

Gemeinde	Putzbrunn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 45 – 4. Teiländerung Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)
Grünordnung	Carpinus, Landschaftsarchitektur Digmayer Krokusstraße 32, 80689 München
Planung	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
Bearbeitung	Schyschka QS: Bauer
Aktenzeichen	PUT 2-86
Plandatum	14.10.2025 (Entwurf) 27.03.2025 (Vorentwurf)

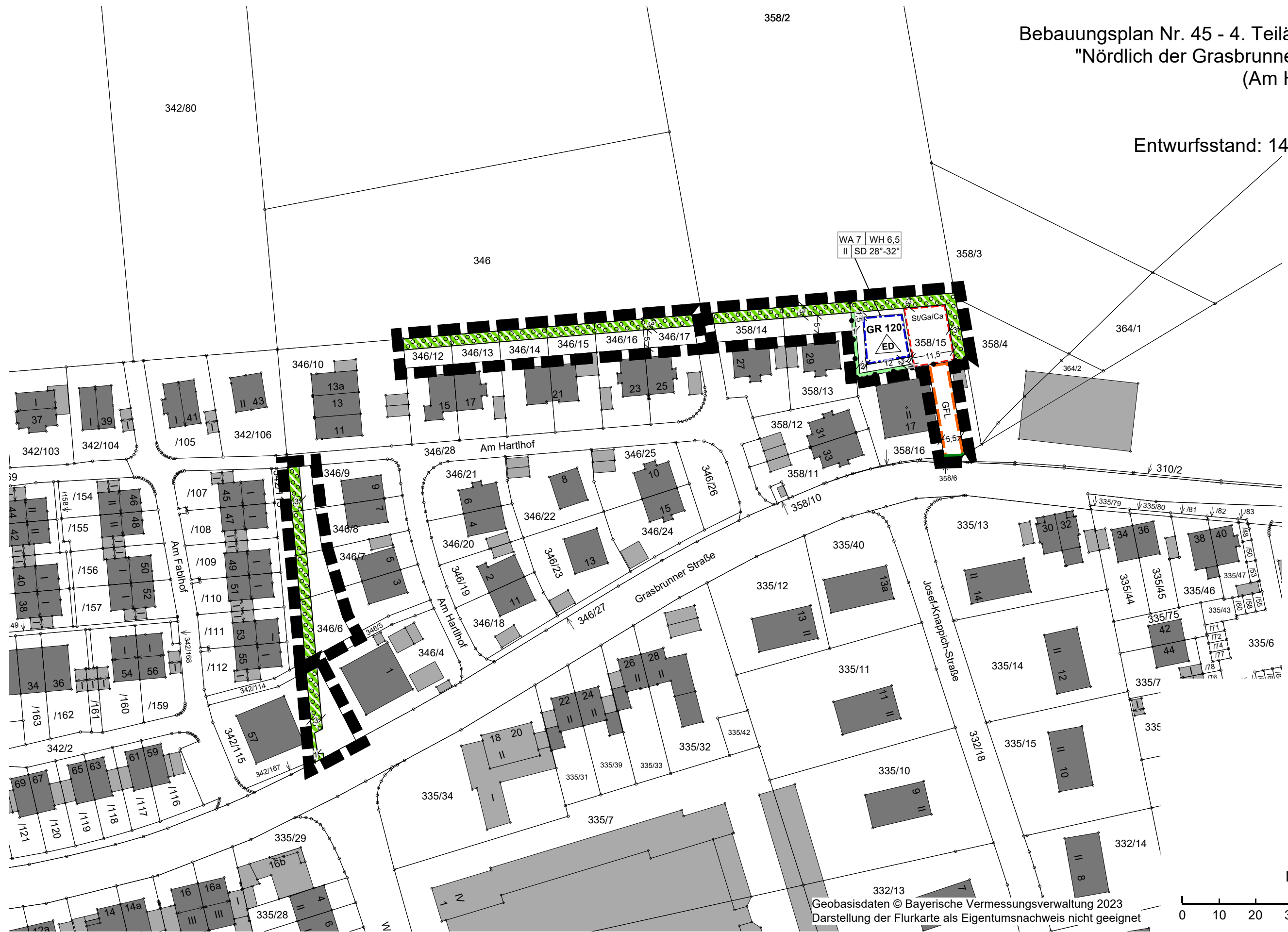
Auf eine Kennzeichnung von geänderten Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf durch blaue Schriftfarbe wurde zur Wahrung der Übersichtlichkeit verzichtet. Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassungen sind farblich gekennzeichnet (siehe Hinweis weiter unten).

Satzung

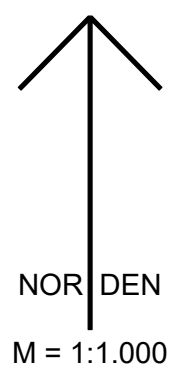
Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



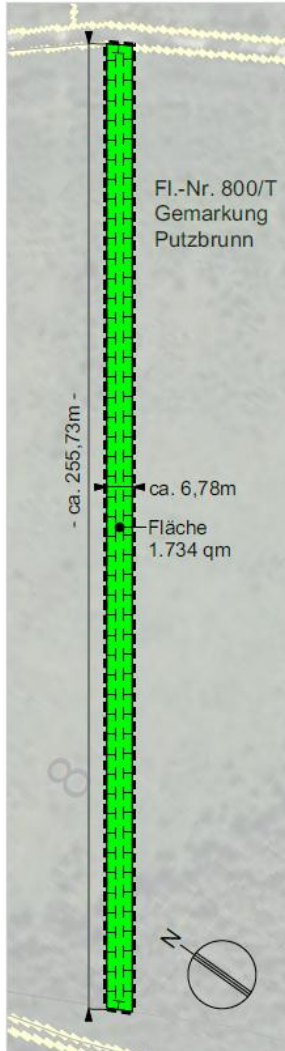
Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Naturschutzrechtlicher Ausgleich auf externen Flächen



Fl.Nr. 800/T, Gmkg. Putzbrunn
(Flächengröße: 578,19 m², Öko-
kontofläche Aufforstung),
M 1:2.000 © carpinus
Landschaftsarchitektur Digmayer



Fl.Nr. 5/0T, Gmkg. Ebersberger Forst
(6.814 Wertpunkte, Ökokontofläche Teilbereich Waldman-
tel),
M 1:3.000 © carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „für den Bereich nördlich der Grasbrunner Straße“ i.d.F. vom 10.02.2004, einschließlich deren rechtsverbindlicher Teiländerungen der 1. Änderung i.d.F. vom 15.11.2005 und der 2. Änderung i.d.F. vom 11.07.2006. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

Hinweis: Aufgeführt sind nur die Planzeichen und Festsetzungen/ Hinweise, die Gegenstand der Änderung sind. Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift gesetzt, Ergänzungen/ Änderungen sind grau hinterlegt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes

1 Art der baulichen Nutzung


1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnummer, z.B. WA 7

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 120 max. zulässige Grundfläche, z.B. 120 qm

2.2 GF = 420 [unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]

2.3 WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,5 m, (Definition siehe Satzungstext Ziff. B 3, B-Plan Nr. 45)

2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, im WA 7 Maß der baulichen Nutzung

2.5 II max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2

3 Bauweise, Baugrenze













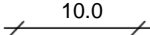

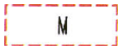

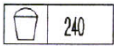

3.1  Baugrenze









3.2 Bauweise

3.2.1 b [unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]

3.2.2 o offene Bauweise (für WA 7)

3.3  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.4		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
3.5		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
4	Dachgestaltung	
4.1	SD 28°-32°	Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 28° - 32°
4.2	ZD 28°-32°	[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
4.3		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
5	Verkehrsflächen	
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
5.3		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
5.4		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche.
6	Sonstige Festsetzungen	
6.1		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
6.2		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
6.3		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
6.4		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
6.5		Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
6.5		Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
6.6		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
6.7		[unverändert / für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
7	Grünflächen	
7.1		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
7.2		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
7.3		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]

7.4		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
7.5		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
7.6		Ortsrandeingrünung
7.7		Pflanzstreifen mit Sträuchern zu begrünen
8 Gehölze		
8.1		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
8.2		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
8.3		[unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]
8.4		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Umgrenzung ist eine freiwachsende Wildgehölzhecke aus Sträuchern zu pflanzen. Die Hecke ist zweireihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen mit einem Abstand von max. 1,5 m anzulegen.

B Festsetzungen durch Text

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 – 1.4 [unverändert]

1.5 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird im WA 7 eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

1.6 Im WA 7 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, nicht jedoch innerhalb der zu begrünenden Fläche und der Ortsrandeingrünung. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

2 Art der baulichen Nutzung [unverändert]

2.1 – 2.2 [unverändert]

3 Bauweise, Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Oberkante der nächstliegenden Erschließungsfläche zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. **Im WA 7 wird die Wandhöhe gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Grasbrunner Straße).**

Die Wandhöhe des Staffelgeschosses entspricht dem Maß der Rohbau Oberkante

der darunterliegenden Geschossdecke, bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss ist als Nichtvollgeschoss auszuführen [für WA 1 und WA 6].

4 Örtliche Festsetzungen [örtliche Bauvorschriften]

4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude sind je nach Festsetzung als mittensymmetrische Satteldächer oder Zeltdächer mit Pfannendeckung, im Erscheinungsbild hellroter Ziegel, in den festgesetzten Neigungen zu decken. **In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.**

An das Wohngebäude angebaute Nebengebäude ohne festgesetzte Firstrichtung können auch pfannen- oder blechgedeckte Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 18° erhalten.

Giebelseiten sind mit min. 60 cm Dachüberstand, Traufseiten mit min. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

4.1.2 Dachflächenfenster [unverändert]

4.1.3 Gauben [unverändert]

4.1.4 Dachflächenfenster und Gauben dürfen nicht auf der gleichen Dachseite erscheinen.

4.1.5 Dacheinschnitte und Gegengiebel im WA 2-5 **und WA 7** sind unzulässig.

4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude [unverändert]

4.3 Abgrabungen [unverändert]

4.4 Garagen- und Grundstückszufahrten [unverändert]

4.5 Materialien [unverändert]

4.6 Stellplätze

Im Baugebiet gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.05.1996. **Im WA 7 richtet sich der Stellplatzbedarf von PKW und Fahrrädern nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in ihrer jeweils gültigen Fassung.**

4.6.1 Im WA 7 sind offene Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.6.2 Im WA 7 müssen aneinander gebaute Garagen und Carports in gleicher Höhe und Dachneigung zusammengebaut werden.

4.6.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen im WA 7 wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

4.6.4 Für Garagen und Carports sind im WA 7 ausschließlich begrünte Flach- und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

4.6.5 Im WA 7 sind Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig. Innerhalb der zu begrünenden Fläche und Ortsrandeingrünung sind sie unzulässig.

4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen

4.7.1 Gegenüber den öffentlichen Flächen **sowie vollständig im WA 7** sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit mind. 10 cm Bodenabstand), senkrechter, naturfarbener Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,30 m) auszuführen. Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun vorgenommen werden.

Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten des Planungsbereiches ist eine Einzäunung der privaten Grünflächen **bzw. im WA 3 (ausgenommen Fl.Nr. 346/10), WA 5 und WA 7 der Ortsrandeingrünung** in Form eines Holz- oder Maschendrahtzaunes (Mindesthöhe von 80 cm) vorzusehen.

4.7.2 Sichtschutzwände sind zwischen Doppelhaushälften geschoßhoch bis zu einer Tiefe von 2,5 m **und im WA 7 mit einer Höhe von maximal 2 m** zulässig.

4.7.3 Müllsammelbehälter [unverändert]

4.7.4 Versorgungsleitungen [unverändert]

4.8 Wintergärten [unverändert]

4.9 Vorbauten [unverändert]

5 Grünordnung

Die Festsetzungen B 5.1 bis 5.8.1 sind im Geltungsbereich der 4. Teiländerung nicht anwendbar.

5.8.2 Stellplätze, **Zuwegungen sowie Not- und Feuerwehzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen** sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Im WA 3 und WA 6 **und darüber hinaus im WA 7** sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

5.9 Freihaltung Ausgleichsflächen [unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]

- 5.10 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den tangierten Baugrundstücken mindestens ein Baum der Wuchsklassen 1-3, mit mindestens 50 % Anteil der Wuchsklassen 1 oder 2, gem. B 5.14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 5.11 Beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke ist im WA 7 jeweils ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Reihe standortgerechter heimischer Sträucher zu bepflanzen.
- 5.12 Ab vier nicht überdachten Stellplätzen ist im WA 7 je volle vier Stellplätze mindestens ein Baum der Wuchsklassen 1 oder 2 gem. B 5.14 zwischen den Stellplätzen oder auf einer direkt angrenzenden, begrünter Fläche mit mindestens 36 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m zu bepflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die begrünter Fläche der Baumscheibe ist vor Verdichtung des Wurzelraums zu schützen (z.B. Bügel, Poller).
- 5.13 Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind im Geltungsbereich der 4. Teiländerung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 5.14 Mindestpflanzqualitäten für den Geltungsbereich der 4. Teiländerung:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Alle zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- 5.15 Die im Geltungsbereich der 4. Teiländerung mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume der Wuchsklasse 1 oder 2 und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall sind Bäume und Sträucher in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung durch den Eigentümer zu ersetzen (Mindestpflanzgrößen gem. B 5.14).
- 5.16 Festgesetzte Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Baufertigstellung durchzuführen.
- 5.17 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 6 Immissionsschutz [unverändert/ für die 4. Teiländerung nicht einschlägig]



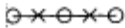

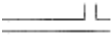
7 Natur- und Artenschutz

- 7.1 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung im Geltungsbereich der 4. Teiländerung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 1.941,03 m² (9.705 Wertpunkten) erforderlich.
- 7.2 Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 8.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 8.2 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen. Insbesondere ist es unzulässig, das Gelände einzuebnen. Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

C Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Gebäude
- 2.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. 358/2 Flur Nummer, z.B. 358/2
4.  Vorschlag Gebäudeform
5. - - - - - Teilungsabsicht
6.  private Wegflächen

D Hinweise durch Text

1.0 – 1.3 [unverändert]

1.4 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

1.5 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

1.6 Auf den nördlichen Grundstücken sind bei Pflanzungen Baumstandorte nördlich der Gebäude unter Beachtung der nachbarrechtlichen Abstände anzustreben, um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu unterstützen.

1.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes mit 578,19 m² realer Ausgleichsfläche auf der Flur 800/T Gemeinde Putzbrunn, sowie extern mit 6.814 Wertpunkten, auf der Flur Nr. 5/0 T, Gemarkung Ebersberger Forst. Ziel der Maßnahmen sind Aufwertungen für Arten und Lebensräume. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB spätestens in der auf die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Sie sind gesichert durch Eigentum bzw. vertragliche Regelungen der Gemeinde Putzbrunn. Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Aussenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

1.8 Artenschutz

1.8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. § 39 (5) BNatSchG) notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet. Immer zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

1.8.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin (z.B. LED) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off - Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

1.8.3 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 40 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen, Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Vor Inbetriebnahme sind Entwässerungsanlagen auf Dichtheit zu prüfen. Auf die Sichtprüfung (alle 5 Jahre) sowie die Dichtheitsprüfung (alle 10 Jahre) wird hingewiesen.

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen. Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen.

Sollte die Möglichkeit der Nutzung von Regenwasser in Betracht gezogen werden, wird darauf hingewiesen, dass es für eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden der Zustimmung durch den Zweckverband bedarf. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmessereinrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekannt zu geben.

2.1 – 3.4 [...] [unverändert]

3.5 Die schalltechnische Verträglichkeit (Verkehrsräusche und Geräusche aus Landwirtschaft) wurde mit der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225151 / 2 vom 09.12.2025 des Ingenieurbüros Greiner für das WA 7 nachgewiesen. Es ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz.

4. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
5. Überholt.
6. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom zu verständigen, um die entsprechenden Planungsschritte frühzeitig in die Wege leiten zu können.
7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
8. Überholt.
9. In Bereichen, in denen keine Gemeinschaftsanlagen für die Müllbeseitigung festgesetzt sind, ist pro Haushalt eine Restmülltonne und eine Biotonne vorzuhalten.

Das geplante WA 7 stellt eine Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe dar. Somit gilt die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen rechtzeitig zum Abfuhrtag an der Schnittstelle der eigenen Zufahrt mit der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Grasbrunner Straße.

10. Bodendenkmäler, welche bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
11. Überholt.

12. Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Putzbrunn in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- **Stellplatzsatzung**
- **Abstandsflächensatzung**

13 Im WA 7 ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht geregelt.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Putzbrunn Bauverwaltung, Rathausstraße 1, 85640 Putzbrunn

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem

über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

- 15 Die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 dient der (Teil-)Auslagerung von ökologischen Ausgleichsflächen aus privaten Grundstücksbereichen auf externe Flächen. Gleichzeitig wird auf der Teilfläche Fl.Nr. 358/15 eine städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. 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.

Gemeinde Putzbrunn, den

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Gemeinde Putzbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 4. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier

7. Ausgefertigt

Putzbrunn, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Teiländerung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Teiländerung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Putzbrunn, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier