



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 70

“Gymnasium an der
Oedenstockacher Straße”

Teil B - Festsetzungen

Putzbrunn, 11.10.2022
geändert, 14.03.2023
geändert, 12.09.2023
geändert, 14.11.2023 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

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

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Fon 0881-9010074
Fax 0881-9010076
vogl@vk-landschaft.de

Präambel

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB, der Baunutzungsverordnung – BauNVO, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 70 "Gymnasium an der Oedenstockacher Straße" als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem **Textteil (Teil B)** und der Begründung (Teil C).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 70 werden innerhalb von dessen Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 23, 1. Änderung "Östlich der Oedenstockacher Straße, südlich Neubiberger Straße" und Nr. 46 "Oedenstockacher Straße" ersetzt.

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf – Gymnasium bzw. Sportplatz ausgewiesen.

Eine außerschulische Nutzung der Sporthallen durch den Vereinssport ist zulässig. Für die Freisportflächen ist sie ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundfläche (GR) sowie die Wandhöhe (WH) innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstmaß.

2.2 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO und sonstige befestigte Flächen (Pausenhöfe, feste Sportfreiflächen) bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ von 0,80 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

3. Höhenlage, Bezugspunkte

3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der gemäß Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern), bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (bei Flachdächern).

3.2 An den Grenzen ist an das Geländeniveau benachbarter Grundstücke ohne Versatz anzuschließen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.2 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.
- 4.3 In dem durch Planzeichen A.I.6.10 gekennzeichneten Bereich ist ausschließlich die Errichtung einer Eingangsüberdachung über dem Gebäudezwischenraum mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zulässig.
- 4.3 Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gemäß 4.2 zulässigen Überschreitungen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach Art. 6 BayBO.
- 4.4 An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 691/7, Gem. Putzbrunn wird abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO festgesetzt, dass für die Grenzbebauung aus der hier zulässigen Trafostation und Nebenanlage eine Länge bis zu 25 m zulässig ist.
- 4.5 Ebenfalls abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO wird für die nach Festsetzung 4.4 zulässige Grenzbebauung eine Wandhöhe zugelassen, die 3 m im Mittel überschreiten darf. Eine absolute Höhe von 556,40 m ü. NHN für die Wandhöhe darf nicht überschritten werden.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden.
- 5.2 Flachdächer sind in den nicht zu begehenden Teilen (Dachterrassen) extensiv zu begrünen.
- 5.3 Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) aufgeständert werden. Sie dürfen die jeweils zugelassene Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,50 m gegenüber der Gebäudeaußenkante, bzw. der Außenkante eines auskragenden Daches einhalten. PV-Anlagen sind mit Dachbegrünung zu kombinieren.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Abweichend von den Richtzahlen der *gemeindlichen Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Stellplätzen und die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze* (Stellplatzsatzung) sind für die Nutzungen im Geltungsbereich folgende Stellplatzzahlen zu nachzuweisen:
- | | |
|-------------------------------------|-----|
| PKW- Stellplätze: | 90 |
| Stellplätze für Motorräder/-roller: | 20 |
| Fahrrad-Abstellplätze: | 850 |

- 6.2 PKW- und Motorrad-/Rollerstellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sowie oberirdisch im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- 6.3 Pausenhöfe, Sportflächen, etc. sowie Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen sind im gesamten Nettobauand auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ist ausschließlich die Errichtung eines Gebäudes/Überdachung für Müllsammelbehälter, Geräte sowie einen Speicher für die PV-Anlage zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen, wie Stabgitter-, Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen. Durchgängige Zaunfundamente sind unzulässig.
- 7.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,50 m gemessen ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die planzeichnerisch dargestellten Einfriedungen (Ballfangzäune), die mit einer Höhe bis zu 6,20 m über Oberkante Gelände zulässig sind.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Geltungsbereich ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gem. Ziffern 8.3 und 8.5). Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 8.2 Für die zeichnerisch dargestellten Bäume (Planzeichen A.I.5.1) ist eine veränderte Lage zulässig.
- 8.3 Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil an heimischen Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung muss mindestens 25 % betragen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet.
Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm
Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18
- 8.4 Pflanzflächen zur Eingrünung außerhalb der Zäune sind flächig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen zu bepflanzen, Pflanzraster: 1,5 x 1,5m, Mindestpflanzgröße Sträucher 2xv, H 60 – 100 cm.

- 8.5 Unterbaute Flächen sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 80 cm für Kleinbäume, sowie von mindestens 100 cm für mittelgroße Bäume aufweisen. Eine Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist auf unterbauten Flächen unzulässig.
- 8.6 Innerhalb der Randeingrünung nach Norden dürfen keine Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden. Hier ist abweichend von Art. 48 Abs. 1 AGBGB gegenüber den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 2 m einzuhalten
- 8.7 Mindestens ein Drittel aller befestigten Flächen ist mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

9. Eingriffsregelung und Artenschutz

- 9.1 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 30.790 Wertpunkten erforderlich.
- 9.2 Artenschutz
Zum Ausgleich für Lebensraumverluste der Goldammer sind im Vorgriff der Baumaßnahmen lebensraumverbessernde Maßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

Zum Ausgleich für Lebensraumverluste der Feldlerche sind im Vorgriff der Baumaßnahmen lebensraumverbessernde Maßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

10. Wasserwirtschaft

Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

11. Immissionsschutz

Schutzbedürftige Räume an den durch Planzeichen A.I.6.9 gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 57 dB[A] tags sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Grünordnung

1.1 Empfohlene heimische und standortgerechte Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Elsbeere	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Mehlbeere	Sorbus aria
Wild-Apfel	Malus sylvestris

Für nicht zwingend aus dem heimischen Artenspektrum zu wählende Bäume insbesondere im Umfeld der Gebäude und im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen ist ihre Toleranz gegenüber dem Klimawandel („Klimabäume“) zu berücksichtigen.

Empfohlene Klimabäume:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Baum-Hasel	Corylus columna
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Silber-Linde	Tilia tomentosa

Empfohlene heimische und standortgerechte Straucharten:

Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 1.2 Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind entsprechend dem Regelwerk "FLL–Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" auszuführen.
- 1.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Straßenverkehrs-, Belags- und Stellplatzflächen ist je Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Raum von min. 12 m³ (Bäume 3. Ordnung), 18 m³ (Bäume 2. Ordnung) und 24 m³ (Bäume 1. Ordnung) vorzusehen.
- 1.4 Die Baumscheiben sind mit den Mindestgrößen von 6 m² für Bäume 2. Und 3. Ordnung sowie 12 m² für Bäume 1. Ordnung als unversiegelte Vegetationsflächen herzustellen und flächig zu bepflanzen und anzusäen. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.
- 1.6 Im Einflussbereich nicht zu vermeidender, künftiger Eingriffe ist benachbarter Waldbestand gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

2. Natur- und Artenschutz

2.1 Feldlerche:

Der Ausgleich für den Verlust eines Brutpaares der Feldlerche soll durch produktionsintegrierte Maßnahmen innerhalb eines Radius von 2 km um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Er ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 678, Gemarkung Putzbrunn, vorgesehen.

Es sind folgende drei Varianten möglich, die dauerhaft alternativ umzusetzen sind.

Variante 1: Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen

Flächenbedarf: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen auf 3 ha.

Lerchenfenster:

- Nur im Wintergetreide und nicht in Fahrgassen
- Anlage nur durch Einsaat-Verzicht, kein Herbizideinsatz
- Abstand vom Feldrand mindestens 25m
- Mind. 20 qm pro Lerchenfenster
- Rotation möglich, spätestens alle 3 Jahre

Blüh- und Brachestreifen:

- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen)
- Keine Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel, keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren

Variante 2: Blühfläche, Blühstreifen oder Ackerbrache

Flächenbedarf: 0,5 ha, Umsetzung in Teilfläche möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt.

- Mindestens 10 m breit bei streifiger Umsetzung
- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Keine Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel, keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich, jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

Variante 3: Erweiterter Saatreihenabstand

Flächenbedarf 1 ha

- Anwendung im Getreide (vor allem Wintergetreide)
- Dreifacher Saatreihenabstand mindestens 30 cm
- Keine Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel, keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Umsetzung in Teilflächen
- Rotation möglich

Die Durchführung von Maßnahmen darf nicht im Zeitraum vom 15.03. bis 01.07. erfolgen.

Grundsätzlich gilt für alle Maßnahmen, folgende Abstände von Vertikalstrukturen einzuhalten:

- Einzelbäume > 50 m
- Baumreihen und Feldgehölze 1-3 ha > 120 m
- geschlossene Gehölzkulissen > 160 m
- Mittel- und Hochspannungsleitungen > 100 m
- Flächen zur Freizeit-Nutzung > 50 m

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Für die Maßnahmen ist eine dingliche Sicherung bei dauerhafter Umsetzung auf denselben Flächen oder eine schuldrechtliche Vereinbarung (institutionelle Sicherung) bei wechselnden Flächen sowie ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde am LRA München vorzulegen.

2.2 Goldammer:

Der Ausgleich für den Verlust von zwei Brutpaaren der Goldammer soll durch Entwicklung eines Waldrandes auf Flur-Nr. 634, Gemarkung Putzbrunn, erfolgen.

Länge des Waldrandes 200m, Tiefe 15 m.

Anpflanzung von Sträuchern und einzelnen Bäumen zweiter oder dritter Ordnung im Raster von 2 x 2 m. Anteil der Bäume max. 10 Stück.

Artenauswahl: standortheimische Gehölze autochthoner Herkunft unter besonderer Berücksichtigung von Dorn- und Beerensträuchern

Geeignete Arten:

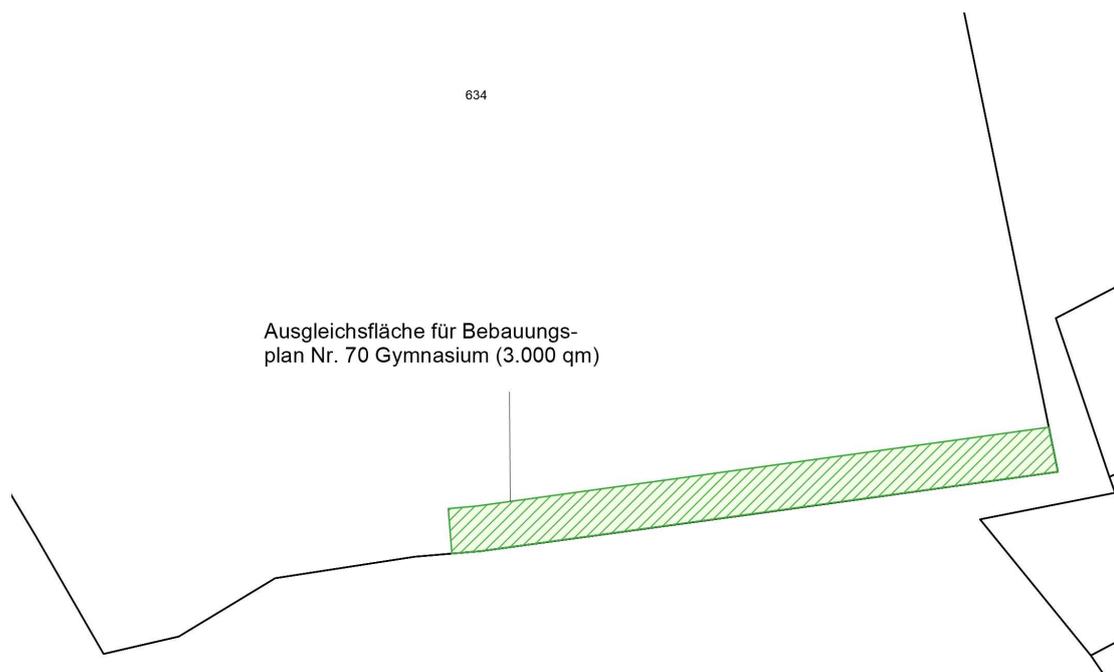
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Sandbirke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Vogelbeere

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schwarzer Holunder
Schlehe
Kreuzdorn
Wolliger Schneeball

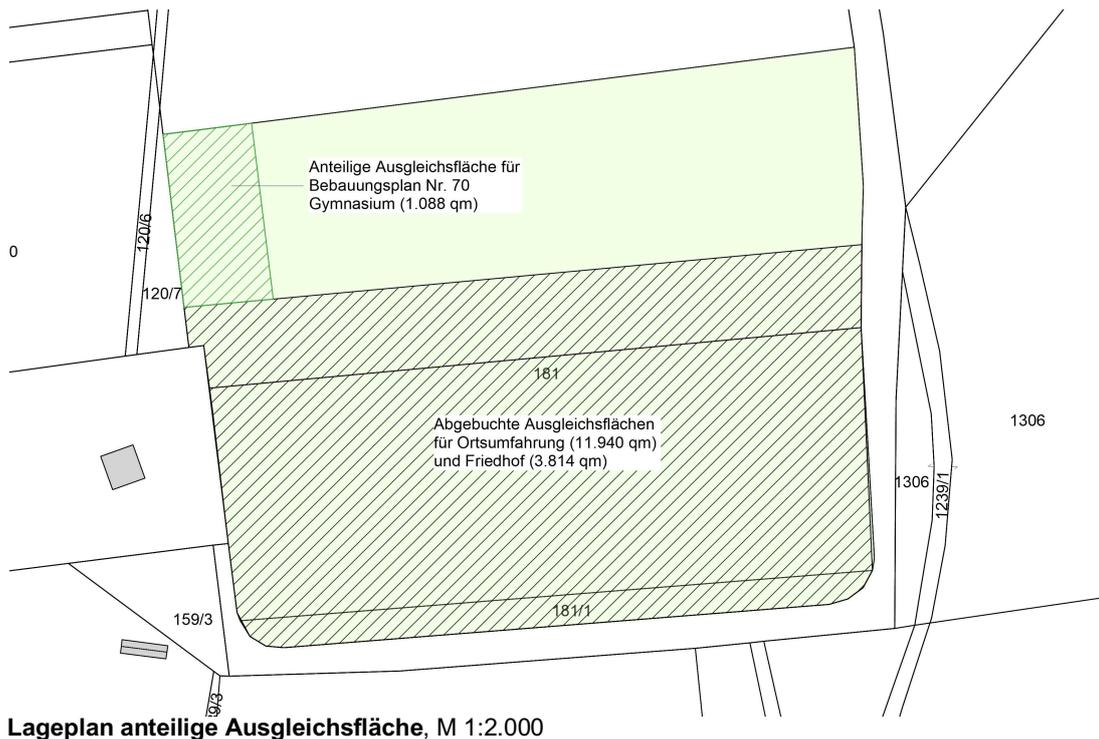
Mindestpflanzgröße: Forstpflanzen, Höhe 50-80
Einschließlich Verbisschutz und Fertigstellungspflege
Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre



Lageplan anteilige Ausgleichsfläche, M 1:2.500

2.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die nach Anrechnung der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme „Goldammer“ verbleibenden Wertpunkte werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 181 Gemarkung Putzbrunn nachgewiesen. Es handelt sich um eine bestehende Ausgleichsfläche, die ihren Zielzustand „Artenreiches Extensivgrünland“ bereits annähernd erreicht hat. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung und Pestizideinsatz.



2.4 Bannwald:

Die Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer kann zugleich als Bannwaldausgleich herangezogen werden, da die Aufforstung an einen bestehenden Bannwald anschließt.

2.5 Die Sicherung der Maßnahmen, die auf Flächen umgesetzt werden, die nicht im Eigentum der Gemeinde Putzbrunn sind, erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem jeweiligen Eigentümer sowie dingliche Sicherung.

2.6 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbänken etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben um Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s.u.a. <http://www.vogel-schutzwarnten.de/glasanflug.htm>).

2.7 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis vor dem 01.03. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG).

2.8 Gehölzschnitt, Fällungen:

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz- Maßnahmen umzusetzen.

2.9 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Die Beleuchtung soll auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen beschränkt werden. Das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler ist zu vermeiden. Dies gilt auch für die fas-sadenintegrierte Beleuchtung.

Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen soll die Beleuchtungs-dauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern begrenzt oder die Beleuch-tung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abgeschaltet wer-den.

Es wird empfohlen ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 K zu verwenden. Es sollen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

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

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hier-auf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Vo-raussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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 Versicke-rung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-W 153 (Handlungsempfehlun-gen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

3.5 Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Öffnungen im Ge-bäude sind so zu gestalten, dass o.g wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf (§ 37 WHG).

Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.6 Überflutungsnachweis

Um Schäden am Gebäude und den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden, ist während der weiteren Planung ein detaillierter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986?100 zu erstellen und die entsprechend benötigten Retentionsvolumina baulich so umzusetzen, dass das Extremniederschlagsereignis schadlos zurückgehalten werden kann. Ein besonderer Augenmerk gilt dabei den Eingangsbereichen, Lichtschächten, Kellerzugängen und der Tiefgaragenzufahrt.

3.7 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei Aushubarbeiten 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).

3.8 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 Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger 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. Land- und Forstwirtschaft

- 6.1 Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Diese Immissionen können auch zu den üblichen Ruhezeiten (22:00 bis 6:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.
- 6.2 Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten Waldflächen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Aufgrund der Nähe des angrenzenden Waldes kann ein Schaden durch Baumwurf oder Astbruch nicht ausgeschlossen werden. Bei Gebäuden, die weniger als 25 m von der Waldgrenze entfernt sind, ist die Dachkonstruktion so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume oder Astbruch ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 7.2 Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $a = 0,6$ bei 500 Hz).
- 7.3 Die Abdeckung der Regenwasserablaufrippen vor der Tiefgaragenein- und ausfahrt, die Regenablaufrippen der Fahrbahn und das Garagentor sind geräuscharm auszubilden (nach dem Stand der Lärminderungstechnik).
- 7.4 Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

8. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

9. 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 zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Putzbrunn hat in der Sitzung vom 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 14.12.2022 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 14.12.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis einschließlich 02.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis einschließlich 02.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.10.2023 bis einschließlich 31.10.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
7. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.10.2023 bis einschließlich 31.10.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.11.2023 den Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom 14.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt: GEMEINDE PUTZBRUNN

(Siegel) Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am Der Bebauungsplan Nr. 70 mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan Nr. 70 trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister