abweichende Bauweise (vgl. C.3)
- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - öffentlicher Fußweg
 - private Verkehrsfläche
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und anliegenden Grundstücke zu belastende Fläche
 - Fläche für Garagen und offene Garagen (Carports)
 - Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 ≥ 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen (vgl. C.9.)
 - Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 ≥ 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen (vgl. C.9.)
 - DN 18° - 30° Dachneigung (bei geneigten Dächern)
 - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, unterschiedlicher Bauweisen und Dachneigungen
 - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - Maßangabe in Meter (z.B. 3 m)
 - Höhenbezugspunkt (mit Höhenangabe in Meter über Normal-Null; vgl. C.2.4)
 - Sichtdreieck

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Laubbaum, zu erhalten (Lage nicht eingemessen)
- vorhandener Baukörper (mit Hausnummer)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Eigentümerweg

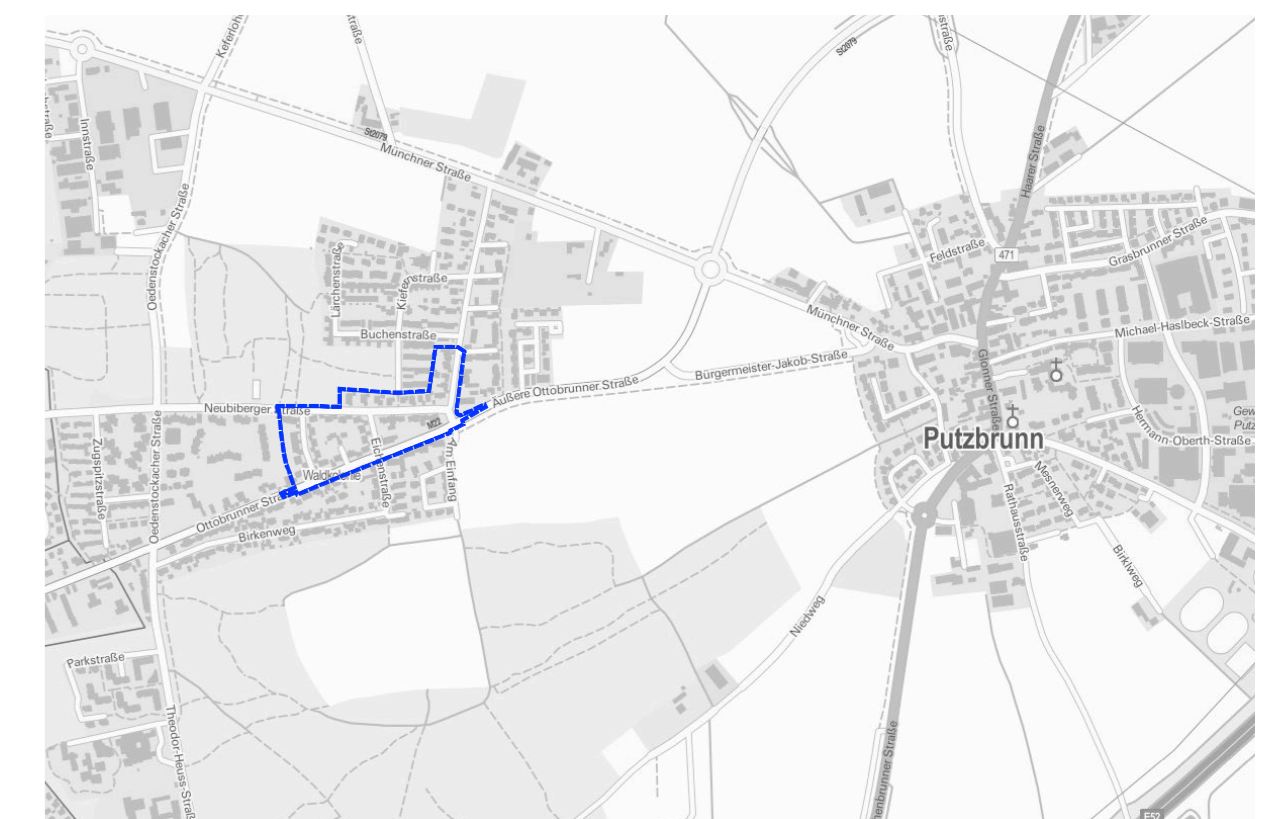
C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Der Änderungsbereich wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO - allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
 - Die max. Grundflächenzahl gemäß C.2.1 darf durch Balkone, Wintergärten, überdachte und offene Terrassen, Außenterrassen und untergeordnete Vorbauten (im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO) um max. 25% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Einschließlich dieser zulässigen Überschreitung darf für die Grundflächenzahl dabei die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden.
 - Die nach C.2.1 und C.2.2 zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um max. 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes 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 (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern). Die Höhe des unteren Bezugspunktes bemisst sich nach der im Plan angegebenen Oberkante des Randstreifens. Hierbei sind Zwischenwerte zu interpolieren.
 - Maßangabe in Meter (z.B. 3 m)
 - Höhenbezugspunkt (mit Höhenangabe in Meter über Normal-Null; vgl. C.2.4)
 - Sichtdreieck
- Für Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Für Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenhaus (Reihenhaus) zulässig.**

- Bauweise**
In Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, wird bei Einzelhäusern ein einseitiger Grenzsanbau, bei Doppelhaushälften bzw. Hausgruppenhäusern (Reihenendhäusern) ein zweiseitiger Grenzsanbau zugelassen.
- Abstandsflächen**
Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen**
 - Wintergärten sind sowohl in themisch getrennter, ungeheizter Ausführung sowie auch als beheizte Wohnraumerweiterungen zulässig.
 - Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind eingeschossig auszuführen. Die Grundfläche eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung darf max. 25 m² betragen.
 - Je Einzel- oder Hausgruppenhaus (Reihenhaus) bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal ein Wintergarten oder einer Terrassenüberdachung zulässig.
 - Als Dachform für Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 8° - 15° zulässig.
 - Die maximale gartenseitige Wandhöhe (Bemessung gemäß C.2.4) von Wintergärten und Terrassenüberdachungen darf 2,20 m nicht überschreiten.
 - Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich als vollständig verglaste, fertige Konstruktion auszuführen. Terrassenüberdachungen sind lichtdurchlässig auszuführen.
 - Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte, bzw. an der Gebäudefußwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.
 - Zusammenhängende Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen bei Hausgruppen (Reihen-) oder Doppelhäusern sind profilig auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzsanbau ist zulässig. Ansonsten gilt auch für Wintergärten die Abstandsflächenregelung gemäß C.4.
- Bauliche Gestaltung**
 - Als Dachform für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer in der jeweils zulässigen Dachneigung oder Flachdachform möglich. Die Dachform und -neigung von Wintergärten richtet sich nach C.5.4.
 - Bei Gebäuden mit Satteldach und einer Wandhöhe bis max. 4,50 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 35°. Bei Gebäuden mit Satteldach und einer Wandhöhe über 4,50 m beträgt die zulässige Dachneigung 20° - 35°. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Dachneigung 16° - 25°. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die zulässige Dachneigung bis max. 7°.
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses - Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über und maximal 0,30 m unter Oberkante der nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes (unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe; vgl. C.2.4) liegen.
 - Die Hauptfriesrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - Zusammenhängende Hausgruppen- (Reihen-) und Doppelhäuser sind höhen- und profilig strukturiert auszubilden.
 - Der Abstand von Dachbauten zum Ursprung muss mindestens 2,0 m betragen. In der Summe darf die Breite der Dachbauten max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der vertikale Abstand von Gauben zum Dachfirst muss mindestens 0,50 m betragen. Verschieden große Dachbauten auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Bei quer zur Hauptfriesrichtung angeordneten Anbauten sind keine Dachbauten zulässig.
 - Zwerggiebel sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Zwerggiebelstumpf muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen; die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.
 - Abgrabungen und Abbochsungen am Kellergeschoss sind max. bis 3,00 m Einzellage und 1,50 m Tiefe zulässig.
 - Geländeveränderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freizeichengestaltung innerhalb des Grundstückes zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeebenmaß ohne Höhenersatz angeschlossen werden.
 - Glasflächen bzw. Glasfassaden sind unverspiegelt auszuführen.
 - Müllsammelbehälter müssen straßenähnlich in der Einfriedung integriert angeordnet werden. In Fällen, in denen die Einfriedung nicht an die öffentliche Erschließungsfläche angrenzt, sind neben den gemeinschaftlichen Zuwegungen Nebenanlagen für die Müllbehälter zu errichten.
 - Einfriednungen sind zulässig als sockellose, für kleinere durchlässige Zäune in Holz, Maschendraht oder Stabgitter in nicht grellen Farben. Straßenseitig sind an den Straßenzügen Ottobrunner Straße, Äußere Ottobrunner Straße, Neuberberger Straße sowie Tannenstraße auch Mauern und Gabionenwände zulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist hierbei alle 5 m eine Öffnungsgröße von mind. 10 x 20 cm zu gewährleisten. Die freie Sicht im Straßenverkehr darf durch Einfriednungen nicht behindert werden. Die Höhe von Einfriednungen darf an der Straßenseite 1,80 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,40 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind die unmittelbar an Waldfläche angrenzenden Grenzen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 703/2, 703/3, 703/4, 703/6, 703/7, 703/8 und 703/13. An diesen Grenzen sind Einfriednungen ebenfalls bis max. 1,80 m zulässig. Die Einfriednungen sind bei unterschiedlichem Geländeebenmaß ebenfalls aneinander anzupassen.
 - Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften und Hausgruppenhäusern (Reihenhäusern) sind max. bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig.
 - Solaranlagen**
 - Solaranlagen sind auf geneigten Dächern nur in und an Dachflächen (als in die Dachfläche integrierte oder dachparallele) Anlagen zulässig; eine Aufständerung von Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
 - Solaranlagen sind als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder ("ausgebissene" Formen, "Ausfransungen") insbesondere um Kamine, Dachfenster und entlang von Dachrinnen sind zu vermeiden.
 - Solaranlagen auf Flachdächern dürfen aufgeständert werden. Die Höhe der Solaranlagen auf Flachdächern darf max. 1,50 m betragen. Solaranlagen auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß der Höhe gegenüber der Dachkante zurückspringen.
 - Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
 - Offene Stellplätze und Carports (überdeckte Stellplätze) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.
 - Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
 - Garagenvorplätze und Stellplätze (auch Carports) sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
 - Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° sowie extensive begrünte Flachdächer (max. 7° Neigung) zulässig. Die maximale Firsthöhe liegt bei 3,50 m.
 - Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn vom 09.05.2016.
 - Gartenhäuschen, Fahrradabstellschuppen und Müllsammelhäuschen sind bis zu einer Größe von maximal 9,0 m² zulässig. Die Wandhöhe darf 2,70 m gemäß C.2.4 nicht überschreiten.
 - Immissionsschutz**
Aufgrund der Verkehrslärmschulden sind an den mit Planzeichen markierten Bereichen die festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schuldenfreie Aufenthaltsräume vorgesehen sind. Für Büroräume ergeben sich jeweils 5 dB(A) geringere Anforderungen.
 - Grünordnung**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Besteigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
 - Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Laubbau und mindestens 2 heimische Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 (unter D. Hinweise durch Text) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher bzw. festgesetzte Baumstandorte werden dabei angerechnet. Die Bäume

- Artenliste 1 (Bäume):**
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Castanea sativa Edel-Kastanie
 - Juglans regia Echte Walnuss
 - Gymnocladia dioica Gewüchsbuche
 - Cercidiphyllum japonicum Japanischer Kuchenbaum
 - Liriodendron tulipifera Tulipanbaum
 - Celtis occidentalis Europäische Hopfenbuche
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Carpinus betulus Hamibuche
 - Betula pendula Sandbirke
 - Pinus sylvestris Wald-Kiefer
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
- Artenliste 2 (Sträucher):**
 - Cornus sanguinea roter Hartriegel
 - Cornus avellana Schiedendorn
 - Linum catharticum rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare gewöhnlicher Liguster
 - Viburnum lantana wolliger Schneeball
 - Philadelphus coronarius europäischer Pflefenstrauch
 - Koeleria amabilis Kolkoltriebe
 - Prunus in Sorten "Zierkirsche"
 - Kerria japonica Ranunkelstrauch
 - Tamarix amossissima Sommeramaris
 - Wegelia florida Weiße Wegelie
 - Sambucus nigra Schwarzer Höllendorn
 - Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
 - Deutzia gracilis Zierliche Deutzia
 - Physocarpus opulifolius Schneeballblütige Blasenpflanze
 - Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 - Crataegus laevigata "Carriere"
 - Malus in Sorten "Zierapfel"
 - Pyracantha coccinea Mittelmeer-Feuerdorn
 - Amelanchier alnifolia Kupfer-Feuersommer
- Soilten Baumfällungen erforderlich sein, ist § 4 Abs. 1 BnSchG zu beachten.
- Bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich sind die **DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen** sowie die **RAS-LPA Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren** zu beachten.
- Wasserversorgung**
 - Grundwasser**
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.
 - Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 - Schmutzwasserbeseitigung**
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1966ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - Niederschlagswasserbeseitigung**
Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die betriebl. Bodenzone zu versickern. Sollte eine Flächen- oder Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherungsschichten ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-W 153 (Planungsanforderungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- Alltagsvermögensflächen**
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schadhafte Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mithteilungsfrist gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Bodenschutz**
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Lage in der Quarantänezone ALB**
Der Umfang des Bebauungsplans liegt innerhalb der von der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) nach dem Ausreten des Asiatischen Laubböcklers (ALB) in Neuberg festgesetzten Quarantänezone. Es gelten die in den Allgemeinverfügungen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALF) und der LfL, beschriebenen Auflagen in der Quarantänezone (www.lfl.bayern.de/ALB).
- Denkmalschutz**
Bodenkenntliche, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DStG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- Immissionsschutz**
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 215101/13 vom 17.01.2017) zugrunde. Aufgrund der Verkehrslärmschulden können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung überschritten werden. Daher sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 auszuführen.
Auf die von der Kreisstraße M 22 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

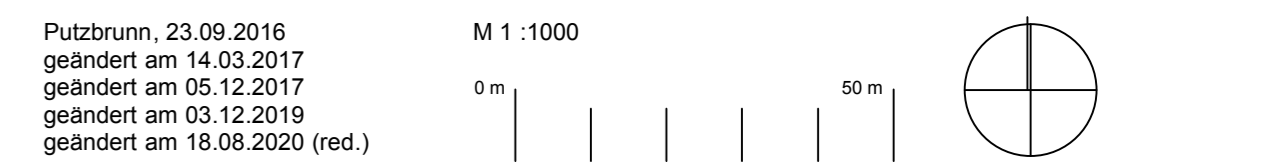
- Abfallentsorgung**
Die Müllbehälter von Grundstücken, deren Einfriedung nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließung angrenzt (vgl. Festsetzung C.6.11) sind am Tag der Leerung in unmittelbarer Nähe der Straßenbegrenzungslinie aufzustellen.
- DIN-Normen**
Die Festsetzungen zum Bebauungsplan nehmen in Teilen Bezug auf DIN-Normen. DIN 4109 ist bei der Gemeinde Putzbrunn einzuhalten. Die DIN-Normen sind ansonsten bei allen DIN-Normen-Ausgestellten kostenfrei erhältlich. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
Im Raum München sind folgende zwei Ausgestellten zu nennen:
- Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80531 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 13d, 80335 München, <http://www.th-muenchen.de>
- Sichtdreiecke**
Die gekennzeichneten Sichtdreiecke sind in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m, gemessen über Straßenoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- HINWEISE DURCH TEXT**
 - Grünordnung**
 - Artenliste 1 (Bäume):**
 - Magnolia grandiflora immergrüne Magnolie
 - Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum
 - Obstbäume lokaltypische Sorten
 - Artenliste 2 (Sträucher):**
 - Cornus sanguinea roter Hartriegel
 - Prunus spinosa Schiedendorn
 - Linum catharticum rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare gewöhnlicher Liguster
 - Viburnum lantana wolliger Schneeball
 - Philadelphus coronarius europäischer Pflefenstrauch
 - Koeleria amabilis Kolkoltriebe
 - Prunus in Sorten "Zierkirsche"
 - Kerria japonica Ranunkelstrauch
 - Tamarix amossissima Sommeramaris
 - Wegelia florida Weiße Wegelie
 - Sambucus nigra Schwarzer Höllendorn
 - Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
 - Deutzia gracilis Zierliche Deutzia
 - Physocarpus opulifolius Schneeballblütige Blasenpflanze
 - Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 - Crataegus laevigata "Carriere"
 - Malus in Sorten "Zierapfel"
 - Pyracantha coccinea Mittelmeer-Feuerdorn
 - Amelanchier alnifolia Kupfer-Feuersommer
 - Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist § 4 Abs. 1 BnSchG zu beachten.
 - Bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich sind die **DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen** sowie die **RAS-LPA Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren** zu beachten.
 - Wasserversorgung**
 - Grundwasser**
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.
 - Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 - Schmutzwasserbeseitigung**
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1966ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - Niederschlagswasserbeseitigung**
Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die betriebl. Bodenzone zu versickern. Sollte eine Flächen- oder Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherungsschichten ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-W 153 (Planungsanforderungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
 - Alltagsvermögensflächen**
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schadhafte Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mithteilungsfrist gem. Art. 1 BayBodSchG).
 - Bodenschutz**
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
 - Lage in der Quarantänezone ALB**
Der Umfang des Bebauungsplans liegt innerhalb der von der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) nach dem Ausreten des Asiatischen Laubböcklers (ALB) in Neuberg festgesetzten Quarantänezone. Es gelten die in den Allgemeinverfügungen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALF) und der LfL, beschriebenen Auflagen in der Quarantänezone (www.lfl.bayern.de/ALB).
 - Denkmalschutz**
Bodenkenntliche, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DStG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
 - Immissionsschutz**
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 215101/13 vom 17.01.2017) zugrunde. Aufgrund der Verkehrslärmschulden können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung überschritten werden. Daher sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 auszuführen.
Auf die von der Kreisstraße M 22 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 67

Östlich und westlich der Föhrenstraße 1 - 12, nördlich der Äußeren Ottobrunner Straße, südlich und nördlich der Neuberberger Straße 1 - 34, westlich der Tannenstraße 1 - 9b und westlich der Eichenstraße 1 - 7



Putzbrunn, 23.09.2016
 geändert am 14.03.2017
 geändert am 05.12.2017
 geändert am 03.12.2019
 geändert am 18.08.2020 (red.)

von Angerer Konrad Fischer Urban
 Friedenstr. 21 b
 81103 München
 F: 089 61 62400-66
 www.aku-architekten.de