



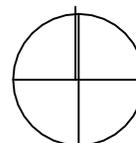
GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 22 “Oedenstockacher Straße 2 / Ottobrunner Straße 35“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Putzbrunn, 11.06.2021
geändert, 11.01.2022
geändert, 16.01.2024 (red.)

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

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



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 Germering gefertigten Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "Oedenstockacher Straße 2 / Ottobrunner Straße 35" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als

S a t z u n g .

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 22 "Oedenstockacher Straße 2 / Ottobrunner Straße 35" verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne

- Nr. 3 "Oedenstockacher Weg",
- Nr. 26 "Südlich der Ottobrunner Straße beiderseits der Theodor-Heuss-Straße" ihre Gültigkeit.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

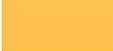
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| 1.2 | 0,46 | max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (z.B. GRZ 0,46) |
| 1.3 |  | max. zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO (z.B. GFZ 1,20) |
| 1.4 | WH 10,05 | max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 10,05 m; vgl. C.2.4) |
| 1.5 | III | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse) |

2. Baugrenzen

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 2.1 |  | Baugrenze (vgl. C.3) |
|-----|---|----------------------|

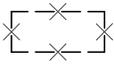
3. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 3.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 3.3 |  | öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) |
| 3.4 |  | öffentliche Parkplätze |

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse
- 4.3  Bereich, in dem die Baugrenze durch eine gastronomisch genutzte Terrasse (Freischankfläche) bis zu 6 m überschritten werden darf (vgl. C.3.4)
- 4.4  Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)
- 4.5  Fläche für Tiefgarage
- 4.6  Ein- und Ausfahrt
- 4.7  zu pflanzender Laubbaum
- 4.8  Fläche mit Pflanzgebot (gem. C.8.3)
- 4.9  Fassade mit Schallschutzauflage (gem. C.7)
- 4.10  Transformatorenstation

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Laubbaum, vorhanden (Lage nicht eingemessen)
2.  geplanter Baukörper
3.  abzubrechender Baukörper
4.  vorhandene Grundstücksgrenze
5.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
6.  Flurstücksnummer
7.  Unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzzone und Bezeichnung des Betreibers
8.  Eigentümerweg
9.  Sichtdreieck

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind generell ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl (A.1.2, A.1.3), die zulässige Wandhöhe (A.1.4) und die Anzahl der Vollgeschosse (A.1.5) gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten GRZ darf die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude (nach den Gebäudeaußenmaßen) ohne die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen, Balkonen, Wintergärten, überdachten und offenen Terrassen, Außentreppen und untergeordneten Bauteilen einen Wert von 0,41 GRZ nicht überschreiten.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl nach C.2.1 darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,84 überschritten werden.
- 2.4 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von einer absoluten Höhe von 555,50 m ü.NN als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkte bei Flachdächern).
- 2.5 Die zulässige Wandhöhe darf bei Ausführung von Dachterrassen im jeweils vorletzten Vollgeschoss durch transparente Brüstungen um max. 0,6 m überschritten werden.

3. Baugrenzen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Planzeichen A.2.1) bestimmt.
- 3.2 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen Balkone sowie eingeschossige Wintergärten und Erker die Baugrenze um maximal 1,80 m überschreiten, nicht überdachte Terrassen und Terrassentrennwände um maximal 3,00 m.
- 3.3 Die Summe der Breiten aller die Baugrenze überschreitenden Bauteile darf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- 3.4 Abweichend von C.3.2 darf unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in dem durch Planzeichen A.4.3 gekennzeichneten Bereich eine gastronomisch genutzte Terrasse (Freischankfläche) die Baugrenze um bis zu 6,00 m überschreiten, auch wenn hierdurch die Begrenzung nach C.3.3 überschritten wird.

4. Abstandsflächen

Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen und einschließlich der nach C.3.2 und 3.3 zulässigen Überschreitungen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung geneigter Dächer muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 5.4 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig in aufgelegter oder aufgeständerter Form. Zu den äußeren Grundstücksgrenzen müssen aufgeständerte Solaranlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Dachkante zurückspringen.
- 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 1,20 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Terrassentrennwände, die bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig sind

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 6.2 Sonstige Garagen, Carports (überdeckte Stellplätze) sowie offene Stellplätze sind unzulässig.
- 6.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.
- 6.4 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

- 6.5 Die Anzahl der nach den Richtzahlen der Satzung ermittelten zu errichtenden Besucherstellplätze reduziert sich um 18.

7. Immissionsschutz - Verkehrslärm

- 7.1 An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln von ≥ 50 dB(A) nachts sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtung, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtung oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach DIN 4109-1:2018-01 nicht wesentlich mindern.
- 7.2 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind an den mit Planzeichen A.4.9 gekennzeichneten Fassaden bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind geeignete bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels die erforderlichen, resultierenden Bauschalldämmmaße schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, Teil 1 und 2, Stand: Januar 2018, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sicherzustellen. Die dazu benötigten Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel können dem schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 216142 / 5 vom 17.05.2021, einschließlich ergänzender Stellungnahme Bericht Nr. 216142 / 2 vom 21.01.2022) zum Bebauungsplan entnommen werden.

8. Grünordnung

- 8.1 Nicht überbaute oder unterbaute Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies, Kunstrasen oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- 8.2 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.3 Die zu pflanzenden Bäume gemäß Planzeichen A.4.7 sind als standortgerechte Laubbäume I. bis II. Ordnung (siehe Artenliste 1 unter D.1.1) zu pflanzen, dabei sind auch gemäß GALK-Straßenbaumliste geeignete Sorten zulässig.
- 8.4 Auf dem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle mindestens zehn heimische standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste 1 (unter D.1.1) und insgesamt mindestens 20 heimische Sträucher gemäß Artenliste 2 unter D.1.2 zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei angerechnet.
- 8.5 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Abgängige oder ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben oder höheren Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß C.8.6 und C.8.7).
- 8.6 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.
- 8.7 Für die zu pflanzenden Sträucher wird mindestens die Pflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanzt, 4-5 Triebe, 100 - 150 cm festgesetzt.
- 8.8 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 8.9 Der vorhandene Baumbestand im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Ottobrunner Straße ist dauerhaft zu pflegen, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9. Wasserwirtschaft

- 9.1 Das auf privaten, 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.
- 9.2 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Grünordnung

1.1 Artenliste 1 (Bäume)

Bäume I. Ordnung (Großbäume)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Bäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume)

Juglans regia	Echte Walnuss
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Cercidiphyllum japonicum	Japanischer Kuchenbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Magnolia grandiflora	immergrüne Magnolie

Obstbäume lokaltypischer Sorten

1.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	gemeiner Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
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	Sommertamariske
Weigela florida	Liebliche Weigelia
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Physocarpus opulifolius	Schneeballblättrige Blasenspiere
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus in Sorten	Zier-Apfel
Pyracantha coccinea	Mittelmeer-Feuerdorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne

1.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen 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

1.4 Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja, Fichten und Scheinzypresse sind zu vermeiden.

1.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan einzureichen.

- 1.6 Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Vegetationsflächen sind flächig mit einer mindestens 80 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume III. Ordnung sowie von mindestens 120 cm für Bäume II. Ordnung aufweisen.
- 1.7 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer und Bewässerungssysteme, Baumschutzrostes sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.
- 1.8 Bei Maßnahmen im Geltungsbereich sind die DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen* sowie RAS-LP4 *Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren* in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Artenschutz

2.1 Besonders geschützte Arten

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze 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.

2.2 Gehölzschnitt, Fällungen

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. bis 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

2.3 Vogelschutz

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden.

2.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert 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. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen 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 TRENKW (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 Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-W 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen..

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 Gebäude 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).

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 auf Kosten der Eigentümer 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. **Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

7. **Immissionsschutz**

7.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 216142 / 5 vom 17.05.2021), ergänzt durch Bericht Nr. 216142 / 6 vom 21.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Germering zugrunde.

7.2 Ergänzend zu den genannten Festsetzungen sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

An den Südfassaden der Gebäude unmittelbar an der Ottobrunner Straße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.

7.3 An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln von > 64 dB(A) tags werden zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form von verglasten Vorbauten, Loggien, etc.) empfohlen, um dort die Erholungsfunktion zu gewährleisten. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, sollte hierfür ein Beurteilungspegel in Höhe von 59 dB(A) tags gewählt werden.

7.4 Die Tiefgaragenzufahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk mit schallabsorbierender Auskleidung (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz) der Seitenwände und der Decke zu errichten.

8. Sichtdreiecke

- 8.1 Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Zäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 8.2 Neue Bäume und Sträucher dürfen nur unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße und des Gehwegs ist freizuhalten.

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 Bauausschuss des Gemeinderates Putzbrunn hat in der Sitzung vom 05.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 02.01.2014 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 20.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 31.10.2022 bis einschließlich 07.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2022 bis einschließlich 07.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 22 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

GEMEINDE PUTZBRUNN

Putzbrunn,

(Siegel)

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am Der Bebauungsplan Nr. 22 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. 67 trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Putzbrunn, den

(Siegel)

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister