



# GEMEINDE PUTZBRUNN

## Bebauungsplan Nr. 67

Östlich und westlich der Föhrenstraße 1 - 12,  
nördlich der Ottobrunner Straße 1 - 21,  
nördlich der Äußeren Ottobrunner Straße,  
südlich und nördlich der Neubiberger Straße 1 - 34,  
westlich der Tannenstraße 1 - 9b und  
östlich und westlich der Eichenstraße 1 - 7

## Begründung

Putzbrunn, 23. September 2016  
Geändert, 14. März 2017  
Geändert, 05. Dezember 2017  
Geändert, 03. Dezember 2019  
Geändert, 18. August 2020 (red.)

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniak**

Architekten und Stadtplaner

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

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Planungsgebiet von Süden (© Schrägluftbild Google-Maps; o.M.)

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Waldkolonie, ca. 1,4 km westlich des Ortszentrums von Putzbrunn und ca. 500 m östlich der Gemeindegrenze zu Neubiberg und Ottobrunn.

Der Geltungsbereich wird auf seiner Westseite begrenzt durch die Bebauung westlich der Föhrenstraße, im Norden durch den nördlichen Rand der Neubiberger Straße, bzw. die unmittelbar nördlich der Neubiberger Straße liegende Bebauung. Im Osten bildet die südlich der Einmündung zur Buchenstraße gelegene Tannenstraße mit ihrer westlich liegenden Bebauung die Grenze des Planungsumgriffs, während der südliche Rand der Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) den Umgriff nach Süden abschließt.

Das Planungsgebiet ist durchgehend mit vorwiegend zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Auf einigen Grundstücken befindet sich prägender Baumbestand.

Mit einer maximalen Ausdehnung von ca. 350 m in ost-westlicher und ca. 150 m in nord-südlicher Richtung hat der Umgriff eine Gesamtgröße von ca. 4,84 ha. Das Gelände im Planungsbereich ist weitgehend eben.

## **1.2 Umfeld**

Das bauliche Umfeld ist wie der Geltungsbereich selbst geprägt durch Wohnbauflächen. Während im Westen des Bebauungsplanumgriffs Geschosswohnungsbau anschließt, sind es im Norden Reihenhäuser, im Osten (neben einem Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Tannen- in die Ottobrunner Straße) Einzel- und Doppelhäuser. Letztere finden sich auch südlich der Ottobrunner Straße. Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt ein kleineres Waldgebiet.

## **1.3 Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Ottobrunner- (Kreisstraße M 22), Neubiberger- und Tannenstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

## **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation durch den Zweckverband München Süd-Ost.

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Putzbrunn GmbH und Co KG mit Strom und von der SWM Infrastruktur Region GmbH mit Erdgas versorgt.

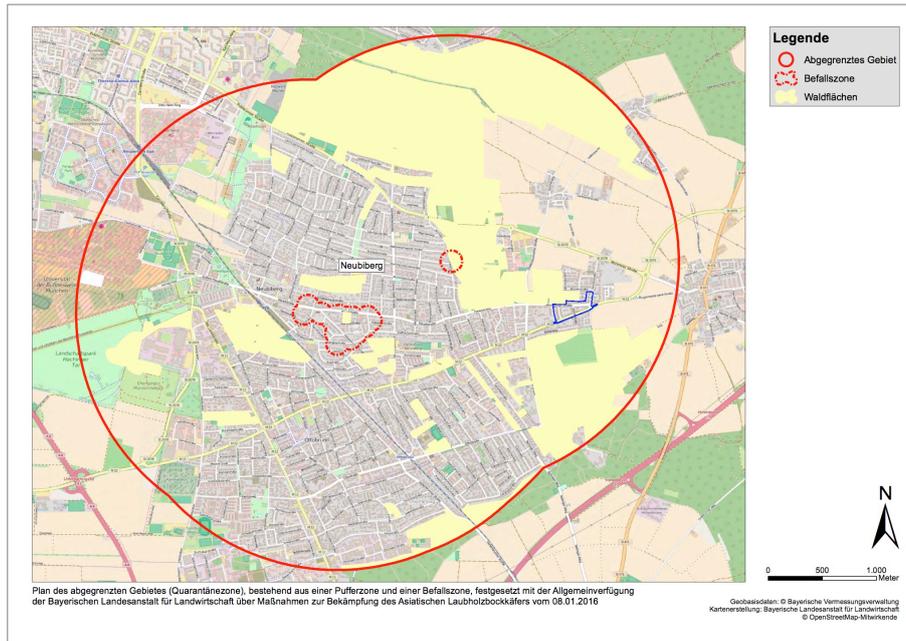
Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

## **1.5 Denkmalschutz**

Im Umgriff des Bebauungsplans oder im unmittelbaren Nähebereich liegen keine Baudenkmäler oder amtlich kartierten Bodendenkmäler vor.

## **1.5 Lage in der Quarantänezone ALB**

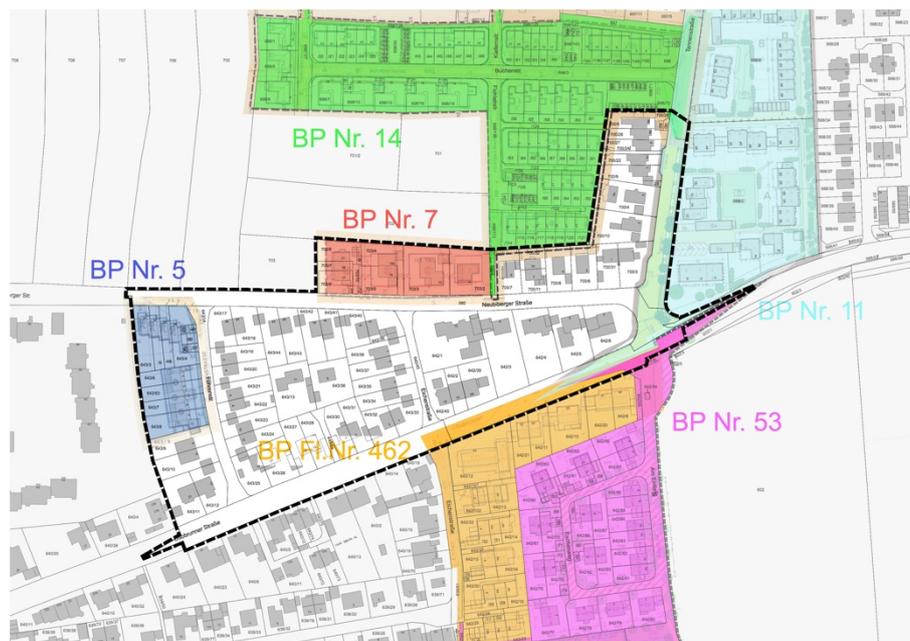
Die Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hat nach dem Auftreten des Asiatischen Laubholzbockkäfers (ALB) in Neubiberg eine Quarantänezone festgesetzt. Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Pufferzone. In den Bebauungsplan wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Pflanzliste enthält nach den Empfehlungen der LfL nur Arten, die nicht vom ALB befallen werden.



Quarantänezone, Geltungsbereich des Bebauungsplans (© LfL; o.M.)

## 1.6 Bestehendes Baurecht

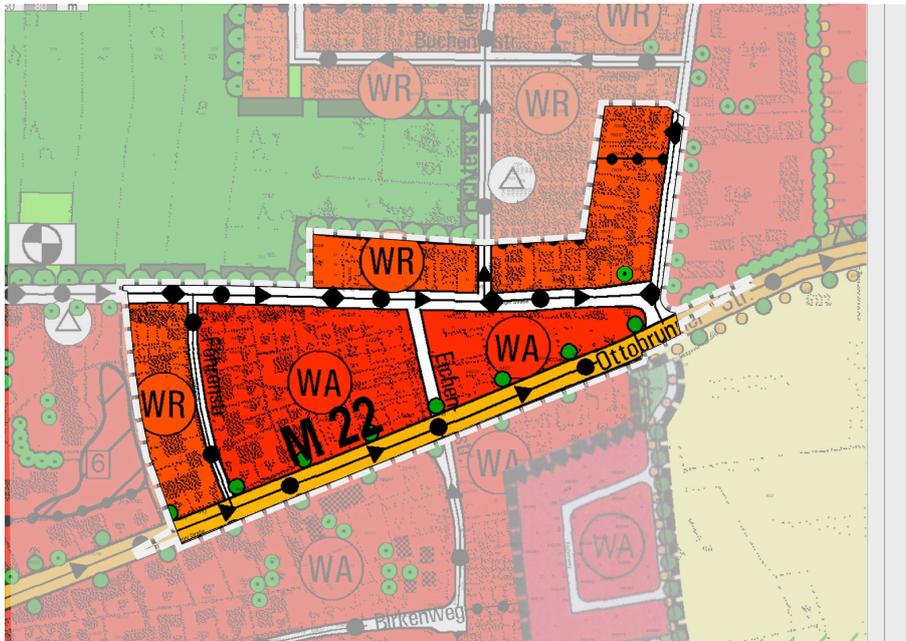
Für Teile der Baugrundstücke im Geltungsbereich bestehen heute die Bebauungspläne Nr. 5 „Südlich der Neubibberger Straße und westlich der Föhrenstraße“, Nr. 5, 1. Vereinfachte Teiländerung „Westlich der Föhrenstraße und Nr. 7,1. Änderung „An der Neubibberger Straße“. Im größeren Teil des Umgriffs regelt sich die Bebauung derzeit jedoch nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind im Bereich der Verkehrsflächen weitere rechtskräftige Bebauungspläne betroffen.



Bestehende Bebauungspläne im Umgriff (o.M.)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67 werden somit die bisherigen Bebauungspläne Nr. 2, 5, 5 - 1. Änderung, 7-1. Änderung, 11, 14, 14 - 1. Änderung und Nr. 53 - 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Umgriff als reines und als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 67 entspricht dieser Darstellung.



Auszug Flächennutzungsplan (o.M.)

## 2. Anlass der Änderung

In dem in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Baugebiet wurden in den vergangenen Jahren verschiedentlich nachverdichtet. Im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans wurden weitere Erweiterungen und Nachverdichtungen beantragt.

Um den vorhandenen Gartenstadtcharakter erhalten und eine moderate und harmonische Nachverdichtung sicher stellen zu können, soll durch den Bebauungsplan ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt werden.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die angespannte Stellplatzsituation insbesondere in dem Bereich westlich der Föhrenstraße neu geordnet werden, indem die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen/ Carports und Stellplätzen geregelt wird.

Die Gemeinde hat in Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung eine Eigentümerabfrage gemacht. Die hier geäußerten Wünsche sind, soweit möglich, in die Bebauungsplanung eingeflossen.

### 3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 (o.M.)

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen für die Wohnbebauung vermeiden zu können, werden im allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ; zwischen 0,24 und 0,4), einer zulässigen Wandhöhe (WH; 6,50 m) und der max. Anzahl der Vollgeschosse (II). Die festgesetzte GRZ darf durch untergeordnete, zur Hauptnutzung zählende Flächen und zusätzlich durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Höchstgrenze von 0,6 GRZ überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

Die quartiersweise festgesetzten großzügigen überbaubaren Flächen ermöglichen eine flexible Situierung möglicher Nachverdichtungen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur zulässigen Dachneigung kann gewährleistet werden, dass sich die bauliche Entwicklung eng am Maßstab des Bestandes im jeweiligen Quartier orientiert.

Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht durchgehend eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss. Als Höhenbezug für die Wandhöhe wird einheitlich die Höhe der jeweils angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenfläche festgesetzt, um eine angemessene bestandsorientierte Höhenentwicklung zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zu zulässigen Sockeln (max. 0,30 m zusätzlich zu der festgesetzten Wandhöhe) ergibt sich eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von max 6,80 m.

Die bestehenden Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt:

- öffentliche Straßenflächen Neubiberger-, Ottobrunner-, Föhren-, Eichen- und Tannenstraße,
- Fußwegverbindung Fl.Nr. 700/2 von der Neubibergerstraße nach Norden zur Fichtenstraße
- Eigentümerwege Fl.Nrn 643/29, 643/50,703/10, 700/28

Entlang der Straßen werden einige prägende Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

#### **4. Beschleunigtes Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

#### **5. Immissionsschutz**

Das Ingenieurbüro Greiner, Germering, hat in seiner schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 215101 / 3 vom 17.01.2017) die Auswirkungen des von der Ottobrunners Straße (Kreisstraße M 22) ausgehenden Verkehrslärms auf die Bebauung im Umgriff des Bebauungsplans untersucht. Der Bebauungsplan enthält abgeleitet aus dieser Untersuchung Festsetzungen zum Schalldämmmaß der lärmbeaufschlagten Fassaden im Süden des Geltungsbereichs.

#### **6. Planinhalt**

##### **Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 565 (Teilfläche Tannenstraße), 580 (Teilfläche Neubiberger Straße), 641 (Teilfläche Ottobrunner Straße), 641/5 (Teilfläche Gehweg Ottobrunner Straße), 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 642/5, 642/6, 642/39, 642/40, 643/41, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 643/8, 643/9, 643/10, 643/11, 643/12, 643/13, 643/14 (Föhrenstraße), 643/15, 643/16, 643/17, 643/18, 643/19, 643/20, 643/21, 643/22, 643/23, 643/24, 643/25, 643/26, 643/27, 643/28, 643/29, 643/30, 643/31, 643/32, 643/33, 643/34, 643/35, 643/36, 643/37, 643/38, 643/39, 643/40, 643/41, 643/42, 643/43, 643/44, 643/45 (Eichenstraße), 643/48, 643/49, 643/50, 643/51, 643/52, 643/53, 643/57, 700/2, 700/3,

700/4, 700/5, 700/6, 700/7, 700/8, 700/9, 700/10, 700/11, 700/22, 700/23, 700/24, 700/26, 700/27, 700/28, 700/29, 700/30, 700/31, 700/32, 703/2, 703/3, 703/4, 703/5, 703/6, 703/7, 703/8, 703/9, 703/10, 703/11, 703/11, 703/12, 703/13 der Gemarkung Putzbrunn mit einer Gesamtgröße von 4,84 ha.

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bestimmt durch die Festsetzung von:

- einer Grundflächenzahl (GRZ; 0,24 bis 0,4) – Überschreitungen durch untergeordnete, zur Hauptnutzung zählende Flächen und zusätzlich durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Höchstgrenze von 0,6 GRZ sind zulässig
- zulässigen Wandhöhen (WH; max. 6,50 m)
- zulässige Anzahl der Vollgeschosse (max. II).

### **Bauweise**

Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen (orientiert am Bestand)

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Bestimmt durch Baugrenzen

### **Abstandsflächen**

Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6

### **Gestaltung**

zur Dachform, -neigung, Firstrichtung, Grenzanbau, Dachaufbauten

### **Garagen und Stellplätze**

- Garagen werden innerhalb der überbaubaren Flächen und einiger weniger gesondert festgesetzter Flächen zugelassen. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.
- Geltung der örtlichen Stellplatzsatzung

### **Grünordnung**

Erhalt vorhandener Laubbäume und Durchgrünung der Baugrundstücke

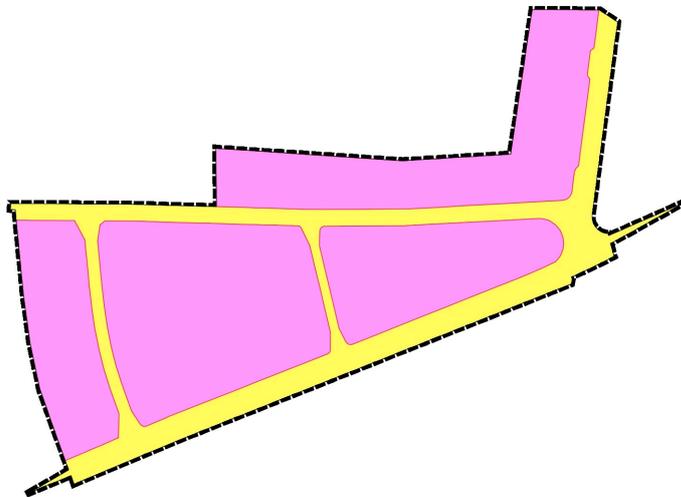
### **Immissionsschutz**

zum Schalldämm-Maß der zur Ottobrunner Straße hin orientierten Fassaden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung

### **Sonstige Festsetzungen**

zur Höhenlage der Gebäude

## 7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



<b>Bruttobauland</b> (Geltungsbereich)	<b>4,84 ha</b>	=	<b>100,0 %</b>
Nettobauland	3,59 ha	=	74,2 %
öff. Verkehrsfläche	1,25 ha	=	25,8 %

## 8. Realisierung

### 8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8.2 Erschließung

Die Grundstücke im Planungsumgriff sind vollständig erschlossen.

München, 23. September 2016  
Geändert, 14. März 2017  
Geändert, 05. Dezember 2017  
Geändert, 03. Dezember 2019  
Geändert, 18. August 2020 (red.)

Putzbrunn, 23. September 2016  
Geändert, 14. März 2017  
Geändert, 05. Dezember 2017  
Geändert, 03. Dezember 2019  
Geändert, 18. August 2020 (red.)

.....  
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....  
Edwin Klostermeier,  
Erster Bürgermeister