

Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 63
Wohnen – Parkstraße

Städtebaulicher Entwurf Objektplanung Höss Amberg + Partner Architekten mbB
Pütrichstr. 3a, 81667 München

Freiflächen-gestaltung Terrabota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg

Planfertiger Bebauungsplan PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter Schaaser

Aktenzeichen M 35-1-156

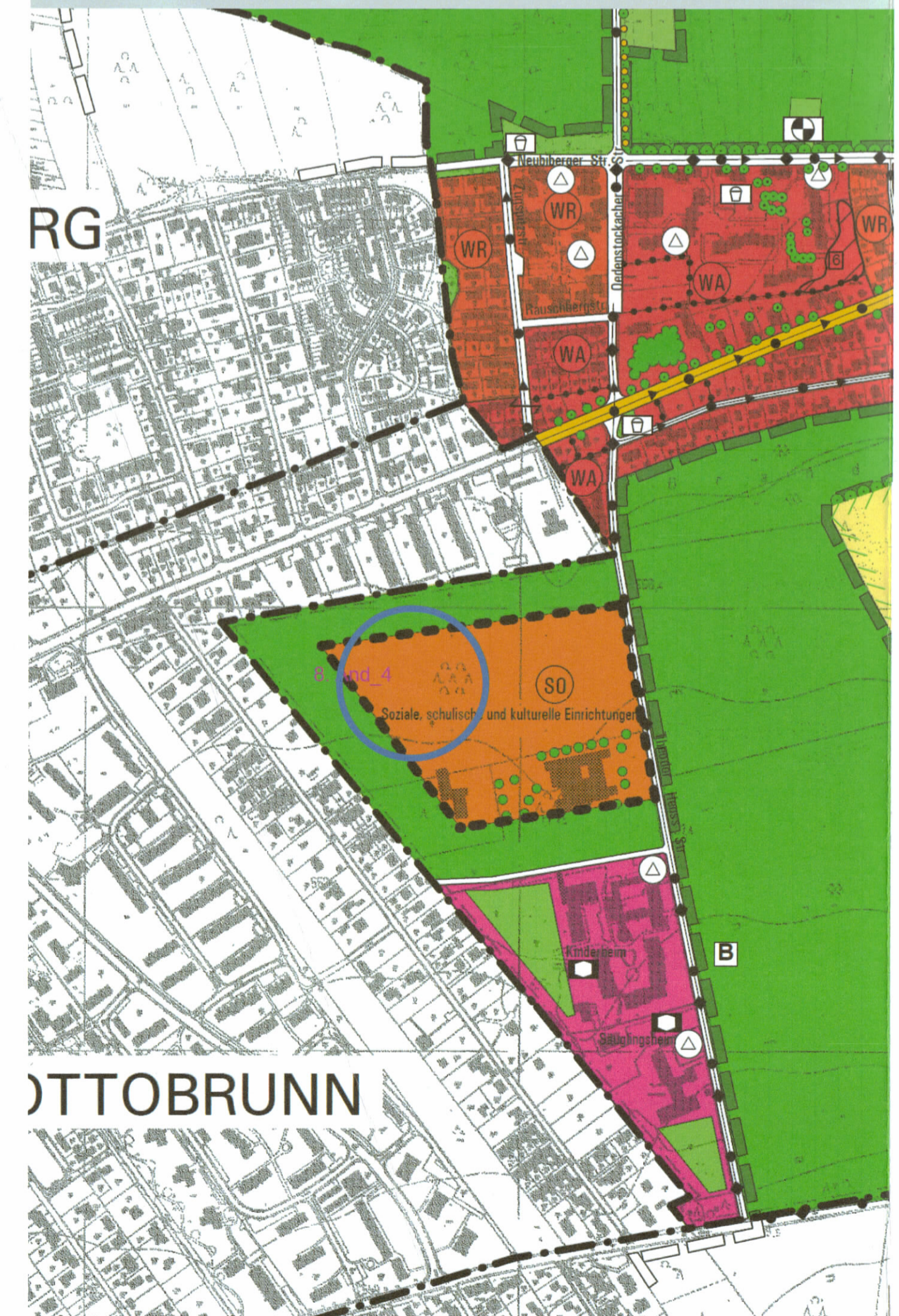
Plandatum 09.07.2019



Satzung

Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan im Maßstab 1:5.000; Grundlage rechtsgültiger Flächennutzungsplan (aktuell im Neuaufstellungsverfahren)



- #### A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse sowie der baulichen Gestaltung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WR1/WR2** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Bereich des WR1 2.700 qm und im Bereich des WR2 800 qm.
 - 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch Anbauten am Hauptgebäude um 10 % überschritten werden.
 - 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 3.4 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 4
 - 3.5 Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens beträgt 557,20 m ü NN. Abweichungen um maximal 0,20 m sind zulässig.
 - 3.6 **WH 569,2** max. zulässige Wandhöhe über NN, z.B. 569,20 m ü NN Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Im Bereich, in dem nur Flachdächer zulässig sind (Typ2), ist die Wandhöhe gleichbedeutend mit der maximalen Gebäudehöhe.
 - 3.7 Untergeordnete infrastrukturelle Anlagen, wie z.B. Absturzsicherungen, Aufzugs- oder Heizungsanlagen, dürfen die Wandhöhe nur im Bereich der zulässigen Flachdächer um 1,50 m überschreiten.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 4.2 Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Eingangsstufen mit entsprechenden Vordächern je Gebäudesseite auf einer max. Breite von 7,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf maximal 75% der jeweiligen Fassadenlänge durch Balkone und Terrassen, die eine Breite von 6,60 m nicht überschreiten, um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 **ST** Fläche für Stellplätze Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 5.2 **N** Fläche für Nebenanlagen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Größe von über 20 qm sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kleinere Nebenanlagen sind auch außerhalb der entsprechenden Bereiche zulässig.
 - 5.3 Tiefgaragen und zugehörige Lüftungs-/Lichtschrächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 - 5.4 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für die im WR1 zulässigen Nutzungen insgesamt 142 Stellplätze nachzuweisen. Mindestens 33 dieser Stellplätze sind oberirdisch als der Nutzung im WR1 zugeordnete Besucherstellplätze nachzuweisen. Für die im WR2 zulässigen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 **SD** nur Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig
 - 6.1.1 festgesetzte Firstrichtung
 - 6.1.2 Dachaufbauten und Dachschnitte sind unzulässig.
 - 6.2 **FD** nur Flachdach zulässig.

- 6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geeigneten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch aufgeständert zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand zur Attika von 2 Metern einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 Meter über der zur Montage verwendeten Dachhaut nicht überschreiten.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche Eine Unterbauung durch Tiefgaragen ist zulässig.
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg
 - 7.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Gemeinschaftsstellplatzfläche für Besucherstellplätze der Wohnnutzung im Reinen Wohngebiet WR1
 - 7.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.5 Straßenbegleitgrün
 - 7.6 Tiefgaragenzufahrtbereich Die Zufahrt zu Tiefgaragen ist nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.
 - 7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 633/40 zu belastende Flächen
 - 7.8 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung
- 8.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
 - 8.1.1 Spielplatz
 - 8.2 zu pflanzender Baum mindestens 2. Wuchsordnung Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.
 - 8.3 bestehender Baum, der bei Ausfall entsprechend Festsetzung A 8.4 und A 8.7 zu ersetzen ist. Die Situierung der Nachpflanzung kann gegenüber des ausgefallenen Gehölzes um bis zu 10 m abweichen.

- 8.4 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleich- oder höherwertig hinsichtlich Biodiversität und Wuchsordnung in der unter A 8.7 festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen (siehe auch B 13).
 - 8.5 Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu untergliedern Hierzu ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind unter Berücksichtigung der Quarantänezone des Laubbockkäfers mehrheitlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
 - 8.6 Im Plangebiet sind mindestens 32 Bäume zu pflanzen. Mindestens 25% dieser Pflanzungen haben je mit Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung zu erfolgen.
 - 8.7 Pflanzqualitäten
 - Mindestens 50% der Strauchpflanzungen haben unter Berücksichtigung der Quarantänezone des Laubbockkäfers folgende Qualitäten aufzuweisen: standortgerechte und heimische Sträucher, zweimal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben
 - Bäume I. Ordnung (Großbaum > 20m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
 - Bäume II. Ordnung (Bäume von 10-20m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 - Bäume III. Ordnung (Bäume < 10m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
 - 8.8 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbautungen muss im Mittel 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
 - 8.9 Die öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen und art-spezifischen Rankhilfen zu begrünen. Je drei Laufmeter geschlossener Fassade ist eine Kletterpflanze vorzusehen.
 - 8.10 Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 9 Bemaßung
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- #### B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 3 633/2 Flurstücksnummer, z. B. 633/2
 - 4 bestehende Bebauung
 - 5 geplante Bebauung
 - 6 Bestehende Geländehöhe in Meter über NN, z.B. 556,90 m ü NN
 - 7 Geplante Geländehöhe in Meter über NN, z.B. 557,18 m ü NN; Abweichungen von bis zu 0,2 m sind im Rahmen der Bauausführung möglich
 - 8 Eigentümerweg
 - 9 Typenschablone

Typ	
Dachform	Geschosshöhe
Wandhöhe	zahl
 - 10 Die Geltung von Art 6 Abs. 5. Satz 1 und 2 BayBO wird nicht angeordnet. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den maximal zulässigen Wandhöhen.
 - 11 Für die Nutzungen im WR 2 gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
 - 12 Der Bebauungsplan greift in bestehende Waldflächen ein. Dies betrifft sowohl das Baugrundstück selber, als auch die hierfür zu berücksichtigende Baumwurzzone. Die Mindernutzung/Rodung dieser Flächen geht mit Ersatzaufforstung an anderer Stelle einher. Zur Kompensation wird deswegen auf Fl.-Nr. 1310, Gem. Schäftlarn in Abstimmung mit den Fachbehörden auf einer Fläche von 13.592 m² Wald erstauforstet. Ein Lageplan hierzu kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.
 - 13 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 Pflanzverbot, 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/ab>) entnehmen. Hier können Sie auch die Allgemeinverfügung einsehen bzw., herunterladen.
- Ansprechpartner:
LfL - Institut für Pflanzenschutz
Tel.: 08161 71-5730
E-Mail: Ab@LfL.bayern.de
- 14 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hahriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuß)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweiogr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyrastra (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Saxifraga (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - 15 Für die Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass die Bäume ausreichend Platz für ein gesundes Wachstum haben. Deswegen sollte pro Baum eine spartenfreie Baumscheibe von min. 10 m² Fläche und 1,50 m Tiefe vorgesehen werden. Bei Großbäumen sollte der durchwurzelbare Raum durch eine Erweiterung des Wurzelraumes unter den Verkehrsflächen nach ZTV-Vegtra-Mü bis 36 m² groß sein. Die Bäume und Baumscheiben sollten mit geeigneten Baum-schutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung geschützt werden.
 - 16 Artenschutz Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- Auf Grund eines Verdachts auf das Vorkommen von Zaunedeichsen, wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Hermtut Schmid (Donaufauna) am 05.02.2019 eine Beurteilung der Situation der Zaunedeichse erstellt. Das Fazit lautet: *Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eignung des Planungsraumes als Lebensraum für Zaunedeichsen sehr gering ist. Die angrenzenden Grundstücke – Wald, Wohnanlagen und Werkstätten der Lebenshilfe – bieten keine günstigen Habitate für Zaunedeichsen, sodass nicht mit einem hohen Einwanderungsdruck durch*

- Zaunedeichsen aus dem Umfeld zu rechnen ist. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Planungsraum von Zaunedeichsen besiedelt ist.**
- 17 Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
 - 18 Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
 - 19 Niederschlagswasser ist soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt auf den Baugrundstücken über den belebten Oberboden zu versickern. Das geotechnische Gutachten der Firma Grundbaulabor München GmbH vom 22.10.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass dies technisch möglich ist. Es sind im Rahmen der Bauausführung geeignete Versickerungsanlagen vorzusehen. Auf das o.g. Gutachten, das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Handlungsempfehlungen DWA-M 153 wird verwiesen.
 - 20 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 schallsorbierend auszuführen (Mindestschalldämmkoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.
 - Die Tiefgaragenlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutz-technik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmärer Ausführung vorzusehen, Körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.
 - Lärmrelevante Zu- und Abflurlöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
 - Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
 - 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 auszulagern, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
01/2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 14.09.2019

Gemeinde Putzbrunn, den 14. AUG. 2019

Erster-Bürgermeister-Klostermeier Eduard Fritz
2. Bürgermeister

- #### Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. 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 09.10.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 16.01.2018 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 16.01.2018 stattgefunden.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2019 (gebilligt mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.02.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgelegt.
 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2019 (gebilligt mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.02.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
 6. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 01.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 7. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 01.08.2019 erneut beteiligt.
 8. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.08.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den 14. AUG. 2019

Erster-Bürgermeister-Klostermeier Eduard Fritz
2. Bürgermeister

Putzbrunn, den 14. AUG. 2019

Erster-Bürgermeister-Klostermeier Eduard Fritz
2. Bürgermeister

Putzbrunn, den 14. AUG. 2019

Erster-Bürgermeister-Klostermeier Eduard Fritz
2. Bürgermeister

Putzbrunn, den 20. AUG. 2019

Erster-Bürgermeister-Klostermeier Eduard Fritz
2. Bürgermeister