

Gemeinde Putzbrunn  
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 23 „östlich der Oedenstockacher Straße, südlich der Neuburger Straße“  
1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-79 Bearb.: Schaser

Plandatum 30.05.2016 (Vorentwurf)  
19.08.2016 (Entwurf)  
07.02.2017 (Entwurf)  
09.05.2017 (Entwurf)  
12.06.2018 (Entwurf)  
02.04.2019 (Endfertigung)

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

### Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 23 „östlich der Oedenstockacher Straße, südlich der Neuburger Straße“ inkl. Grünordnungsplan, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung von 14.06.1977.

- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Untergeordnete Bauteile wie Eingangsstufen mit entsprechenden Vordächern dürfen die Baugrenze auf einer max. Breite von 5,0 m um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 4.3 Soweit sich unter Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Fl.-Nr. 643/66 Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO verlangen, werden diese für zulässig erklärt, wobei der Mindestabstand von 3,0 m immer eingehalten werden muss. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Fl.-Nr. 643/66, der im Baufeld H liegt. Für die Bebauung auf den Fl.-Nr. 643 und 643/70 sowie den Bereich der Fl.-Nr. 643/66, der im Baufeld H liegt, wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für Neubebauungen in Form von Aufstockungen
- 4.4 Im Bereich H gilt die abweichende Bauweise, welche im Erdgeschoß den mehrseitigen Grenzabbau im Rahmen der Baugrenzen zulässt.
- 5 Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens bei 555,85 m ü. NN liegen.
- 5.2 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachhelixzentralen, Aufzugsmaschinenräume, Vordächer, Müllhäuschen, etc.) sowie für Überdachungen von Tiefgaragenrampen können auch andere Dachformen zugelassen werden.
- 6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1 **GS** Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze; die Stellplätze dienen dem Besucherverkehr der im Geltungsbereich befindlichen Wohnanlagen
- 6.2 **TGa** Fläche für Tiefgaragen; - Gemeinschafts-Tiefgarage TGA1 dient den Gebäudegruppen A, B, G, H - Tiefgarage TGA2 dient den Gebäudegruppen A, C, D, E, F
- 6.3 Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und nicht überdacht errichtet werden.
- 6.4 Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechenden Abgrenzung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.5 Tiefgaragenrampen; Tiefgaragenrampen sind mit Überdachung und seitlichen Wänden zu versehen.

- C Hinweise
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3 643/66 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 643/66
- 4 72 Hausnummer, z.B. 78
- 5 A-H Bezeichnung der Gebäudegruppen
- 6 Trafohaus
- 7 Müllbehälterstandplatz
- 8 554,67 m ü NN Höhenkote
- 9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 10 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 11 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen werden folgende Artenlisten vorgeschlagen:

- Artenliste 1 (Bäume):  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Acer campestre  
Acer 'Eisrijk'  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Fraxinus excelsior  
Sorbus aucuparia  
Castanea sativa  
Juglans regia  
Gymnocladus dioica  
Cercidiphyllum japonicum  
Liriodendron tulipifera  
Ostrya carpinifolia  
Fagus sylvatica  
Carpinus betulus  
Betula pendula  
Pinus sylvestris  
Prunus avium  
Magnolia grandiflora  
Liquidambar styraciflua
- Artenliste 2 (Sträucher):  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Prunus spinosa  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare  
Viburnum lantana

- Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Feld-Ahorn  
Feld-Ahorn 'Eisrijk'  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Gemeine Esche  
Eberesche  
Esk-Kastanie  
Echte Walnuss  
Gewelbbaum  
Japanischer Kuchenbaum  
Tulpenbaum  
Europäische Hopfenbuche  
Rot-Buche  
Hainbuche  
Sand-Birke  
Wald-Kiefer  
Vogel-Kirsche  
Immergrüne Magnolie  
Amerikanischer Amberbaum
- Roter Hartriegel  
Gemeine Hasel  
Schlehe  
Rote Heckenkirsche  
Gewöhnlicher Liguster  
Wolliger Schneeball

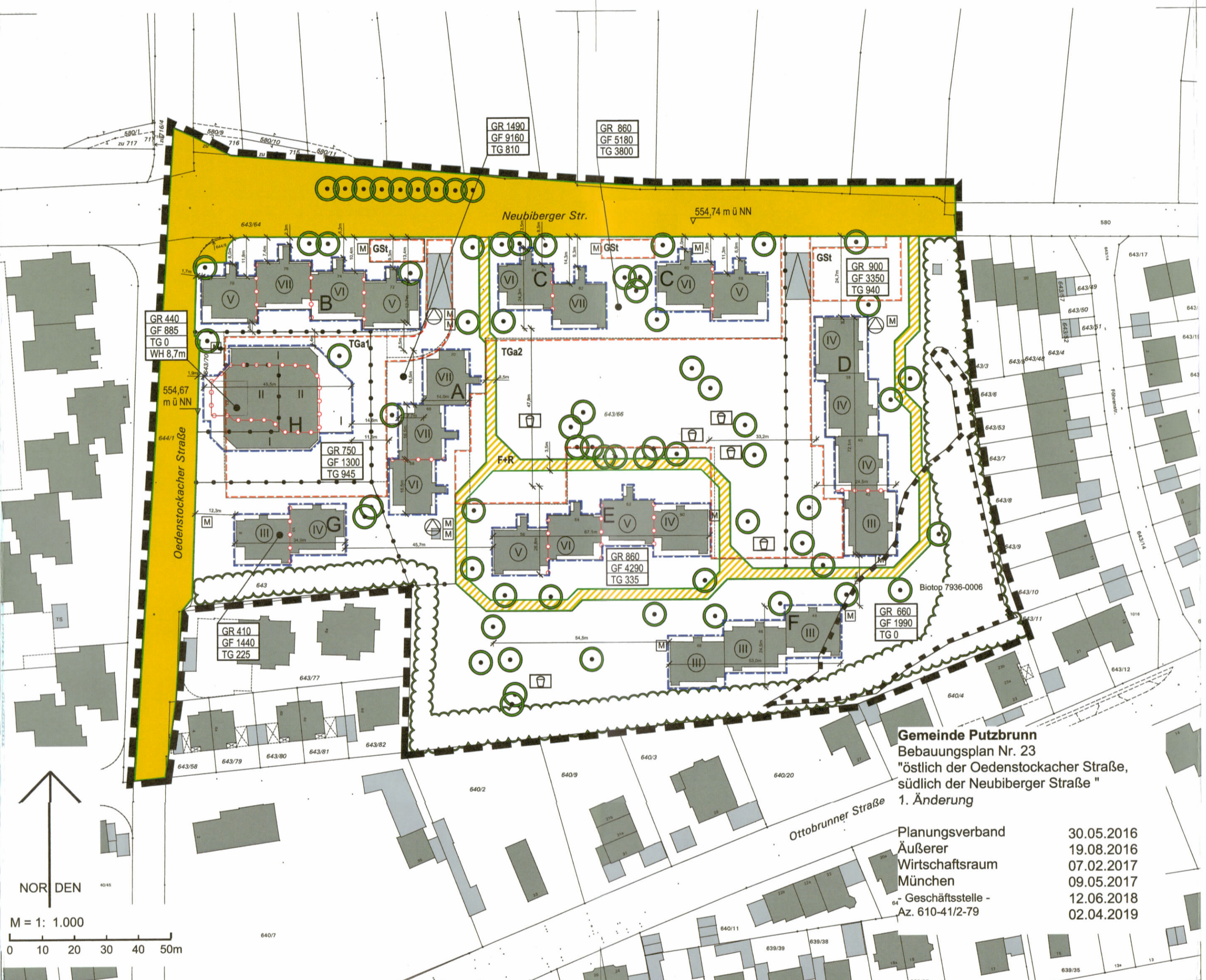
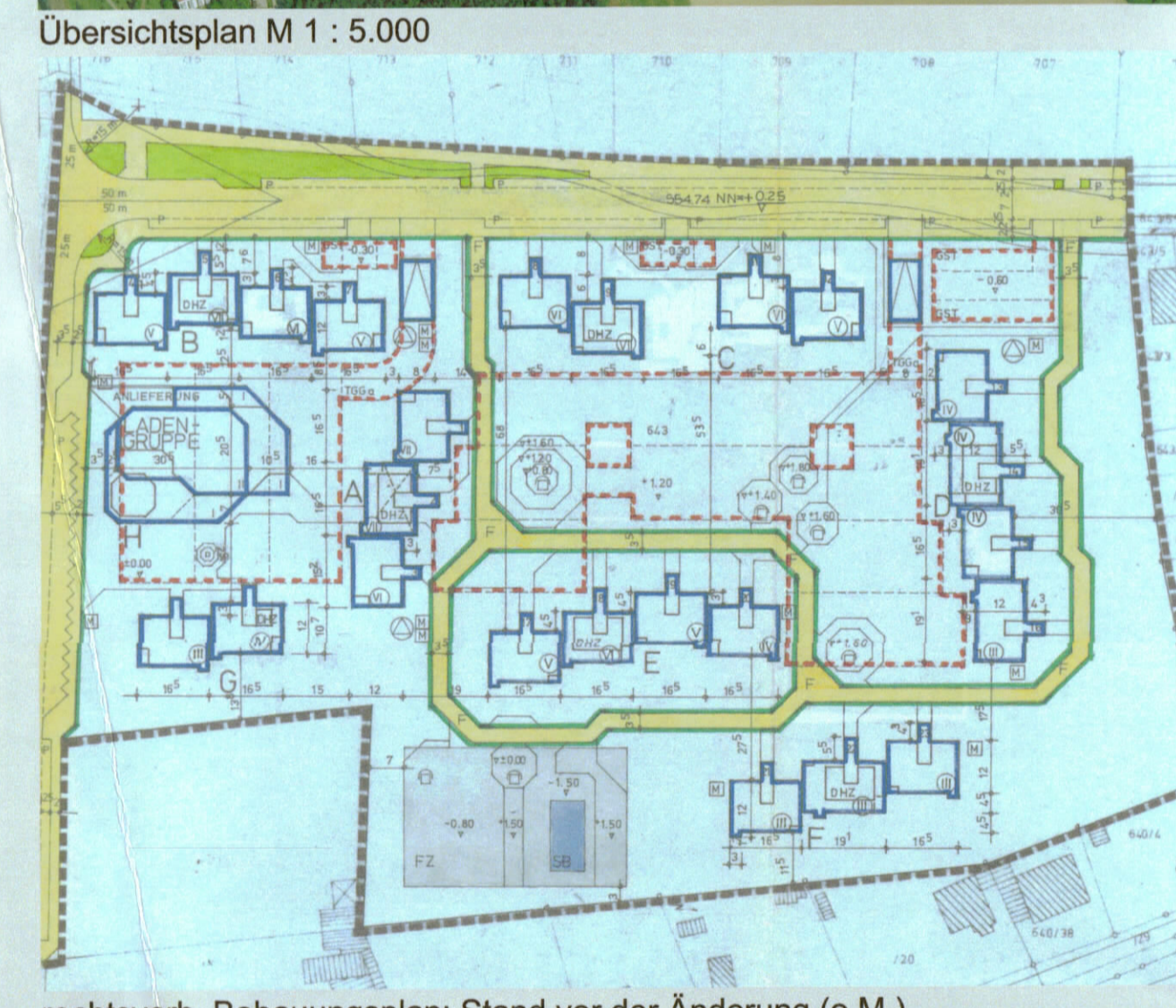
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulagen, dass eine Beeinträchtigung gegenüber überliegender Wohnnutzung durch Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.
- 17 Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 18 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 19 Die DIN-Normen, auf welche der Bebauungsplan Bezug nimmt, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellten kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent- und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.hm-muenchen.de>

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 12.04.2019  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 16.04.2019  
.....  
(Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)



- Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde vom Bauausschuss am 08.04.2014 gefasst und am 29.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2016 hat in der Zeit vom 07.10.2016 bis 09.11.2016 stattgefunden. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss am 09.05.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 12.02.2018 bis 21.03.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2019 bis 19.03.2019 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2019 wurde vom Bauausschuss am 02.04.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 16.04.2019  
.....  
(Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Putzbrunn, den 17.04.2019  
.....  
(Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Putzbrunn, den 16.04.2019  
.....  
(Erwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1. Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächen
- 3.2. Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu maximal zulässigen Vollgeschossen sowie zur maximal zulässigen Wandhöhe
- 3.3. GR 440 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 440 qm, bezogen auf den jeweiligen durch Planzeichen A3.1 und A8.1 abgegrenzten Bereich
- 3.4. GF 880 Max. zulässige Geschoßfläche in qm, z.B. 880 qm, bezogen auf den jeweiligen durch Planzeichen A3.1 und A8.1 abgegrenzten Bereich
- 3.5. TG 335 Über das Maß des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehend maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Tiefgaragen und ihre Zu-/Auffahrten in qm, z.B. 335 qm, bezogen auf den jeweiligen durch Planzeichen 3.1 und 8.1 abgegrenzten Bereich
- 3.6. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B. 2 Vollgeschosse
- 3.7. V Zahl der Vollgeschosse zwingend; z.B. 5 Vollgeschosse
- 3.8. WH 8,7m Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 8,7m, gemessen von der Oberkante der westlich anschließenden Erschließungsstraße (siehe Hinweis C 8) bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
- 3.9. Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind Terrassengeschosse unzulässig. Zulässig sind nur untergeordnete infrastrukturelle Anlagen, wie z.B. Energieversorgungsanlagen oder Aufzugsmaschinenräume, die eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

- 7 Einfriedungen
- 7.1. Einfriedungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Einfriedung von Spielplätzen.
- 8 Verkehr
- 8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 8.2. Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3. Fuß- /Radweg
- 8.4. Innerhalb eines Abstandes von 15m von Hauszugängen sind Fahrradständer anzuordnen.
- 9 Grünordnung
- 9.1. Zu erhaltender Baum
- 9.2. Gehölzsaum bestehende Gehölze sind in diesem Bereich zu schützen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 9.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Tiefgaragen müssen in nicht-versiegelten Bereichen eine Überdeckung von mindestens 80 cm Humus aufweisen.
- 9.4. Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 9.5. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall gleichwertig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Hinweis C 11) zu verwenden. Mindestpflanzqualität Bäume: 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Mindestpflanzqualität Sträucher: versetzte Sträucher, 60-100 cm
- 9.6. An der Ostseite des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 643/66 müssen mindestens 25 Bäume eine Wuchshöhe von mindestens 6 m aufweisen.
- 9.7. Spielplatz
- B Nachrichtliche Übernahme
- 1 Biotop Hier: Feldgehölz am östlichen Ortsrand von Neuburg (Nr. 7936-0006)

- Philadelphus coronarius  
Kolkwitzia amabilis  
Prunus in Sorten  
Kerria japonica  
Tamarix ramosissima  
Weigela florida  
Sambucus nigra  
Symphytum officinale  
Deutzia gracilis  
Physocarpus opulifolius  
Berberis vulgaris  
Crataegus laevigata 'Carrierei'  
Malus in Sorten  
Pyracantha coccinea  
Amelanchier lamarckii
- Europäischer Pfeifenstrauch  
Kolkwitzie  
Zierkirsche  
Flanulkestrauch  
Sommeramarantse  
Liebliche Weigelle  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Flieder  
Zierliche Deutzie  
Schneeballblättrige Blasenpflanze  
Gewöhnliche Berberitze  
Apfelbaum  
Zierapfel  
Mittelmeer-Feuerdom  
Kupfer-Felsenbime
- 12 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind zu beachten.
- 13 Rodungen und Rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Im Zweifel ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.
- 14 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Die Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 08.01.2016 und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.01.2016 ist zu beachten. Auf das Pflanzenverbot, sowie die Anzeige- bzw. Zustimmungspflicht wird hingewiesen. Nähere Informationen, insbesondere welche Pflanzen betroffen sind, können Sie der Internetseite der LfL (<http://www.lfl.bayern.de/alb>) entnehmen. Hier können Sie auch die Allgemeinverfügung einsehen bzw., herunterladen. Ansprechpartner: LfL - Institut für Pflanzenschutz Tel.: 08161 71-5730 E-Mail: [Alb@LfL.bayern.de](mailto:Alb@LfL.bayern.de)
- 15 Maßangaben
- Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m
- 16 Für die Errichtung von Tiefgaragenausfahrten gelten folgende Vorgaben:  
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschalldämmkoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden.  
- Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.  
- Lärrelevante Zu- und Abblüffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämmwänden zu versehen.  
- Das Tor der Tiefgaragenein- und ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungs- und Schwingungstechnik entsprechen.