

75.00  
Maße gerundet

Gebäude / Straße / Leitungen - Winkel 172 Grad  
Baugrenzen ( 8 Grad gedreht gegenüber Grenze Süd)

PRIVATSTRASSE

LÄRMSCHUTZWALL und -WAND nach Erfordernis (H=2,80m)  
Maße gerundet

68.00  
Maße gerundet

Baugrenzen

Flur 559

Radweg  
Grünstreifen

LÄRMSCHUTZWALL und -WAND  
- nach Erfordernis (H=2,80m)

105.00  
Maße gerundet

Baugrenzen

26.50

Radweg  
Grünstreifen

9.00  
5.50

Geh- und Radweg

ST 2079

BESTEHENDES  
TERRASSENHAUS



WA

Haus C  
IV+(D)  
GR 250  
GF 980

8 Grad

Haus A  
II+(D)  
GR 240  
GF 480

8 Grad

Haus B  
III+(D)  
GR 330  
GF 1320

Reihenhäuser 1-8  
II+(D)  
GR 5 10  
GF 1020

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

16.00

120qm  
3-10

Ausgang 160

Notfahrth

10. ST

18.50

9.50

2. ST

19.50

Kampendach  
extensive Begrünung

Rampe

15.24

8.50

16.00

10.50

16.00

16.00

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, "MÜNCHENER STRASSE, WESTLICH DES TERRASSENHAUSES"

[BAUKÖRPER]

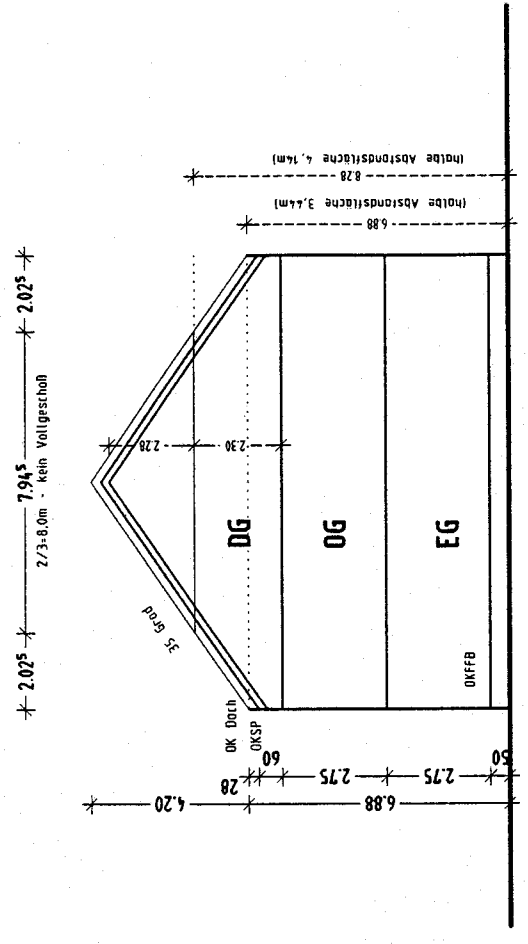
[GESCHOSSFLÄCHEN]

[GRUNDFLÄCHEN]

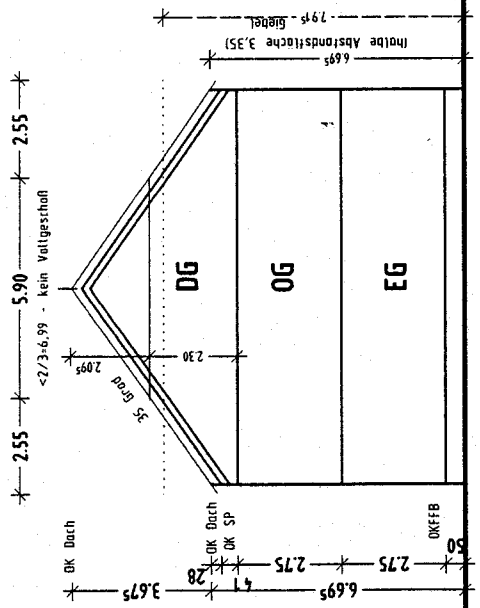
[VERKEHRSLÄCHEN]

[GRUNDFLÄCHEN]

M=1:500, Jan. 1998

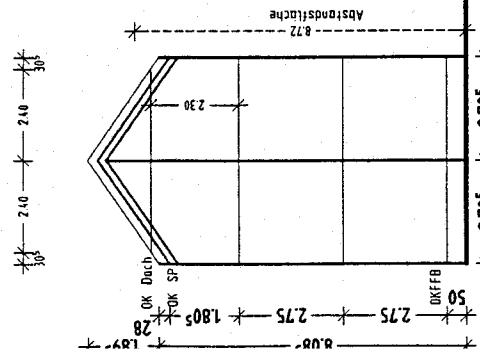


HAUS A



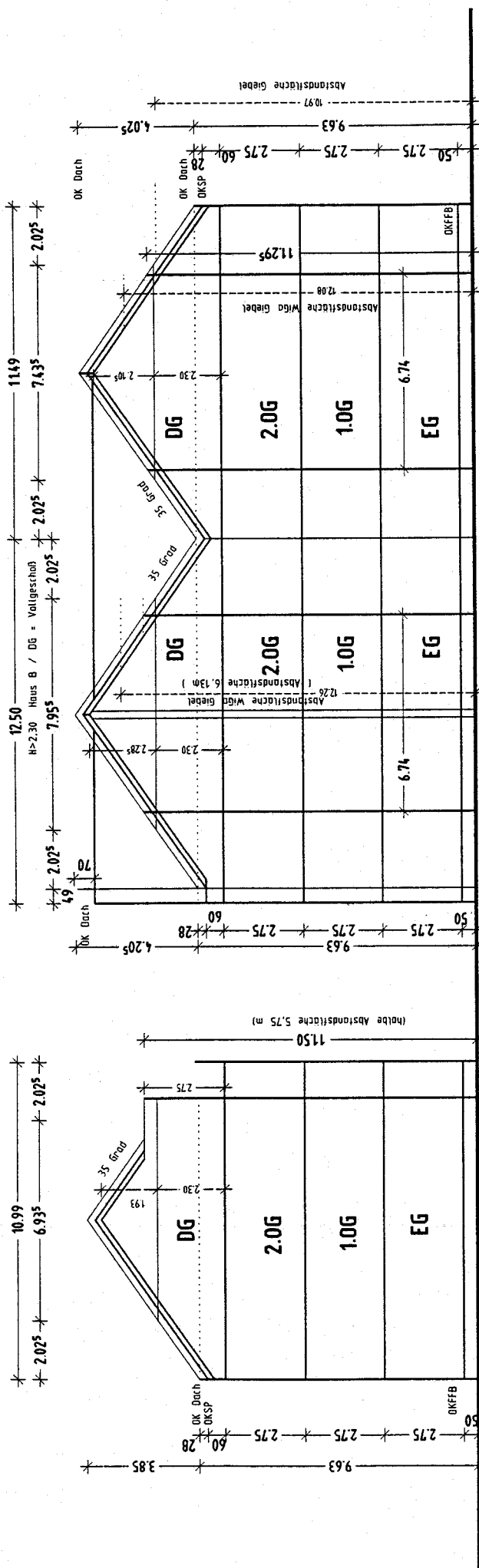
Reihenhäuser

1998



Quergiebel Reihenhäuser

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, WESTLICHE MÜNCHENER STRASSE, 26.01.1998  
 Anlage 1 - Regelsticht REIHENHAUS und HAUS A M= 1:200



Haus B Kreuzgiebel

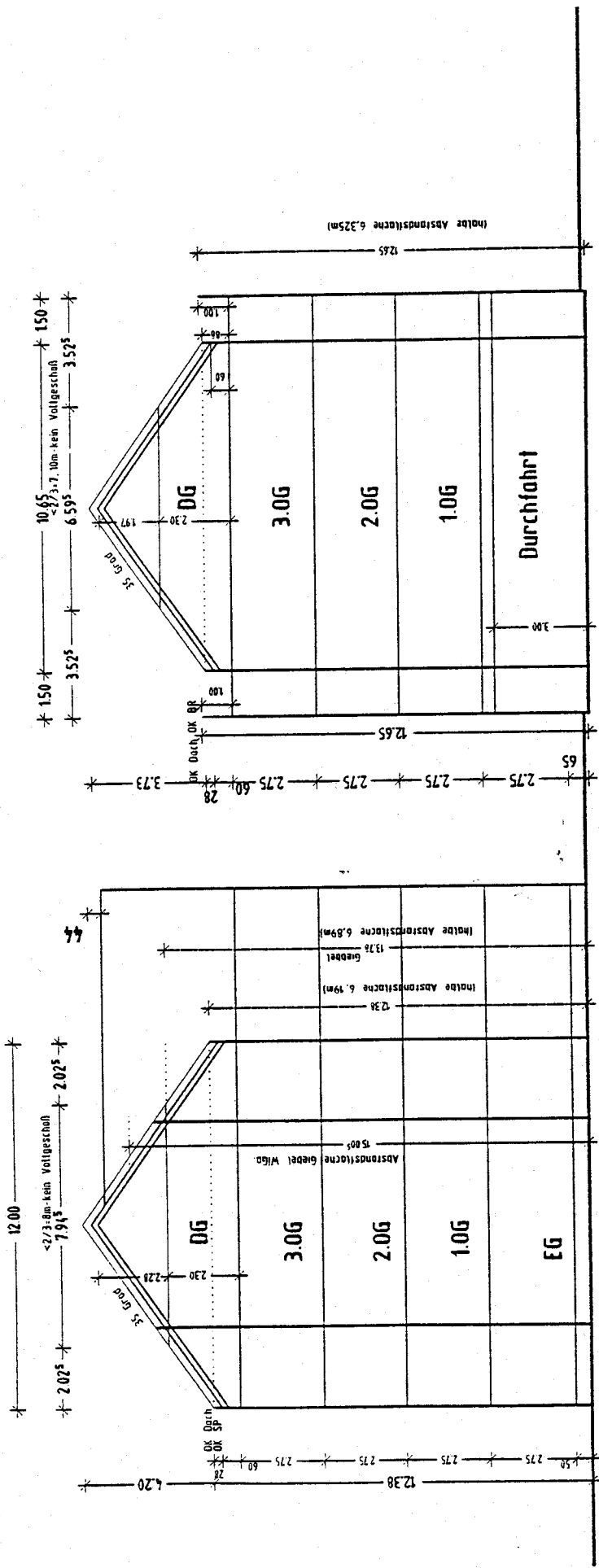
Haus B Mitte

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, WESTLICHE MÜNCHENER STRASSE, 26.01.1998

Anlage 2 - Regelschnitt

M=1:200

**HAUS B**



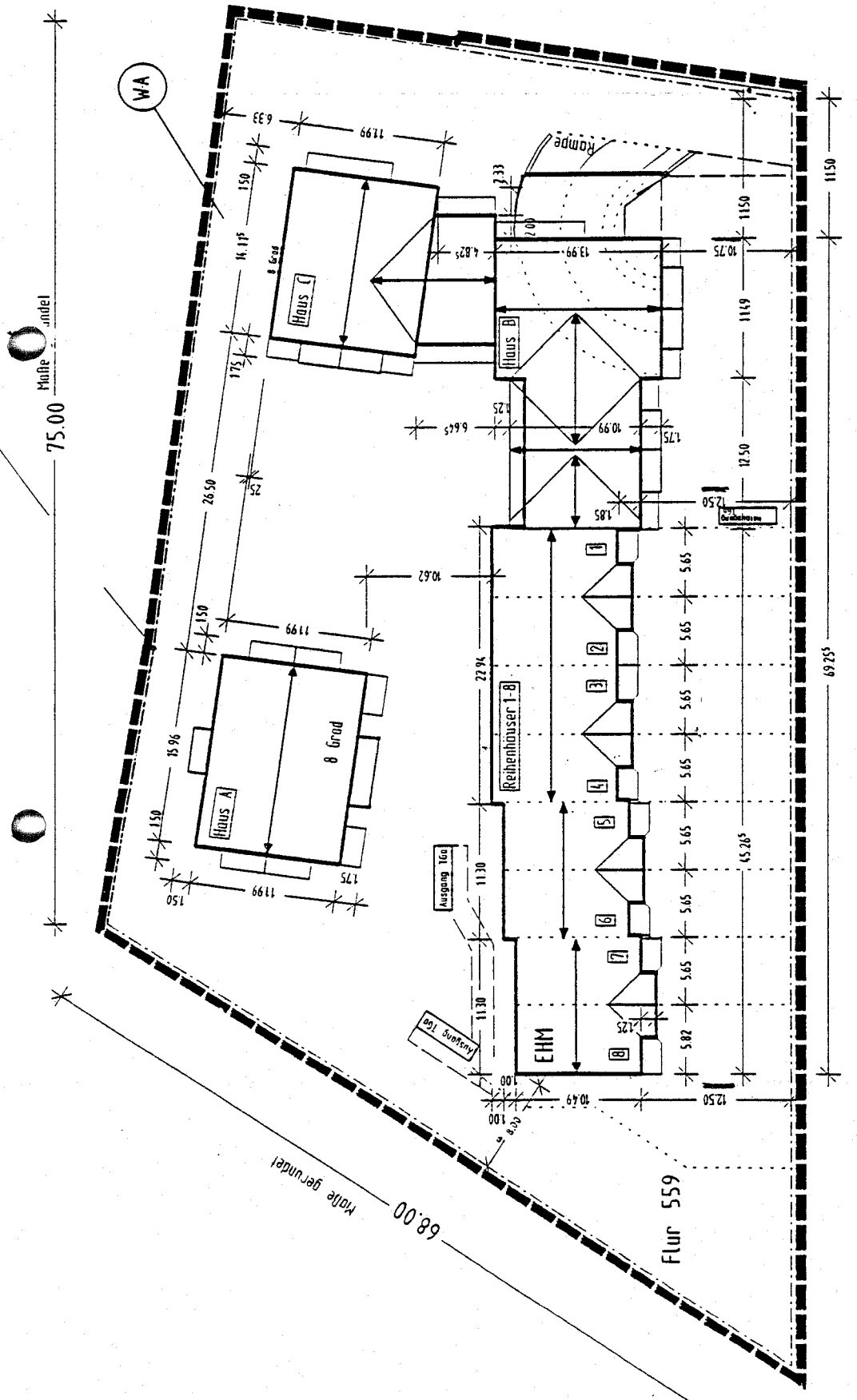
Haus C - Kreuzgiebel

Haus C

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, WESTLICHE MÜNCHENER STRASSE, 26.01.1998

M= 1:200

Anlage 3 - Regelschritt **HAUS C**



BESTEHENDES  
TERRASSENHAUS

Gehweg  
Geh- und Radweg

St 2079

Masse  
75.00  
ndel

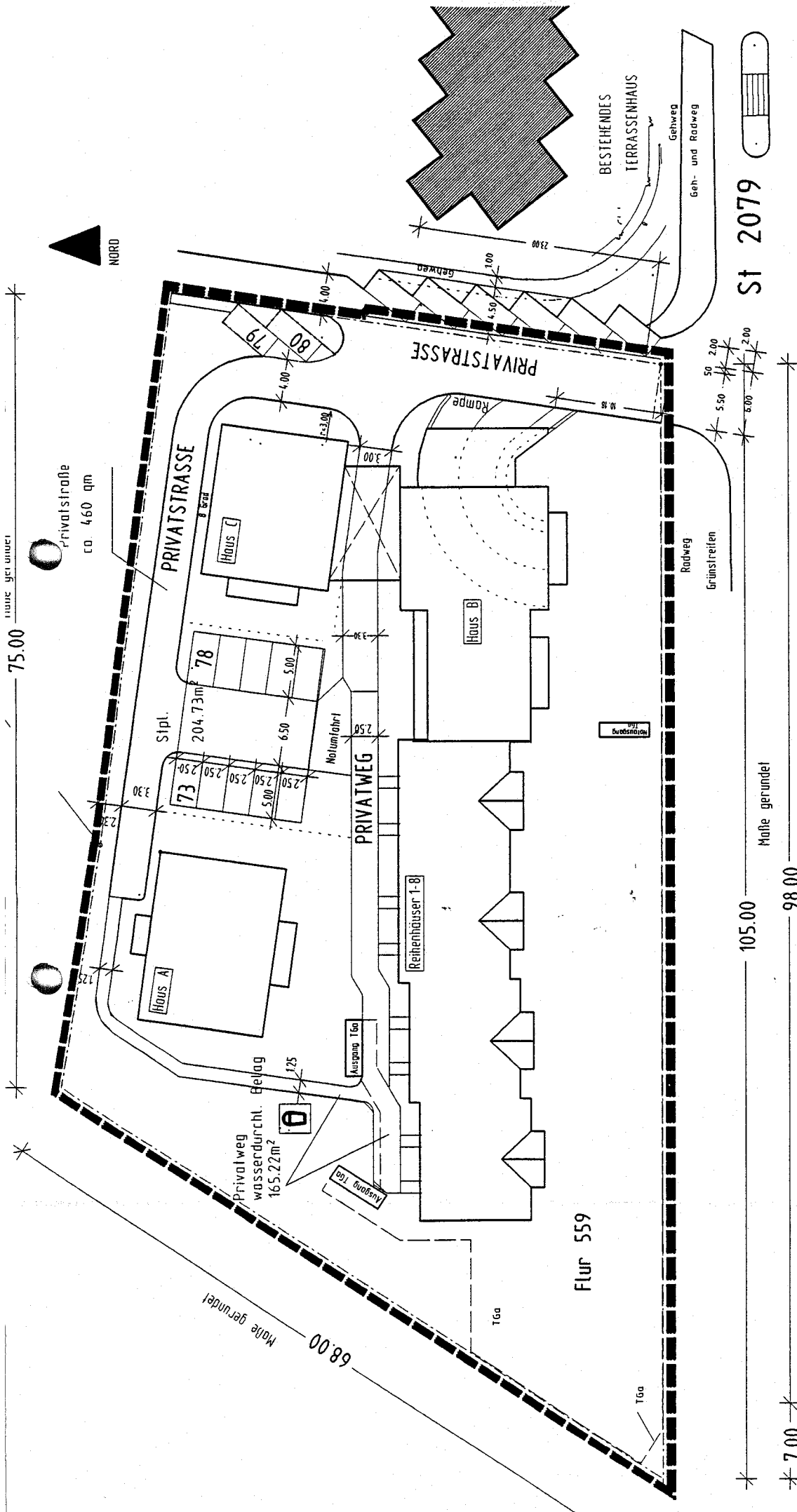
Masse gerundet  
68.00

Masse gerundet  
105.00

98.00

M=1:500, Jan. 1998


Anlage 4 - Masse GEBÄUDE



Anlage 5 - Maße VERKEHRSEBLÄCHEN M=1:500, Jan. 1998  
 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.2, GEMEINDE PUTZBRUNN, "Münchener Straße, westlich des Terrassenhauses"

## A Festsetzungen durch Planzeichen

### A 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### A 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne des Paragraph 4 BauNVO Abs. 1 u. 2 (Wohngebäude und gewerbl. Nutzung soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar ist).

2.2  Kinderspielplatz

### A 3. Maß der baulichen Nutzung - Baugrenzen

3.1  Baugrenze

3.2 GR 400 überbaubare Grundfläche z.B. : 400 m<sup>2</sup>

3.3 Eine Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgaragen mit mehr als 1m Überdeckung und Nebengebäude wird zugelassen.

3.4 Im Baugebiet wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen über die 50% Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO hinaus zugelassen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.





3.5 GF 800 max. zulässige Geschoßflächen, z.B.:800 m<sup>2</sup>

3.6 II + (D) Zahl der max. zul . Vollgeschosse mit Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß  
z.B. = zwei Vollgeschöße ohne Dachgeschoß



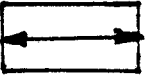


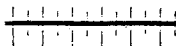
3.7 III+D Zahl der max. zul Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoß als Vollgeschoß  
z.B. = drei Vollgeschöße incl. Dachgeschoß

3.8  6.00  Vermaßung in Metern

**A 4. Verkehrsflächen privat**

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  private Erschließungstraße
- 4.3  private Wohnstraße mit wasserdurchlässigem Belag
- 4.4  Stellplätze mit wasserdurchl. Belag befestigt, z.B. Nr. 80
- 4.4 10 Stellplätze oberirdisch z.B. 10 Stück
- 4.5. TGa 60 private Tiefgarage mit z.B. 60 Stellplätzen

**A 5. Hinweise durch Planzeichen**

- 5.1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.3. Flur 559 bestehende Flurnummer
- 5.4.  Planungsvorschlag / Baukörperentwurf
- 5.5.  Vorschlag zur Parzellenteilung als Sondereigentum nach WEG
- 5.6.  Einfahrtsbereich Tiefgaragenrampe
- 5.7.  Lärmschutzwall- und Wand H=2,80 m



## **B Festsetzung durch Text**

### **B 1. Geltungsbereich und Erschließung**

- 1.1 Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- 1.2 Das Baugebiet wird im Geltungsbereich ausschließlich durch private Straßen und Wege erschlossen.

### **B 2. Maß der baulichen Nutzung**

Punkte entfallen gem. Beschluß vom 13.01.1998  
und redaktionellen Änderungen gem. Landratsamt vom 06.04.1998.

### **B 3. Bauliche Gestaltung**

#### **3.1 Dächer**

- Hauptdächer sind als Satteldächer mit max. 35 Grad Dachneigung auszubilden.
- Dachüberstände dürfen traufseitig 1,3 und ortgangseitig 1,5m nicht überschreiten.
- Zur Eindeckung sind nur kleinformatige rote bis rotbraune Dachsteine zulässig.
- Ausnahmsweise können Dächer von Gaupen und Vorbauten, Wintergärten in Blech / Glas eingedeckt werden; Kunststoffe sind nicht zulässig.
- Dachgaupen sind zulässig bis zu einer fertigen Außenbreite von 2,35 m, sie sind einheitlich zu gestalten mit Satteldach oder als SchlepPGAupen.

- 3.2 Zusammenhängende Baukörper bzw. Reihenhäuser sind **einheitlich zu gestalten.**

#### **B 4. Immissionsschutz**

- 4.1 Decken und Wände der Tiefgaragenabfahrt sind schallabsorbierend auszuführen.
- 4.2 Auf der Südfassade der Reihenhäuser und von Haus B müssen die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art.48 BayBO) ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mind. 40 dB (entspricht Schallschutzklasse 3 der Fenster bei einem Fensterflächenanteil von 20-60% gemäß DIN 4109) aufweisen.

Für die Ost- und Westfassade von Haus B, die Süd- und Ostfassade von Haus C über dem Durchgang sowie die Westfassade des Reiheneckhauses (jeweils einschließlich der Dachhaut bei Dachgeschoßausbau) ist entsprechend ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (Schallschutzklasse 2) einzuhalten.

Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Läden und dergl. , ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämmmaß einzuhalten.

#### **Hinweis**

Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der ST 2079 einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (sh. Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1).

- Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag und Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung gem. TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt München möglich.
- Kartengrundlage fotomechanisch vergrößert aus M=1:100
- Kartenergänzungen nach Augenschein
- Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßgenauigkeit.
- Differenzen sind bei genauer Vermessung anzugleichen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.: 2  
**GEMEINDE PUTZBRUNN**

WOHNANLAGE  
" MÜNCHENER STRASSE ( ST 2079 )  
WESTLICH DES TERRASSENHAUSES"

FLURNUMMER 559 / TEIL

LANDKREIS MÜNCHEN LAND

**Teil C**  
**Begründung**  
( § 9 Abs. 8 Bau GB )

1. Fassung vom: 02. 10. 1997
2. Fassung vom: 01. 12. 1997  
(Änderungen: St.pl. im Westen entf., Gebäude nach Westen,  
Haus A+ C gedreht, Zufahrt, TGA, Wall+Zaun.)
3. Fassung vom: 26.01.1998  
(Änderungen gemäß Baubeschlußbuch der  
Gemeinde Putzbrunn vom 15.1.1998)

**INHALT:****1. Geltungsbereich, Größe und Lage des Gebiets****2. Geplante bauliche Nutzung**

- 2.1 Allgemeine Planungsziele
- 2.2 Kinderspielplätze
- 2.3 Flächenverhältnisse / Grundfläche
- 2.4 Nutzungsdichte / Geschoßfläche
- 2.5 Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**3. Beschaffenheit des Gebiets**

- 3.1 Bisherige Nutzung
- 3.2 Boden, Altlasten
- 3.3 Grundwasser
- 3.4 Topographie

**4. Planerisches Konzept**

- 4.1 Bebauung
- 4.2 Erschließung und Verkehr
- 4.3 Stellplätze, Tiefgarage,  
Anlage Tiefgaragenplan
- 4.4 Schallschutz
- 4.5 Grünordnung

**5. Technische Infrastruktur**

- 5.1 Abwasserbeseitigung
- 5.2 Wasserversorgung
- 5.3 Stromversorgung
- 5.4 Ökologische Aspekte

## 1. Geltungsbereich, Größe und Lage des Gebiets

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 umfaßt den östlichen Teil des Flurstückes Nr.: 559, Gemarkung Putzbrunn.

Die **Größe** der ausgewiesenen Teilfläche beträgt vorbehaltlich einer genauen Vermessung voraussichtlich ca. **4750 qm**.

Der polygone Zuschnitt des Grundstücks hat seine größte Längsausdehnung mit ca.105 m an der Münchner Straße in Ost-Westrichtung.

Die Tiefe der Planfläche gemessen in Nord- Südrichtung beträgt ca. 46 - 57 m.

Das Grundstück **liegt am westlichen Ortsrand** direkt **an der Münchener Straße (ST 2079)**

und **wird begrenzt** :

- im Westen durch das unbebaute andere Teil-Flurstück 559 (= landwirtschaftliche Nutzfläche des gleichen Eigentümers); die Teilungslinie des Flurstücks entspricht einer Parallelen zur Begrenzungslinie des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes im Abstand von 6 m;
- im Süden durch Geh- bzw. Radweg samt Grünstreifen entlang der Staatsstraße 2079 = Münchner Straße
- **im Osten** durch die private Anliegerstraße der angrenzenden Wohnanlage "**Terrassenhaus**"
- im Norden durch die unbebauten Flurstücke 538/2 und 539/3 (=landwirtschaftl. Nutzfläche, Fremdeigentümer),

Das städtebauliche Umfeld wird wesentlich geprägt durch die östlich angrenzende Terrassenhaus-Wohnanlage mit einer Höhe von 8 Etagen.

Im der näheren Umgebung zum Ortskern hin, überwiegt eine wohngenutzte Bebauung, entlang der Straße teilweise mit Ladengeschäften im Erdgeschoß.

Die Gebäudegröße und Form läßt zum überwiegenden Teil auf zu Mehrfamilienhäusern um- bzw. ausgebaute, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Betriebsgebäude schließen ; zum anderen Teil füllen Einzel- und Doppelhäuser im ländlichen Baustil die dazwischen liegenden Grundstücksflächen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben das Baugebiet ortsauwärts und gegenüber an der Münchner Straße.

## 2. Geplante bauliche Nutzung

### 2.1 Allgemeine Planungsziele

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als Gewerbegebiet (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung Einzelhandel gem. §8 BauNVO) ausgewiesen.

Der Gemeinderatsbeschluß zur Nutzungsänderung in ein "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BauNVO) wurde am 25.01.1994 gefaßt.

Nach Abschluß des VEP-Verfahrens ist der Flächennutzungsplan anzugleichen.

Im Geltungsbereich sind geplant die Errichtung von sechs Reihenhäusern, - vorbehaltlich zugunsten der einheimischen Bevölkerung und einer Geschoßwohnbebauung mit voraussichtlich ca. 42 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, in einem freistehenden Mehrfamilienhaus (Haus A) und zwei zusammenhängenden Gebäuden (Haus B und C).

Es sind ca. je 18 Ein- und Zweizimmerwohnungen und ca. 6 Dreizimmerwohnungen geplant mit gesamt ca. 2000 qm Wohnfläche.

### 2.2 Kinderspielplätze

Die notwendigen Flächen für Kinderspielplätze für die Altersgruppe der 3-10 jährigen werden im Planungsgebiet nachgewiesen: Pro 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche, dies entspricht bei ca. 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche einer Spielfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Flächenverhältnisse

#### Grundflächen gem. § 19 BauNVO

Bruttogrundstücksfläche	ca.	4 750 m <sup>2</sup>	100 %
Private Anliegerstraße	ca.	461 m <sup>2</sup>	9,7 %
Wohnstraße	ca.	165 m <sup>2</sup>	0,3 %
Stellplätze	ca.	285 m <sup>2</sup>	6,0 %
<hr/>			
=Verkehrsfläche unterschiedlich befestigt	ca.	911 m <sup>2</sup>	19,2 %
Nettogrundstücksfläche	ca.	3.839 m <sup>2</sup>	80,8 %

Gebäude / überbaute Fläche ca.	1.330 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (Rampe/Notausgang)	122 m <sup>2</sup>

---

**Grundflächen anrechenbar** **2.363 m<sup>2</sup>**  
**entspricht einer GRZ von 0,49**

( Grundflächen zulässig bei GRZ 0,5	2.375 m <sup>2</sup> )
( Zulässige Überschreitung um 50 %	3.563 m <sup>2</sup> )
( 0,8 der max. zul. Grundstücksfläche	3.800 m <sup>2</sup> )

Tiefgaragenfläche > 1m überdeckt und begrünt ca. 1185 m<sup>2</sup>

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen mit mehr als 1,0 m Überdeckung wird zugelassen, da eine ausreichende Versickerungsfläche und Vegetationsfläche für Bepflanzung vorhanden ist.

Im Baugebiet wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen über die 50 % Überschreitungsmöglichkeit hinaus zugelassen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, um die Schaffung einer sinnvollen Fuß- und Radwegverbindung zu ermöglichen und den Stellplatznachweis weitgehend auf dem Grundstück erbringen zu können.

## 2.4 Nutzungsdichte

### **Geschoßfläche** gem. § 20 BauNVO

berechnet wird die Fläche aller Vollgeschoße nach den Außenmaßen der Gebäude, wobei Flächen in Nichtvollgeschoßen unberücksichtigt bleiben.

Geschoßfläche ca. 3.800 m<sup>2</sup>

Bruttogrundstücksfläche ca.	4 750 m <sup>2</sup>	brutto GFZ = ca. 0,80
Nettogrundstücksfläche ca.	3.839 m <sup>2</sup>	netto GFZ = ca. 0,99

## 2.5 Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die Teilfläche der Flur 559 einer Wohnnutzung zuzuführen, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nachbarbebauung und der geplanten künftigen städtebaulichen Weiterentwicklung.

Das Planungsziel trägt zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung bei.

Nach vorausgehender Erstellung des Planentwurfes zum Vorhaben- Erschließungsplan, seiner Vorlage bei - und Abstimmung mit der Gemeinde, hat die Gemeinde Putzbrunn mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.05.1997, den Planentwurf in der Fassung vom 05.05.1997 gebilligt und die Einleitung eines Satzungsverfahrens zum Vorhaben - und Erschließungsplan Nr.: 2, Wohnanlage "Münchner Straße, westlich des Terrassenhauses" nach § 7 Bau MaßnahmenG beschlossen

## 3. Beschaffenheit des Gebiets

### 3.1 Bisherige Nutzung

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist unbebaut und ohne Baumbestand. Die westliche und nördliche Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Boden, Altlasten

Der Boden besteht voraussichtlich aus Kies, sodaß keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird der Vorhabensträger auch Vorbereitungs- und Grünordnungsmaßnahmen im Vorhabensgebiet durchführen. Dazu gehört insbesondere die sorgfältige Ermittlung und Beseitigung von Bodenbelastung durch umweltgefährdende Stoffe (Verunreinigungen und Altlasten gemäß "Altlastenleitfaden"), welche die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen beeinträchtigen können, nach Maßgabe eines vom Vorhabensträger auf seine Kosten einzuholenden Fachgutachtens und ggf. durchgeführter Bodenproben sowie eventueller gemeindlicher und sonstiger behördlicher Anordnungen.

### 3.3 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt ca. bei ca. 536.00 üNN, dies entspricht einer Tiefe von ca. 18 m unter dem natürlichen Gelände.

### 3.4 Topographie

Das Plangebiet ist eben und nahezu gefällelos in einer Höhenlage von ca. 554.59 bis 554.04 üNN.



## 4. Planerisches Konzept

### 4.1 Bebauung

Die städtebauliche Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird weitgehend durch die örtliche Situation bestimmt:

- die Ortsrandlage
- die unbebauten landwirtschaftlichen Flächen im Westen
- die im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen im Norden
- die achtgeschoßige terrassierte Nachbarbebauung im Osten
- die als Wohn- und Geschäftsgebäude umgenutzten, ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude in der Nachbarschaft und entlang der Straße durchsetzt mit Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Die höhenmäßige Entwicklung der geplanten Gebäudegeschosse staffelt sich daher hauptsächlich in Ost-West-Richtung abfallend, von IV+(D) und III + D als Gebäudegruppe angrenzend an die Terrassenwohnanlage bis zu II+(D) in Form eines Mehrfamilien-Einzelhauses bzw. Reihenhäuser als Ortsrandbebauung mit Eingrünung.

Die Dachlandschaft mit Satteldächern und Quergiebeln entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

### 4.2 Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet wird von der Staatsstraße aus durch eine private Anliegerstraße erschlossen, die auf eine Länge von ca. 30 m auch die angrenzende Terrassenhausbebauung erschließt.

Die im Norden schmaler werdende private Erschließungsstraße kann für notwendige Vorgänge als Durchfahrtsstraße genutzt werden, - über den Parkplatz und die Hausdurchfahrt zurück Richtung Staatsstraße.

Die Erschließung der acht Reihenhäuser erfolgt im mittleren Bereich der Anlage durch eine Stichstraße und weiterführend durch einen nur für den Notfall zu befahrenden Wohnweg.

Im vorliegenden Konzept wird versucht das Grundstück im gesamten Innenbereich von öffentlichem Verkehr frei zu halten.

#### 4.3 Stellplätze / Tiefgarage

Die Tiefgaragenzufahrt im Südosten ist unmittelbar dem öffentlichen Verkehr zugewandt und wird in einer, der Wohnbauung verträglichen Art und Weise gestaltet.

Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze decken den Bedarf für die ausgewiesene Nutzung bzw. entsprechen den gemeindlichen Forderungen.

In der Tiefgarage ist die Möglichkeit geschaffen für die Unterbringung verschiedenster Pkw's ( Parksyste und Einzelstellplätze), zum Parken für Behinderte und ausreichend Raum für Fahrräder und Kinderwägen.

Die im Norden angeordneten oberirdischen Stellplätze decken den Bedarf an Kurzzeitparkmöglichkeit für Besucher .

#### 4.4 Schallschutz

Um der hohen Lärmimmissionen durch die Staatsstraße 2079 entgegenzuwirken wird das Plangebiet an der Süd- und Ostseite durch eine 2,80 m hohe Schallschutzwand, -wandkombination in nachweislich immissionsschützender Ausführung eingefasst.

Die lärmbeaufschlagten Südfassaden und Dachflächen der Reihenhäuser und von Haus B sowie die Süd- und Ostfassade von Haus C über der Durchfahrt werden nach den Erfordernissen des Schallschutzes ausgestattet. Insbesondere sind Kinder- und Schlafzimmer bei der Ausstattung mit Schallschutzfenstern zu berücksichtigen.

Eine weitere lärmreduzierende Funktion soll über eine geeignete Ausführung der geplanten Wintergärten erreicht werden.

Die zum Großteil überdachte Tiefgaragenzufahrt, deren Ausführung ebenfalls den Schallschutzanforderungen Rechnung zu tragen hat, erfolgt an der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks um den Anwohnerverkehr gleich im Einfahrtsbereich zur Wohnanlage aufnehmen zu können ohne das Plangebiet zusätzlich durch inneren Verkehrslärm zu belasten.



#### 4.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung frei von Bäumen und jeglichem Gehölzbewuchs.

Der zum Teil A (Planzeichnungen) gehörende Grünordnungsplan berücksichtigt eine künftige Bepflanzung und Durchgrünung mit Arten, die für die Bodenverhältnisse und insbesondere für die Ortsrandlage geeignet sind in biologischer als auch in landschaftsgestalterischer Hinsicht.

Auf nicht landschaftstypische Pflanzung wird verzichtet.

Ein besonderes Augenmerk gilt der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der Stellplätze und der sie umgebenden intensiven Eingrünung.

Der ebenfalls intensiv bepflanzte Schallschutzwall soll die Funktion einer natürlichen Abgrenzung in Form einer nicht weiters hervortretenden "grünen Mauer" übernehmen, die das Planungsgebiet auf der Süd- und Westseite umgibt und abschirmt ; er könnte ggf. später im Zuge einer folgenden Bebauung im Norden weitergeführt werden .

### 5. Technische Infrastruktur

#### 5.1 Abwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalisation mit Kläranlage über den Abwasser-Zweckverband Südost angeschlossen.

#### 5.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Putzbrunn in der Münchner Straße angeschlossen.

#### 5.3 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch den Anschluß, und wenn nötig durch die Erweiterung / die Einrichtung einer Trafostation an die bestehende Stromversorgung der Isar Amper Werke versorgt.

#### 5.4 Ökologische Aspekte

Die überwiegende Ausrichtung der Baukörper nach Süden mit weitgehender Öffnung der Häuser und der Errichtung von Wintergärten ermöglicht die passive Nutzung der Sonnenenergie.

Soweit möglich werden die Dachwässer über Sickergräben gesammelt und dem Grundwasser direkt wieder zugeführt (evt. Sammlung in Zisternen zur Garten und Hofbewässerung).

Es erfolgt eine reduzierte Versiegelung der Flächen für Stellplätze und Wohnwege durch entsprechende regenwasserdurchlässige Pflasterungen sowie die Überschüttung und Bepflanzung der Tiefgarage bzw. die Ausführung eines Lärmschutzwalles.

Die Auswahl der Baumaterialien erfolgt nach Möglichkeit im Hinblick auf ihre Umweltverträglichkeit.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.: 2  
GEMEINDE PUTZBRUNN

WOHNANLAGE  
" MÜNCHENER STRASSE ( ST-2079 )  
WESTLICH DES TERRASSENHAUSES"

FLURNUMMER 559 / TEIL

LANDKREIS MÜNCHEN LAND

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Fassung vom: ~~02. 10. 1997~~  
2. Fassung vom: ~~01. 12. 1997~~  
(Änderungen: St.pl. im Westen entf., Gebäude nach Westen,  
Haus A+ C gedreht, Zufahrt, TGA, Wall+Zaun.)  
3. Fassung vom: 26.01.1998  
(Änderungen gemäß Buabeschlußbuch der  
Gemeinde Putzbrunn vom 15.1.1998)

Planung:  
Landschaftsarchitekturbüro  
AGL  
Dr. ULRIKE PRÖBSTL  
St.-ANDRÄ -STRASSE 8  
82398 ETTING-POLLING

75.00 M. gerundet

Gebäude / Straße / Leitungen - Winkel 172 Grad



WA

PRIVATSTRASSE

PRIVATSTRASSE

BESTEHENDES  
TERRASSENHAUS

Gehweg  
Geh- und Radweg

120 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

100 qm

LARMSCHUTZWALL und -WAND nach Erfordernis  
68.00 Maße gerundet

Flur 559

Flur 68

Radweg  
Grünstreifen

LARMSCHUTZWALL und -WAND nach Erfordernis

105.00

Maße gerundet

98.00

St 2079

7.00

BAUKORPER

BEPFLANZUNG

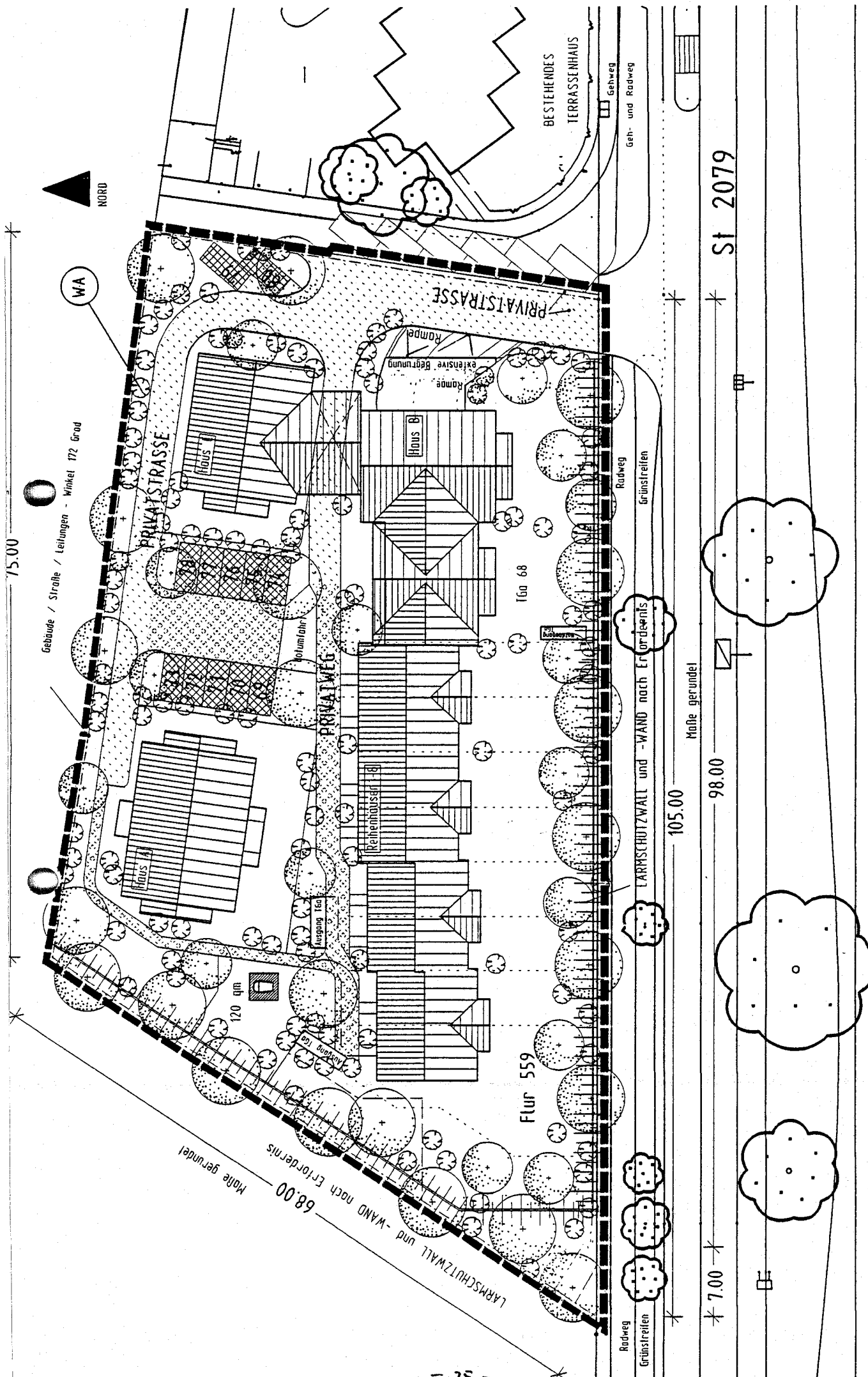
VERKEHRSLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

95%

M=1:500; Jan. 1998

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, "MÜNCHENER STRASSE, WESTLICH DES TERRASSENHAUSES"



**[BAUKORPER]**

**[BEPFLANZUNG]**

**[VERKEHRSLAECHE]**

**[GRUNFLAECHE]**

M=1:500, Jan. 1998

VORHABEN- UND ERSCHESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, " MÜNCHENER STRASSE, WESTLICH DES TERRASSENHAUSES "



**Grünordnungsplan**

Seite :

Titelblatt	1
Grünordnungsplan farbig	2
Grünordnungsplan schwarz/weiß	3
Pflanzungen	4
Grünflächen	5

**Anschluß- und Versorgungsplan**

Anhang Schallschutzgutachten Büro Sachse  
Verfahrensvermerke

Fassung vom: 01.12.1997

Unverändert in der Fassung vom 26. 01.1998

Planung :

ARCHITEKTURBÜRO FERENTSCHIK  
FINKENSTR. 8, 85665 MOOSACH  
Tel.: 08091-4090, Fax.: 08091- 7189

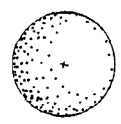
Planung:

Landschaftsarchitekturbüro  
AGL  
Dr. ULRIKE PRÖBSTL  
St.-ANDRÄ -STRASSE 8  
82398 ETTING-POLLING

# GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1. PFLANZUNGEN

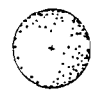
### 1.1 Gehölzarten und Qualitäten



1.1 Liste 1 Arten für die Ortsrandlage und Durchgrünung

(1) Bäume 1. Wuchsklasse  
Mindestqualität: 3 x v., STU 20 - 25 cm

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |



(2) Bäume 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität: Solitär, 3x v., H 250 - 300cm, B 100 - 150 cm

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Acer campestre   | Feidorn   |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

(3) Heister  
Mindestqualität: 2 x v., H 150 - 175 cm

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Acer campestre      | Feidorn      |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Prunus avium        | Vogelkirsche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche    |

(4) Sträucher  
Mindestqualität: 2 x v., H 60 - 100 cm

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche    |
| Cornus sanguinea   | Hartnagel        |
| Corylus avellana   | Hasel            |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen   |
| Ligustrum vulgare  | Liguster         |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche    |
| Prunus spinosa     | Schiene          |
| Rosa canina        | Hundrose         |
| Sambucus nigra     | Schw. Holunder   |
| Salix caprea       | Salweide         |
| Viburnum lantana   | Woll. Schneeball |
- Ziersträucher, standortgerechte Arten und Sorten

(5) Kletterpflanzen

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe         |
| Hedera helix                 | Efeu             |
| Lonicera caprifolium         | Echtes Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia  | Wilder Wein      |
| Polygonum aubertii           | Knöterich        |

(6) Heckenpflanzen

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre    | Feidorn       |
| Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Cornus mas        | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster      |

(7) Bodendecker/Stauden

## 1.2 Nichtzulässige Gehölze

Folgende Gehölze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

- Ahornarten - alle rotlaubigen und weißbunten Arten und Sorten
- Tanne und Fichte - alle blau- und silbernadeligen Arten
- Thuja, Lebensbaum - alle Arten und Sorten
- Wacholder - alle Arten und Sorten mit gelben, blauen und silbernen Nadeln
- Italienische Pyramidenpappeln

## 2. GRÜNFLÄCHEN

### 2.1 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen entlang von Straßen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen der Wuchsklasse 1 gemäß Absatz 1.1 Ziffer 1 der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen.  
Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu begrünen.

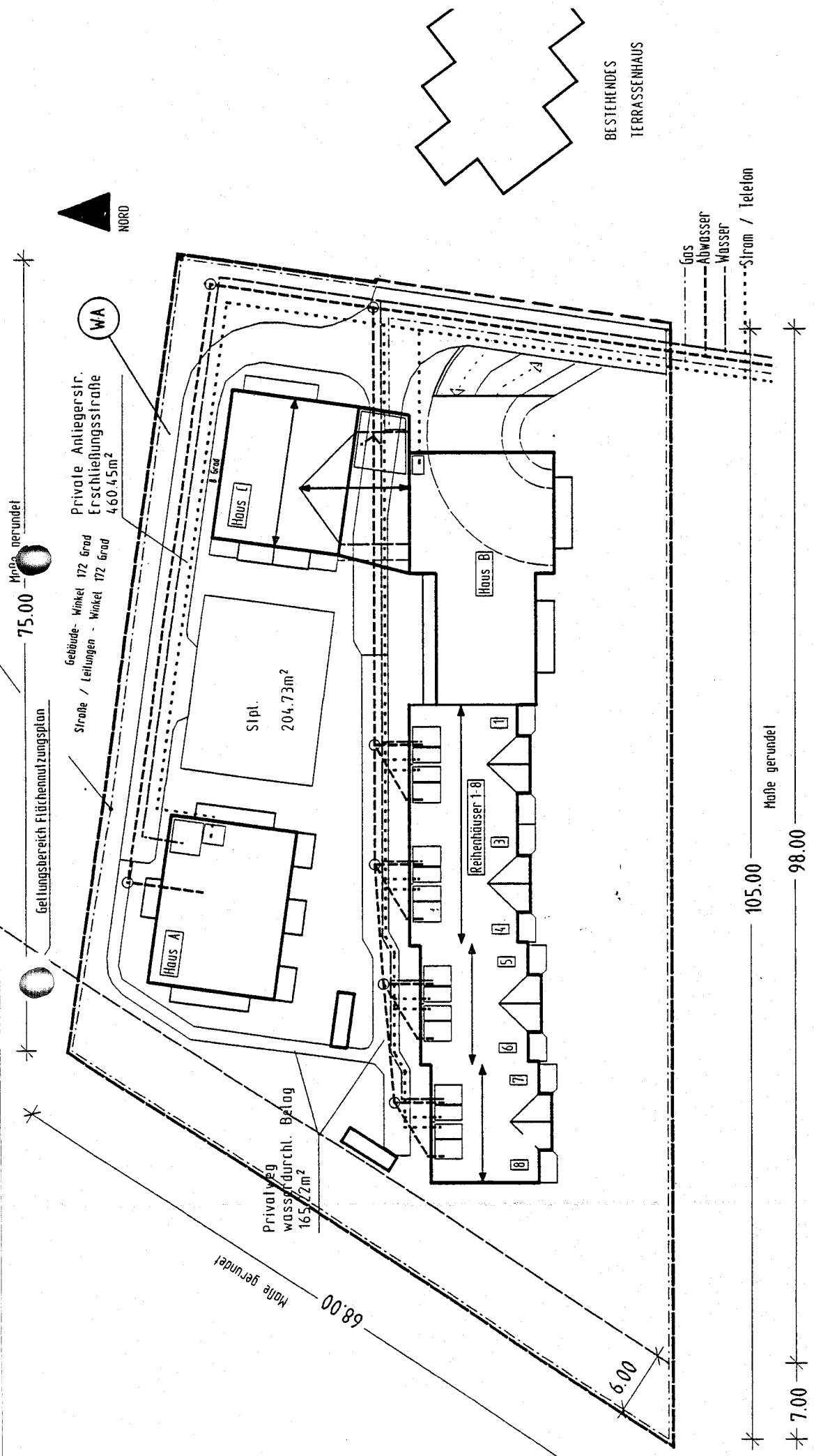
### 2.2 Beläge bei Parkplätzen und Garagenzufahrten

Parkplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 30% betragen.  
Parkplätze sind durch Bepflanzung gestalterisch aufzuwerten, weiter gelten die zeichnerischen Festsetzungen.

### 2.3 Bepflanzung Schallschutzwall und Schallschutzwand

Aus Schallschutzgründen wird eine Schallschutzwand entlang der Staatsstraße errichtet.  
Die Höhe incl. Anböschung / Wall beträgt ca. 2,50m.  
Zur Einbindung der Siedlung in die Bebauung ist der Wall bzw. die Schallschutzwand mit Gehölzen nach Absatz 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen in einem Zuge zu bepflanzen.

\*\*\*



Fassung vom: 01.12.1997

Unverändert in der Fassung vom 26. 01.1998

# Anschluß- und Versorgungsplan

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.:2, GEMEINDE PUTZBRUNN, WESTLICHE MÜNCHENER STRASSE, 01.12.1997 M=1:500

Diplom-Ingenieur |

HERMANN A. SACHSE VDI  
Planung von VerkehrswegenGroßfriedrichsburger Str. 32b  
81827 München

Telefon (089) 4 30 59 03

H. A. Sachse - Großfriedrichsburger Str. 32b - 81827 München

Firma

Richard Kreißl GmbH & Co.KG  
Kapellenberg 14

85604 Zorneding

21.11.97

Betr.: Vorhaben- und Erschließungsplanung Nr. 2  
Putzbrunn, nördlich der Münchner Straße

Bezug:

- a) Baustellenbegehung am 14.11.97
- b) Fragenkatalog zur Situation vom 14.11.97
- c) Einzelpläne aus Bauantrag ( 16 DIN A 4)
- d) Schreiben des LRA München vom 18.11.97  
Frau Lange, Sachgebiet 9.1

Daten:

Gebietstyp WA  
St 2079 (z.St.Nr. 7936 9402)  
DTV (1995) 15062 Kfz/24 h, Anteil LKW/24 h 511 (3,4%)  
Distanz Straßenachse - Häuservorderkante 21 m  
Distanz Straßenachse - Schallschutzwand 10,5 m  
und Schallschutzwand - Häuservorderkante 10,5 m  
Emissionspunkt + 0,5 m über Str.OK  
Immissionspunkt Wohnraum/Schlafraum 1.OG  
Reihenhäuser + 5,30 + 0,20 = 5,50 m  
Haus B + 8,25 + 0,20 = 8,45 m  
Verkehrsstärke 2010 (siehe Bezug d)  
DTV : 1,56 x 15062 = 23,466 Kfz/24h  
keine Reflexion (unbebautes Landwirtschaftsfeld)  
geforderte Pegelminderung : 9 dB (A)  
alle straßenseitigen und seitlich gelegenen Fenster erhalten  
Schallschutzfenster der Klasse IV

Berechnungen:  $M_v = 0,06 \times 23.466 = 1.408 \text{ Kfz/h}$   
 $M_v = 0,008 \times 23.466 = 188 \text{ Kfz/h}$

$$L_{m,T} (0,25) = 37,3 + 10 \log \left[ 1408 (1 + 0,082 \cdot 3,4) \right] \\ = 69,8 \text{ dB (A)}$$

$$L_{m,N} (25) = 37,3 + 10 \log \left[ 188 (1 + 0,082 \cdot 3,4) \right] \\ = 61,1 \text{ dB (A)}$$

Das Ortsschild wird entsprechend dem Neubaugebiet verlegt; somit gilt Höchstgeschwindigkeit innerorts 50 km/h

Geschwindigkeitskorrektur :  $D_v = -5,5 \text{ dB (A)}$

- 2 -

Pegeländerung durch unterschiedlichen Abstand

$$D_s = 15,8 - 10 \log 21 - 0,0142 \cdot 21^{0,09} \\ = 2,4 \text{ dB(A)}$$

somit

$$L_{m,T} (21) = 69,8 - 5,5 + 2,4 = 66,7 \text{ dB(A)}$$

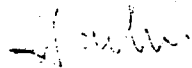
$$L_{m,N} (21) = 61,1 - 5,5 + 2,4 = 58,0 \text{ dB(A)}$$

sonstige Korrekturfaktoren sind nicht gegeben,

mit den vorgegebenen Schallschutzfenstern können die Immissionsrichtwerte somit eingehalten werden.

INGENIEUR WILHELM A. SACHSE VDI

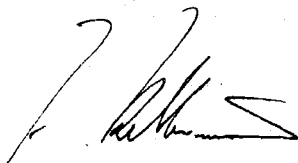
Planung von Verkehrswegen  
Groszriedrichsburger Str. 32b  
81827 München  
Tel. 0 89 / 4 30 59 03



### Verfahrensvermerke:

1. Der erste Bürgermeister hat im Rahmen seiner Zuständigkeit nach Art. 22 Abs. 3 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz am 02.10.1997 entschieden, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuleiten.
2. Die öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 02.10.1997 fand in der Zeit vom 21.10.1997 bis 21.11.1997 statt (§ 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB).
3. Die erneute Auslegung des Satzungsentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 18.11.1997 fand in der Zeit vom 28.11.1997 bis 29.12.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (§ 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB).
4. In der Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses am 13.01.1998 wurde über die vorgetragenen Anregungen beraten.
5. In der Zeit vom 04.03.1998 bis zum 23.03.1998 wurde zum Satzungsentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 26.01.1998 ein Verfahren nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
6. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 über die vorgetragenen Anregungen entschieden.
7. Die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.04.1998 bis 25.05.1998 stattgefunden.
8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 25.05.1998 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 26.05.1998 gefaßt.

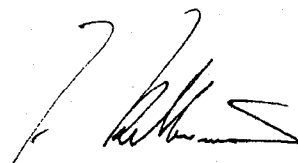
Putzbrunn, 28.05.1998



J. Kellermeier  
Erster Bürgermeister

9. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte am 25.05.1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen und Entschädigungsansprüche nach den §§ 215, 44 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

Putzbrunn, 26.05.1999



J. Kellermeier  
Erster Bürgermeister