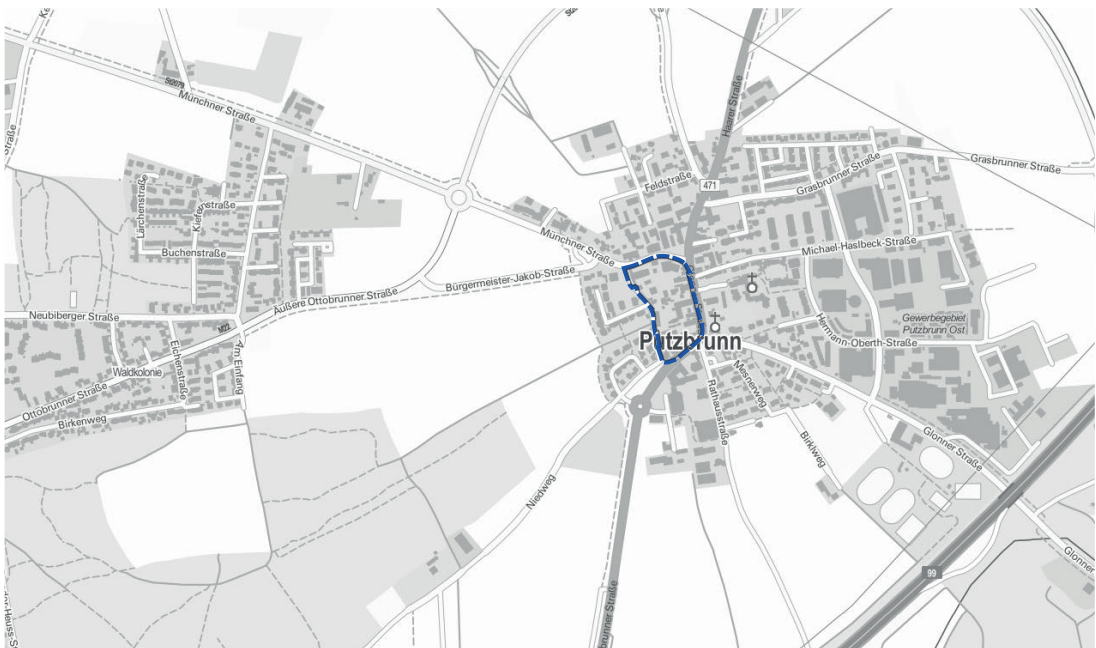


Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 “Putzbrunn-Mitte”
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021



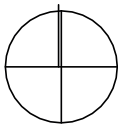
GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 68
“Putzbrunn-Mitte”

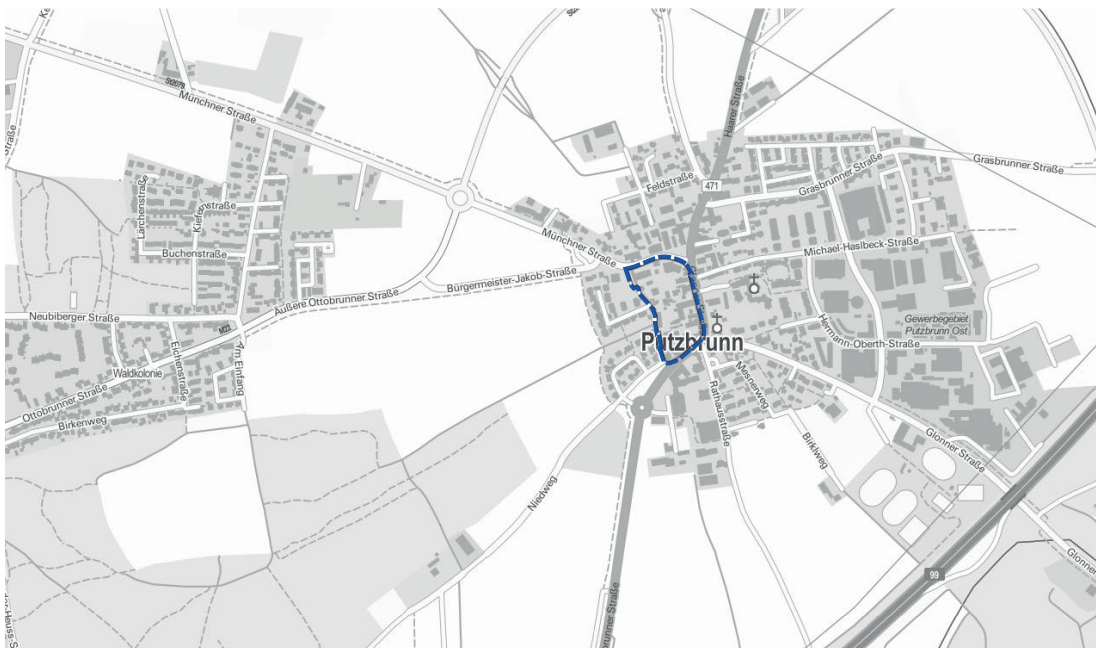
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Putzbrunn, 27.10.2021

M 1 :1000



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



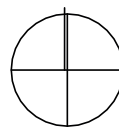
GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 68
“Putzbrunn-Mitte”

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Putzbrunn, 09.03.2021

M 1 :1000



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

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021



09.02.2021



09.03.2021

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

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. 68 für das Gebiet "Putzbrunn-Mitte" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1

MI 1

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (mit Nummerierung)
- 1.2

0,4

Grundflächenzahl (z.B. 0,4 GRZ)
- 1.3

WH
6,50

max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,50 m; vgl. C.2.3)
- 1.4

III (II+D)

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse), wobei das oberste Vollgeschoss zwingend ein Dachgeschoss sein muss
- 1.5



Bereich, in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist.

2. Baugrenzen und Bauweise

- 2.1



Baugrenze
- 2.2

0

offene Bauweise

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1



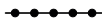
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- 3.3

DN 27°-37°

Dachneigung (bei geneigten Dächern)
- 3.4



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 3.5



Firstrichtung zwingend
- 3.6



Firstrichtung frei wählbar

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. 68 für das Gebiet "Putzbrunn-Mitte" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1

MI 1

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (mit Nummerierung)
- 1.2

0,4

Grundflächenzahl (z.B. 0,4 GRZ)
- 1.3

WH
6,50

max. zulässige Wandhöhe (traufseitig, in Meter; z.B. 6,50 m; vgl. C.2.3)
- 1.4

III (II+D)

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse), wobei das oberste Vollgeschoss zwingend ein Dachgeschoss sein muss
- 1.5



Bereich, in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist.

2. Baugrenzen und Bauweise

- 2.1



Baugrenze
- 2.2

0

offene Bauweise

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1



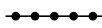
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2



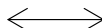
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- 3.3

DN 27°-37°

Dachneigung (bei geneigten Dächern)
- 3.4



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 3.5



Firstrichtung zwingend
- 3.6



Firstrichtung frei wählbar

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

- 3.7



Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)
- 3.8



553,65 m ü.NN
Höhenbezugspunkt (mit Höhenangabe in Meter über Normalnull; vgl. C.2.3)
- 3.9



Fläche für Garagen und Carports
- 3.10



Abgrenzung Beurteilungspegel (in dB(A); z.B. 70 dB(A); vgl. C.9.1)
- 3.11



Lärmpegelbereich (mit Nummerierung; vgl. C.9.2)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.



Laubbaum, zu erhalten (Lage nicht eingemessen)
2.



vorhandener Baukörper (mit Hausnummer)
3.



vorhandene Grundstücksgrenze
4.

13

Flurstücksnummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
- 1.2

In den durch Planzeichen A.1.5 gekennzeichneten Bereich wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.
- 1.3

Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
2.

Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
- 2.2

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 2.3

Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes in Gebäudemitte als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern auf untergeordneten Anbauten; vgl. 6.2). Die Höhe des unteren Bezugspunktes bemisst sich nach der im Plan angegebenen Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Planzeichen A.3.8). Hierbei sind Zwischenwerte zu interpolieren.
3.

Baugrenzen, Bauweise
- 3.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise.
4.

Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

- 3.7



Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)
- 3.8



553,65 m ü.NN
Höhenbezugspunkt (mit Höhenangabe in Meter über Normalnull; vgl. C.2.3)
- 3.9



Fläche für Garagen und Carports
- 3.10



Abgrenzung Beurteilungspegel (in dB(A); z.B. 70 dB(A); vgl. C.7.1)
- 3.11



Lärmpegelbereich (mit Nummerierung; vgl. C.7.2)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.



Laubbaum, zu erhalten (Lage nicht eingemessen)
2.



vorhandener Baukörper (mit Hausnummer)
3.



vorhandene Grundstücksgrenze
4.

13

Flurstücksnummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
- 1.2

In den durch Planzeichen A.1.5 gekennzeichneten Bereich wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.
2.

Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die zulässige traufseitige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
- 2.2

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 2.3

Die zulässige traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes in Gebäudemitte als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe des unteren Bezugspunktes bemisst sich nach der im Plan angegebenen Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Planzeichen A.3.8). Hierbei sind Zwischenwerte zu interpolieren.
3.

Baugrenzen, Bauweise
- 3.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise.
4.

Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 “Putzbrunn-Mitte“
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

5.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen
- 5.1

Wintergärten sind sowohl in thermisch getrennter, ungeheizter Ausführung sowie auch als beheizte Wohnraumerweiterungen zulässig.
- 5.2

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind eingeschossig auszuführen. Die Grundfläche eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung darf max. 15 m² betragen.
- 5.3

Je Einzel- oder Hausgruppenhaus (Reihenhaus) bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal ein Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung zulässig.
- 5.4

Als Dachform für Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 8° - 15° zulässig.
- 5.5

Die maximale gartenseitige Wandhöhe (Bemessung gemäß C.2.3) von Wintergärten und Terrassenüberdachungen darf 2,20 m nicht überschreiten.
- 5.6

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Terrassenüberdachungen sind lichtdurchlässig auszuführen.
- 5.7

Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte, bzw. an der Gebäudeaußenwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.
- 5.8

Zusammenhängende Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen bei Hausgruppen- (Reihen-) oder Doppelhäusern sind profilgleich auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzanbau ist zulässig. Ansonsten gilt auch für Wintergärten die Abstandsflächenregelung gemäß C.4.
6.

Bauliche Gestaltung
- 6.1

Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 37° zulässig. Die Dachform und -neigung von Wintergärten richtet sich nach C.5.4.
- 6.2

Als Dachform für untergeordnete Anbauten (ein Vollgeschoss, max. 25 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers) sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 8° - 15° oder Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 6.3

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über und maximal 0,30 m unter Oberkante der nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes (unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe; vgl. C 2.3) liegen.
- 6.4

Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.5

Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
In der Summe darf die Breite der Dachaufbauten max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der vertikale Abstand von Gauben zum Dachfirst muss mindestens 0,50 m betragen. Verschieden große Dachaufbauten auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Bei quer zur Hauptfirstrichtung angeordneten Anbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 6.6

Zwerggiebel und Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Zwerggiebelfirst muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen; die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.
- 6.7

Abgrabungen und Abböschungen am Kellergeschoss sind max. bis 3,00 m Einzellänge und 1,50 m Tiefe zulässig.
- 6.8

Geländeveränderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Grundstückes zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden.
- 6.9

Glasflächen bzw. Glasfassaden sind unverspiegelt auszuführen.
- 6.10

Müllsammelbehälter müssen straßennah in der Einfriedung integriert angeordnet werden. In Fällen, in denen die Einfriedung nicht an die öffentliche Erschließungsfläche angrenzt, sind neben den gemeinschaftlichen Zuwegen Nebenanlagen für die Müllbehälter zu errichten.
- 6.11

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 an der Straßenseite 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind bei unterschiedlichem Geländeniveau ebenfalls aneinander anzupassen.
- 6.12

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften und Hausgruppenhäusern (Reihenhäusern) sind max. bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig.

5.

Bauliche Gestaltung
- 5.1

Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 37° zulässig.
- 5.2

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über und maximal 0,30 m unter Oberkante der nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes (unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe; vgl. C 2.3) liegen.
- 5.3

Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

7. Solaranlagen

- 7.1 Solaranlagen sind auf geneigten Dächern nur in und an Dachflächen (als in die Dachfläche integrierte oder dachparallele) Anlagen zulässig; eine Aufständigung von Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 7.2 Solaranlagen sind als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen auszubilden.
- 7.3 Ausschließlich im MI 2 dürfen Solaranlagen auf Flachdächern aufgeständert werden. Die Höhe der Solaranlagen auf Flachdächern darf max. 1,50 m betragen. Solaranlagen auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß der Höhe gegenüber der Dachkante zurückspringen.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 8.1 Ab einer Anzahl von acht notwendigen Stellplätzen sind die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn zu errichtenden Stellplätze in einer Tiefgarage oder in einer ins Gebäude integrierten Sammelgarage unterzubringen. Lediglich die gemäß Stellplatzsatzung ggf. erforderlichen Besucherstellplätze dürfen in diesem Fall als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden.
- 8.2 Ausgenommen von der Verpflichtung zum Bau von Tiefgaragen sind Gaststätten aller Art, Cafés Bistros, Stehausschänke und Biergärten.
- 8.3 Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- 8.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.5 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
- 8.6 Garagenvorplätze und Stellplätze (auch Carports) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.7 Für Garagen und Carports sind Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° sowie extensiv begrünte Flachdächer (max. 7° Neigung) zulässig. Die maximale Firsthöhe liegt bei 3,50 m.
- 8.8 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.
- 8.9 Gartenhäuschen, Fahrradabstellschuppen und Müllsammelhäuschen sind bis zu einer Größe von maximal 9,0 m² zulässig. Die Wandhöhe darf 2,70 m gemäß C.2.3 nicht überschreiten.

9. Immissionsschutz - Verkehrslärm

- 9.1 Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Hier dürfen an den geräuschbelasteten Fassaden mit Pegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), sondern nur Nebenräume (Küchen, Bader, etc.) situiert werden. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter Punkt II genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.
- 9.2 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis VI zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich VI	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB (Wohnräume oder ähnlich)

- Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden.
- Im Zuge des Bauvollzuges ist zu prüfen, inwieweit unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation gegebenenfalls eine Anpassung der Bauschalldämm-Maße erforderlich ist. Bei einer Unterschreitung der o.g. Gesamt-Schalldämm-Maße ist mit dem jeweiligen Antrag auf Befreiung durch ein qualifiziertes Schallgutachten nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewahrt sind.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- 6.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.3 Garagenvorplätze und Stellplätze (auch Carports) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 6.4 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

7. Immissionsschutz - Verkehrslärm

- 7.1 Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Hier dürfen an den geräuschbelasteten Fassaden mit Pegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), sondern nur Nebenräume (Küchen, Bader, etc.) situiert werden. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter Punkt II genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.
- 7.2 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis VI zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich VI	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB (Wohnräume oder ähnlich)

- Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden.
- Im Zuge des Bauvollzuges ist zu prüfen, inwieweit unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation gegebenenfalls eine Anpassung der Bauschalldämm-Maße erforderlich ist. Bei einer Unterschreitung der o.g. Gesamt-Schalldämm-Maße ist mit dem jeweiligen Antrag auf Befreiung durch ein qualifiziertes Schallgutachten nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewahrt sind.

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

10. Grünordnung
- 10.1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 10.2

Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 10.3

Je angefangene 400 m² Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ein heimischer standort-gerechter Laubbaum und mindestens 2 heimische Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 (unter D. Hinweise durch Text) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei ange-rechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der gemäß 10.4 und 10.5 festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 10.4

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.
- 10.5

Für die zu pflanzenden Sträucher wird mindestens die Pflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanzt, 4-5 Triebe, 100-150 cm festgesetzt.
- 10.6

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 10.7

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten die Artenlisten unter D. Hinweise durch Text.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grünordnung
- 1.1

Artenliste 1 (Bäume):

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Acer campestre

Quercus petraea

Quercus robur

Fraxinus excelsior

Sorbus aucuparia

Castanea sativa

Juglans regia

Gymnocladus dioicus

Cercidiphyllum japonicum

Liriodendron tulipifera

Ostrya carpinifolia

Fagus sylvatica

Carpinus betulus

Betula pendula

Pinus sylvestris

Prunus avium

Magnolia grandiflora

Liquidambar styraciflua

Winterlinde

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Feld-Ahorn

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Gemeine Esche

Vogelbeere

Edel-Kastanie

Echte Walnuss

Geweihbaum

Japanischer Kuchenbaum

Tulpenbaum

Europäische Hopfenbuche

Rotbuche

Hainbuche

Sandbirke

Wald-Kiefer

Vogel-Kirsche

immergrüne Magnolie

Amerikanischer Amberbaum
- Obstbäume lokaltypischer Sorten
- 1.2

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus spinosa

Lonicara xylosteum

Ligustrum vulgare

Viburnum lantana

Philadelphus coronarius

Kolkwitzia amabilis

Prunus in Sorten

Kerria japonica

Tamarix ramosissima

Weigela florida

Sambucus nigra

roter Hartriegel

gemeiner Hasel

Schlehdom

rote Heckenkirsche

gewöhnlicher Liguster

wolliger Schneeball

europäischer Pfeifenstrauch

Kolkwitzie

“Zierkirsche”

Ranunkelstrauch

Sommertamariske

Liebliche Weigelia

Schwarzer Hollunder

8. Grünordnung
- 8.1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 8.2

Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.3

Je angefangene 400 m² Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ein heimischer standort-gerechter Laubbaum und mindestens 2 heimische Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 (unter D. Hinweise durch Text) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei ange-rechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der gemäß 10.4 und 10.5 festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.4

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.
- 8.5

Für die zu pflanzenden Sträucher wird mindestens die Pflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanzt, 4-5 Triebe, 100-150 cm festgesetzt.
- 8.6

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 8.7

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten die Artenlisten unter D. Hinweise durch Text.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grünordnung
- 1.1

Artenliste 1 (Bäume):

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Acer campestre

Quercus petraea

Quercus robur

Fraxinus excelsior

Sorbus aucuparia

Castanea sativa

Juglans regia

Gymnocladus dioicus

Cercidiphyllum japonicum

Liriodendron tulipifera

Ostrya carpinifolia

Fagus sylvatica

Carpinus betulus

Betula pendula

Pinus sylvestris

Prunus avium

Magnolia grandiflora

Liquidambar styraciflua

Winterlinde

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Feld-Ahorn

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Gemeine Esche

Vogelbeere

Edel-Kastanie

Echte Walnuss

Geweihbaum

Japanischer Kuchenbaum

Tulpenbaum

Europäische Hopfenbuche

Rotbuche

Hainbuche

Sandbirke

Wald-Kiefer

Vogel-Kirsche

immergrüne Magnolie

Amerikanischer Amberbaum
- Obstbäume lokaltypischer Sorten
- 1.2

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus spinosa

Lonicara xylosteum

Ligustrum vulgare

Viburnum lantana

Philadelphus coronarius

Kolkwitzia amabilis

Prunus in Sorten

Kerria japonica

Tamarix ramosissima

Weigela florida

Sambucus nigra

roter Hartriegel

gemeiner Hasel

Schlehdom

rote Heckenkirsche

gewöhnlicher Liguster

wolliger Schneeball

europäischer Pfeifenstrauch

Kolkwitzie

“Zierkirsche”

Ranunkelstrauch

Sommertamariske

Liebliche Weigelia

Schwarzer Hollunder

Gemeinde Putzbrunn Bebauungsplan Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte"
Vergleich der Planfassungen vom 09.02.2021 und 09.03.2021

	Syringa vulgaris Deutzia gracillis Physocarpus opulifolius Berberis vulgaris Crataegus lavalleyi 'Carrierei' Malus in Sorten Pyracantha coccinea Amelanchier lamarckii Gemeiner Flieder Zierliche Deutzie Schneeballblättrige Blasenspiere Gewöhnliche Berberitze Apfeldorn "Zierapfel" Mittelmeer-Feuerdorn Kupfer-Felsenbirne	
1.3	Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.	
2.	Wasserwirtschaft	
2.1	<u>Grundwasser</u> Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.	
2.2	<u>Wasserversorgung</u> Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.	
2.3	<u>Schmutzwasserbeseitigung</u> 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.	
2.4	<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte eine Flächen- oder Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. 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.	Syringa vulgaris Deutzia gracillis Physocarpus opulifolius Berberis vulgaris Crataegus lavalleyi 'Carrierei' Malus in Sorten Pyracantha coccinea Amelanchier lamarckii Gemeiner Flieder Zierliche Deutzie Schneeballblättrige Blasenspiere Gewöhnliche Berberitze Apfeldorn "Zierapfel" Mittelmeer-Feuerdorn Kupfer-Felsenbirne
2.5	<u>Altlastenverdachtsflächen</u> 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).	
2.6	<u>Bodenschutz</u> 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).	
3.	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.	
4.	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.	
7.	Abfallentsorgung Die Müllbehälter von Grundstücken, deren Einfriedung nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließung angrenzt (vgl. Festsetzung C.6.10) sind am Tag der Leerung in unmittelbarer Nähe der Straßenbegrenzungslinie aufzustellen.	
8.	Insektenschutz Bei Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Leuchtmittel zu achten.	
9.	Immissionsschutz Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220153 / 2 vom 17.12.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde	
1.3	Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.	
2.	Wasserwirtschaft	
2.1	<u>Grundwasser</u> Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.	
2.2	<u>Wasserversorgung</u> Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.	
2.3	<u>Schmutzwasserbeseitigung</u> 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.	
2.4	<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte eine Flächen- oder Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. 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.	
2.5	<u>Altlastenverdachtsflächen</u> 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).	
2.6	<u>Bodenschutz</u> 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).	
3.	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.	
4.	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.	
5.	Abfallentsorgung Die Müllbehälter von Grundstücken, deren Einfriedung nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließung angrenzt (vgl. Festsetzung C.6.10) sind am Tag der Leerung in unmittelbarer Nähe der Straßenbegrenzungslinie aufzustellen.	
6.	Insektenschutz Bei Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Leuchtmittel zu achten.	
7.	Erneuerbare Energien Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.	
8.	Immissionsschutz Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220153 / 2 vom 17.12.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde	