

- 3.7 Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)
- 3.8 Fläche für Garagen und Carports
- 3.9 Bereich Straße bis grüne Linie: Beurteilungspegel ≥ 70 dB(A) tags
- 3.10 Bereich Straße bis blaue Linie: Beurteilungspegel ≥ 60 dB(A) nachts

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Laubbaum, vorhanden (Lage nicht eingemessen)
- 2. vorhandener Baukörper (mit Hausnummer)
- 3. vorhandene Grundstücksgrenze
- 4. Flurstücksnummer
- 5. Höhenangabe angrenzende Verkehrsfläche (in Meter über Normalnull, vgl. C.2.3)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Änderungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
 - 1.2 In den durch Planzeichen A.1.5 gekennzeichneten Bereich wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.
 - 1.3 Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die zulässige traufseitige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
 - 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,15 überschritten werden.
 - 2.3 Die zulässige traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes in Gebäudemitte als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3. Baugrenzen, Bauweise**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
 - 3.2 Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise.

- 8.4 Für die zu pflanzenden Bäume wird mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm, Pflanzqualität Obstbäume Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 bis 14 cm festgesetzt.
- 8.5 Für die zu pflanzenden Sträucher wird mindestens die Pflanzqualität Straucher, 2 mal verpflanzt, 4-5 Triebe, 100-150 cm festgesetzt.
- 8.6 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Baulparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 8.7 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten die Artenlisten unter D. Hinweise durch Text.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Grünordnung**
- 1.1 Artenliste 1 (Bäume)**
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Castanea sativa | Edel-Kastanie |
| Juglans regia | Echte Walnuss |
| Gymnocladia dioica | Geweißbaum |
| Cercidiphyllum japonicum | Japanischer Kuchenbaum |
| Liriodendron tulipifera | Tulpenbaum |
| Ostrya carpinifolia | Europäische Hopfenbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Magnolia grandiflora | immergrüne Magnolie |
| Liquidambar styraciflua | Amerikanischer Amberbaum |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
- Obstbäume lokaltypischer Sorten
- 1.2 Artenliste 2 (Sträucher):**
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | gemeiner Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdom |
| Lonicera xylosteum | rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | gewöhnlicher Liguster |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Philadelphus coronarius | europäischer Pfeifenstrauch |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Prunus in Sorten | "Zier-Kirsche" |
| Kerria japonica | Ranunkelstrauch |
| Tamarix ramosissima | Sommeramariske |
| Weigela florida | Liebliche Weigelia |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |
| Deutzia gracilis | Zierliche Deutzie |
| Physocarpus opulifolius | Schneeballblättrige Blasenpflanze |
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Crataegus laevifolia 'Carrierei' | Apfelfeldorn |
| Malus in Sorten | "Zier-Äpfel" |
| Pyracantha coccinea | Mittelmeer-Feuertorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |

- 3.6 Altlastenverdachtsflächen**
Sollten bei Ausubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 3.7 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).

- 4. Vorhandene Leitungen**
Grundsätzlich dürfen Ver- und Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt oder überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle ist zu beachten. Eventuell notwendige Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig und auf Kosten des Verursachers durchzuführen.

- 5. Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

- 6. Abfallentsorgung**
Die Müllbehälter von Grundstücken, deren Einfriedung nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließung angrenzt sind am Tag der Leerung in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

- 7. Erneuerbare Energien**
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

- 8. Immissionsschutz**
- 8.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220153 / 3 vom 24.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgerausche zugrunde.
- 8.2 Ergänzend zu den Festsetzungen unter C.7 (Schallschutz gegen Verkehrsgerausche) sind folgende Punkte zu beachten:
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgerausche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 bzw. 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, sollte der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
 - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlämppegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

- 9. Vorhandene Landwirtschaft**
Im Planungsgebiet kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im örtlichen Umfang zu dulden.

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Gernering gefertigten Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet "Putzbrunn-Mitte" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 **MI 1a** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (mit Nummerierung)
 - 1.2 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4 GRZ)
 - 1.3 WH 6,50 max. zulässige Wandhöhe (traufseitig, in Meter; z.B. 6,50 m; vgl. C.2.3)
 - 1.4 III (H+D) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse), wobei das oberste Vollgeschoss zwingend ein Dachgeschoss sein muss
 - 1.5 Bereich, in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist
- 2. Baugrenzen und Bauweise**
- 2.1 Baugrenze
 - 2.2 0 offene Bauweise
- 3. Sonstige Festsetzungen**
- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 3.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
 - 3.3 DN 27°-37° Dachneigung (bei geneigten Dächern)
 - 3.4 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 3.5 Firstrichtung zwingend
 - 3.6 Firstrichtung frei wählbar

- 4. Abstandsflächen**
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

- 5. Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 37° zulässig.
 - 5.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (ausgenommen Garagen) 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.2.3) liegen.
 - 5.3 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - 5.4 Im MI 1a und MI 1b ist die festgesetzte Firstrichtung zwingend auch bei Abriss und Neubau einzuhalten.
 - 5.5 Einfriedungen sind zulässig als sockellose, für Kleintiere durchlässige Zäune in Holz, Maschendraht oder Stabgitter in nicht grellen Farbtönen. Die freie Sicht im Straßenverkehr darf durch Einfriedungen nicht behindert werden. Die Höhe von Einfriedungen darf an der Glonner- und Hohenbrunn Straße eine Höhe von 1,20 m, im übrigen Geltungsbereich ansonsten eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind bei unterschiedlichem Geländeneriveau aneinander anzupassen. Abweichend von C.5.5 sind Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften und Hausgruppenhäusern (Reihenhäusern) max. bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig.

- 6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.
 - 6.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 6.3 Garagenvorplätze und Stellplätze (auch Carports) sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen.
 - 6.4 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

- 7. Immissionsschutz - Verkehrslärm**
- 7.1 Aufgrund der Verkehrsgerauscheschulung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 -1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Bau- Bestimmungen vom April 2021 einzuhalten.
 - 7.2 Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Hier dürfen an den geräuschbelasteten Fassaden mit Pegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), sondern nur Nebenräume (Küchen, Bäder, etc.) situiert werden. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter 7.1 genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

- 8. Grünordnung**
- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - 8.2 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
 - 8.3 Je angefangene 400 m² Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Laubbaum und mindestens 2 heimische Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 (unter D. Hinweise durch Text) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei angerechnet. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode gleichwertig in ihrer Wuchsordnung und in der gemäß 8.4 und 8.5 festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 1.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind folgende Gesamt- volumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen vorzusehen:
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

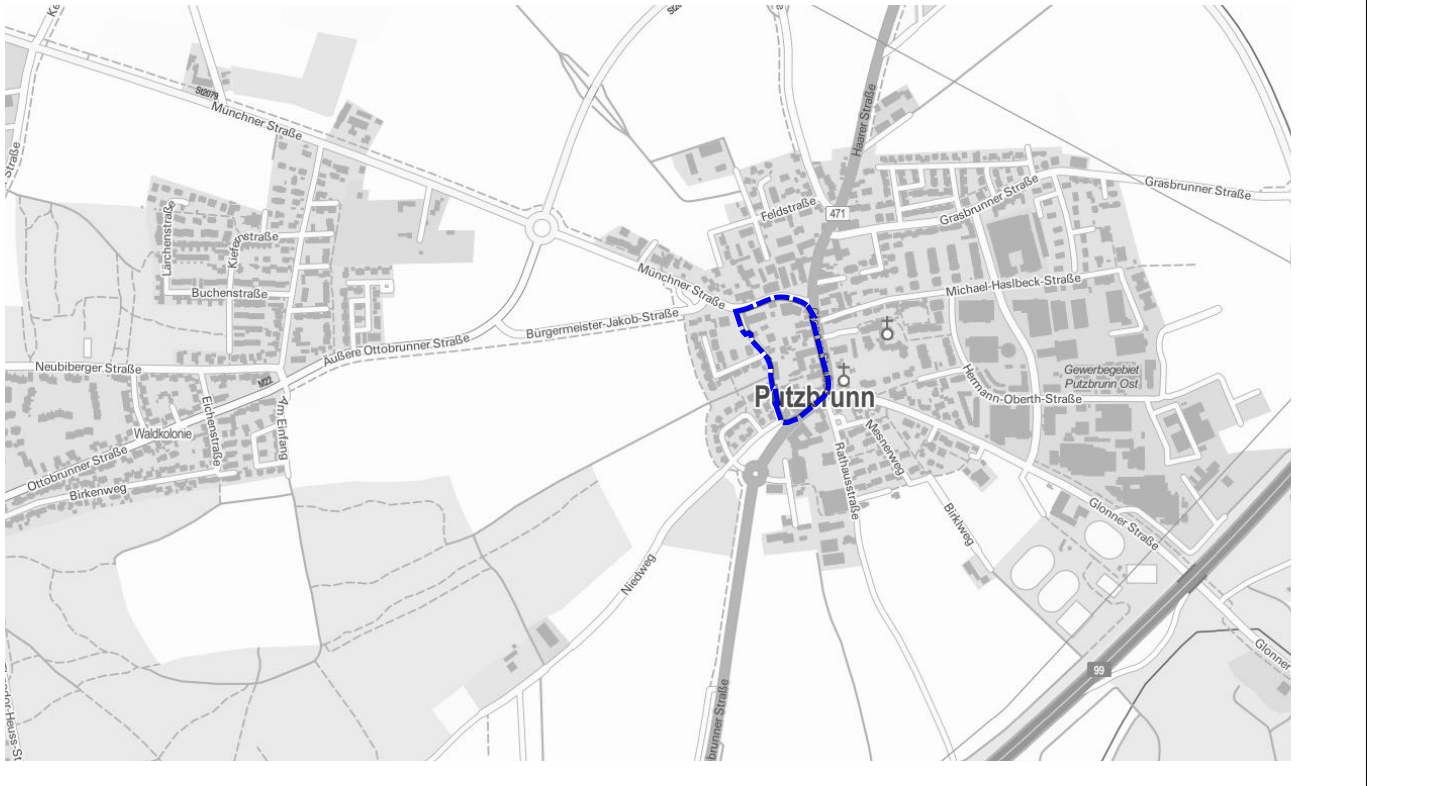
- 2. Artenschutz**
- 2.1 Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um eine Verwirklichung artrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Holz im Vorfeld der Fällungen hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse, Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des weiteren sollte auch bei Gebäudeabbrüchen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bezüglich Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z.B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotzeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. bis 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind dnur in der unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
 - 2.2 Bei Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Leuchtmittel zu achten.

- 3. Wasserwirtschaft**
- 3.1 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.
 - 3.2 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 - 3.3 Schmutzwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - 3.4 Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die belebte 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.

- 3.5 Starkregeneriegnisse
Zum Schutz vor Starkregeneriegnissen ist bei Neubauten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über die höchste Grundstücksoberkante unmittelbar am Bauvorhaben zu legen. Die geplanten Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Bauausschuss des Gemeinderates Putzbrunn hat in der Sitzung vom 18.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 in der Fassung vom 09.03.2021 hat in der Zeit vom 26.03.2021 bis 29.04.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 in der Fassung vom 09.03.2021 hat in der Zeit vom 26.03.2021 bis 29.04.2021 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 in der Fassung vom 15.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 30.09.2021 öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 30.09.2021 beteiligt.
 - Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2022 (Antrag auf Nachbehandlung vom 09.12.2021) den Bebauungsplan Nr. 68 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2022 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Putzbrunn, den
- Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister
- GEMEINDE PUTZBRUNN
- (Siegel) Putzbrunn, den
- Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am
- (Siegel) Putzbrunn, den
- Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 68
"Putzbrunn-Mitte"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Putzbrunn, 09.03.2021
geändert, 15.06.2021
geändert, 25.01.2022 (red.)

M 1:1000

0 m 50 m

AKFU Friedenstr. 21b, 82110 Gernering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mailto:info@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de