



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 78 "Wohnen nördlich der Ottobrunner Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Teil B - Begründung

Putzbrunn, 21.07.2026



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

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets, Anlass der Aufstellung sowie Ziel und Zweck der Planung



Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Waldkolonie und umfasst die Grundstücke nördlich der Ottobrunner Straße zwischen dem Eckgrundstück zur Oedenstockacher Straße im Westen und dem Eckgrundstück zur Föhrenstraße im Osten.

Die Bebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit geneigten Dächern, überwiegend als Doppel- und Reihenhäuser. Im weiteren Verlauf herrscht beiderseits der Ottobrunner Straße eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern vor. Nach Norden schließen Wohngebäude mit drei bis fünf Geschossen und Flachdächern an, die Teil einer von der Neubiberger Straße erschlossenen Wohnanlage sind.

Der Geltungsbereich hat in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von ca. 190 m. In Nord-Süd-Richtung variiert die Grundstückstiefe von ca. 60 m bis ca. 25 m. Dabei hat der Umgriff eine Fläche von ca. 0,74 ha. Das Gelände ist auf einer mittleren Höhe von ca. 555 m ü. NHN nahezu eben. Die Gartenbereiche sind geprägt durch Nadel- und Laubbaumbestand.

Die in ihrer Wandhöhe und Grundfläche stark variierenden Gebäude stehen in einem weitgehend einheitlichen Abstand, überwiegend giebelständig, zur Ottobrunner Straße südseitig auf den unterschiedlich tiefen Grundstücken. Es errechnet sich für den Baubestand eine GRZ, die sich zwischen 0,05 und 0,26 bewegt.

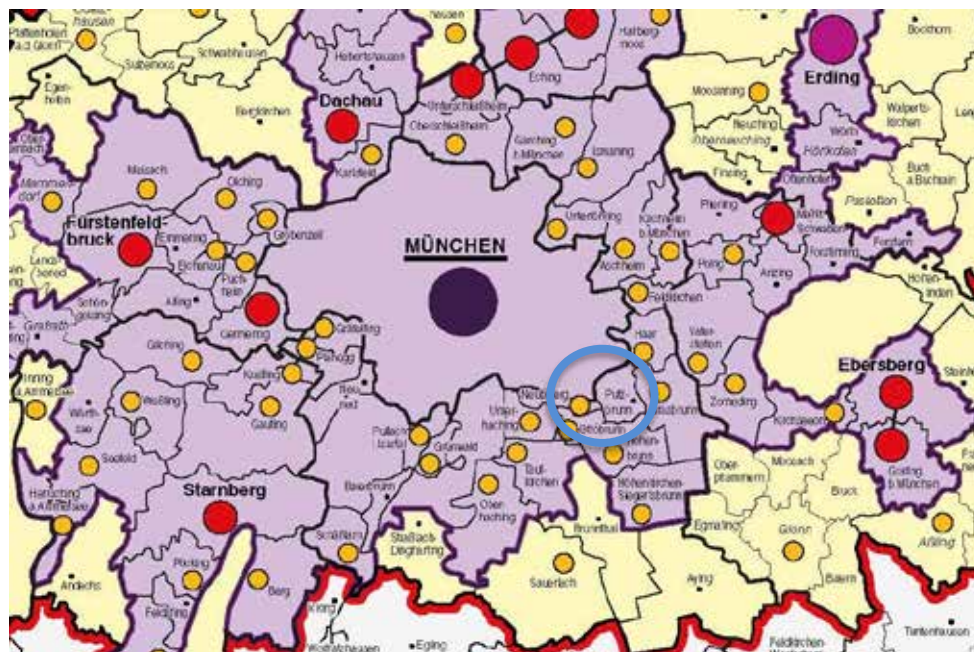
Für das westlich an den Geltungsbereich anschließende Eckgrundstück zur Oedenstockacher Straße hat die Gemeinde Putzbrunn einen Nachverdichtungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 22) erlassen, der künftig eine maximal viergeschossige, gestaffelte Flachdachbebauung zulässt. Im östlichen Anschluss an den Planungsumgriff setzt der Bebauungsplan Nr. 67 entlang der Ottobrunner Straße eine zweigeschossige Satteldachbebauung fest.



Planungsgebiet von Süden (© Schrägluftbild Apple; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt im bisher unbeplanten Innenbereich. Vor dem Hintergrund konkreter Planungsüberlegungen soll nun, um für den Planungsumgriff mögliche Nachverdichtungen einheitlich und gebietsverträglich regeln zu können, ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen und die maximal zulässige Wandhöhe regelt. Im Übrigen soll sich die Bebauung unverändert nach § 34 BauGB richten (**einfacher Bebauungsplan** gem. § 30 (3) BauGB).

1.2 Planungsrecht



Regionalplan München, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)

Die Gemeinde Putzbrunn liegt im Osten der Region München (14) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans zur Innenentwicklung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



Auszug Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 78 (o.M.)

3. Planungskonzept

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 640/2, 640/3, 640/4, 640/9, 640/20 und 640/38, jeweils Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung (max. zulässige Wandhöhe)

Um sicherstellen zu können, dass sich eine künftige Neubebauung im Geltungsbereich in die Größenordnung des Umfeldes einfügt und dabei Möglichkeiten für eine angemessene Nachverdichtung, z.B. durch Aufstockung zu eröffnen, wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO) von 6,70 m festgesetzt, die jedoch bei Ausbildung allseitig zurückspringender Staffelgeschosse überschritten werden darf.

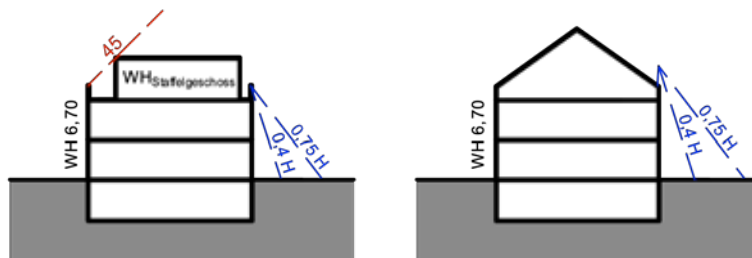


Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78,

Auszug aus den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 67 (o.M.)

Für die Ausbildung von Staffelgeschossen (vergleichbar der künftigen Bauform im Bereich des westlich benachbarten Bebauungsplans Nr. 22) darf die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden, wenn diese Staffelgeschosse allseitig gegenüber der Wandhöhe der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

Durch das allseitige Zurückspringen soll sichergestellt werden, dass die Staffelgeschosse in ihrer städtebaulichen Wirkung zurückgenommen bleiben und die sichtbare und städtebaulich wirksame obere horizontale Begrenzung der Wand bei Sattel- oder Flachdächern in jedem Fall die gleiche ist.



Schemaschnitte Staffelgeschoss / Satteldach (o.M.)

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzielen und dabei dennoch gut nutz- und erschließbare Staffelgeschosse zu erhalten, wird das notwendige Maß des Rücksprungs auf einer Gebäudeseite soweit reduziert, dass sich durch das Staffelgeschoss keine Erhöhung der abstandsflächenrelevanten Höhe H ergibt. Auf den übrigen Gebäudeseiten muss der Rücksprung des Staffelgeschosses mindestens dem Maß der Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses und der Oberkante der Attika bzw. Brüstung der darunterliegenden Geschosse entsprechen.

Damit ein eindeutiger Höhenbezug hergestellt werden kann, ist die zulässige Wandhöhe jeweils auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche an der Ottobrunner Straße zu beziehen. Hierfür werden die Höhen der südlichen Grenzpunkte der Grundstücke im Geltungsbereich festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Festlegung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung bei ansonsten ausschließlich durch § 34 BauGB limitierter Freiheit wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 7 m zur Ottobrunner Straße (entspricht der bestehenden Bauflucht) und 3 m (= Mindestabstand nach gemeindlicher Satzung) zu den übrigen äußeren Grundstücksgrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Wie im Bestand Richtung Ottobrunner Straße bereits vorhanden, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von offenen Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird analog zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 67 zum Schutz des Ortsbildes beschränkt: auf max. 1,80 m Höhe zur Straße, um die Abriegelung nicht zu hermetisch werden zu lassen, und auf max. 1,40 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen. Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes wird die Ausführung als Gabione generell ausgeschlossen.

Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Höhenlage im Hinblick auf den Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser, außerdem verschiedene Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung.

4. Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich) = Nettobauland (WA)	0,74 ha	=	100,0 %
--	----------------	----------	----------------

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits vollständig erschlossen. Ggf. werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Putzbrunn, 21. Juli 2026

Germering, 21. Juli 2026

.....
Michael Schultz,
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner