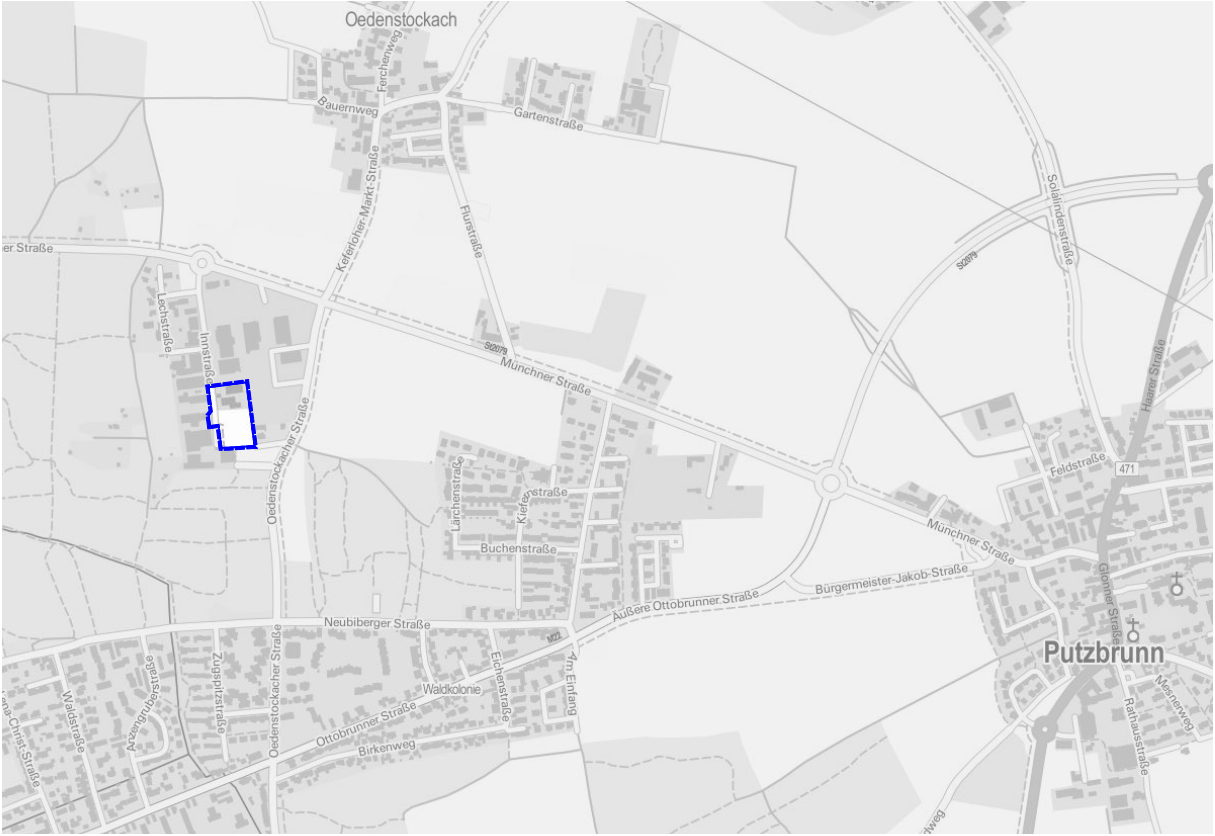




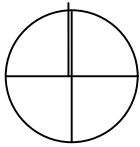
GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 65 mit integriertem Grünordnungsplan “Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs”

Teil A - Plan- und Textteil

Putzbrunn, 25.11.2024
geändert, 08.07.2025

M 1 : 1000



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

carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer
Krokusstr. 32, 80689 München
T 089 120 960 03
F 089 518 77 446
digmayer@carpinus.de
www.carpinus.de



Präambel

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB, der Baunutzungsverordnung – BauNVO, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 65 "Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs" als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan- und Textteil (Teil A) und der Begründung (Teil B).

Der Bebauungsplan Nr. 65 "Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen VEP Nr. 1 "Gewerbegebiet östlich der Innstraße". Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 65 "Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs" tritt innerhalb von dessen Geltungsbereich der VEP Nr. 1 "Gewerbegebiet östlich der Innstraße" vollständig außer Kraft.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **GE** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,6 zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) als Höchstmaß (z.B. GRZ 0,60)
- 2.2 WH 8,50 zulässige Wandhöhe (gem. § 18 BauNVO; in Meter) als Höchstmaß (z.B. 8,50 m)
- 2.3 FH 12,00 zulässige Firsthöhe (gem. § 18 BauNVO; in Meter) als Höchstmaß (z.B. 12,00 m)

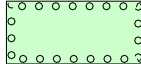
3. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze

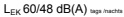
4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

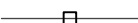
5. Grünordnung

- 5.1  Fläche mit Pflanzgebot / Randeingrünung
- 5.2  Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen.
- 5.3  Standortvorschlag für Baumpflanzung gem. Pflanzgebot

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 6.2  Bemaßung in Meter (z.B. 3,00 m)
- 6.3  552,00 m ü. NHN unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe (vgl. C.2.3; z.B. 552,00 m über Normal Höhe Null)
- 6.4  Emissionskontingent (vgl. C.12; z.B. 60 dB(a) tags / 48 dB(A) nachts)

B. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grundstücksgrenze
2.  Flurstücksnummer
3.  bestehendes Gebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Unzulässig sind Tankstellen, Speditionen, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche Zwecke, Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracks und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
- 1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1. bis 3. BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bemisst sich von dem für die jeweilige Teilgebietsfläche festgesetzten unteren Bezugspunkt (Planzeichen A.6.3) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern). Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bemisst sich von dem für die jeweilige Teilgebietsfläche festgesetzten unteren Bezugspunkt (Planzeichen A.6.3) bis zur Firstoberkante.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Planzeichen A.3) bestimmt.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Baukörper: Gebäude sind als ruhige, längsrechteckige Baukörper auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 : 1,5 betragen.
- 4.2 Dachgestaltung: Satteldächer mit einer Dachneigung von bis max. 25 Grad oder Flachdächer. Bei geneigten Dächern muss der First über die Gebäudelängsrichtung laufen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig. Verbindungsbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einer vom Hauptbaukörper abweichenden Dachgestaltung ausgeführt werden. Hier sind auch Pultdächer zulässig, die eine geringere Dachneigung als der Hauptbaukörper haben.
- 4.3 Dachdeckung: geneigte Dächer: Ziegel oder Betondachsteine in rot oder anthrazit, Blech, begrüntes Dach Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 8Grad: begrüntes Dach mit und ohne Solarnutzung.
- 4.4 Dachaufbauten: Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Lichtbänder oder Glasaufbauten zulässig. Dabei ist auf eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gesamtgestaltung der Dachflächen zu achten.
- 4.5 Zulässig sind betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus. Diese dürfen errichtet werden, wenn sie zur Dachkante einen Abstand einhalten, der mindestens der Höhe des Aufbaus entspricht. Die Oberkante der Dachaufbauten darf die zulässige Wandhöhe um maximal 3,00 m überschreiten.

5. Geländeveränderungen und Einfriedungen

- 5.1 Abgrabungen für Laderampen sind bis zu 1,20 m, sonstige Geländeveränderungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind bis 0,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 5.2 Die notwendigen Einzäunungen sind mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm zu errichten. Betonsockel sind unzulässig.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Werbeanlagen auf oder an Dächern sind unzulässig.
- 6.2 Die Höhe bzw. Schrifthöhe von Werbebändern und Schildern darf maximal 1,50 m betragen. Werbebänder dürfen maximal 12,0 m lang sein und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichen Licht, optische Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Videoprojektoren oder Lasertechnik, sowie großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit nächtlichen Lichtemissionen.
- 6.4 Fahnen an Masten oder an Fassaden als befristete Werbeträger (für Sonderereignisse) sind zulässig. Für Dauerwerbung dürfen je 2.000 m² Grundstücksfläche maximal drei Werbefahnen errichtet werden.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Carports (überdeckte Stellplätze), offene Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot gem. A.5.1 bzw. C.9.9 zulässig.
- 7.3 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Leuchten sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit nächtlichen Lichtemissionen sind nicht zulässig.

9. Grünordnung und Ökologie

- 9.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitterstein etc., oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen).

- 9.2 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Mindestpflanzgröße Hochstamm, STU 18/20cm, gemäß Artenliste (D.2.1) zu pflanzen. Der entsprechende Bestand kann dabei angerechnet werden. Bei Ausfall ist in der folgenden Vegetationsperiode ein Ersatz gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.
- 9.3 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
 - Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
 - Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³
- Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.
- 9.4 Sträucher sind mindestens in der Qualität 2xv, 60-100 zu pflanzen.
- 9.5 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 9.6 Mindestens 20% der Gesamtfläche jedes Baufeldes sind unversiegelt zu halten und zu begrünen. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind hierfür nicht anrechenbar.
- 9.7 Die unversiegelten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen, die Gehölze sind in ihrem art eigenen Habitus zu erhalten und zu pflegen.
- 9.8 Alle nicht für eine Bepflanzung vorgesehenen Bereiche der privaten Grundstücke sind als artenreiche Blumenwiese mit autochtonem Saatgut anzusäen und maximal 3x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 9.9 Im Fall neu entstehender Grundstücksgrenzen von Betriebsarealen untereinander wird beiderseits der Grenze ein jeweils 2,5 m breiter Streifen als zu begrünen festgesetzt, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste (D.2.1) dicht zu bepflanzen ist.

10. Ausgleichsflächen

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 3.823 Wertpunkten erforderlich.

11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 11.2 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Auf den Teilflächen GE 1, 2 und 3 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche [m ²]	LEKin dB(A) je m ²	
		tags	nachts
GE 1	1.238	63	48
GE 2	1.445	64	49
GE 3	4.428	61	46

- 12.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- 12.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung des gemeindlichen Wasserwerks des Gemeinde Putzbrunn angeschlossen werden.
- 1.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 1.4 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe sind die Gemeinde Putzbrunn und das Wasserwirtschaftsamt zu hören.
- 1.5 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 1.6 Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.
- 1.7 Niederschlagswasser darf nur über verunreinigungsfreiem Boden versickert werden.
- 1.8 Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- 1.9 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 1.10 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.
- 1.11 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 1.12 Mit dem Bauantrag sind durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan sowie das Formblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.
- 1.13 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- 1.14 Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen.
Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

2. Grünordnung

- 2.1 Ziersträucher sind innerhalb der Baufelder sowie zwischen den Betriebsarealen zulässig. Die Pflanzung von Fichte, Lebensbaum oder anderen fremdländischen Nadelgehölzen ist jedoch unzulässig.
Für die Begrünung sind überwiegend Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

<u>Bäume</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20</u>	
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-100</u>	
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser- Schneeball

<u>Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung</u>	<u>Pflanzqualität: Sol, 80-100</u>	
Clematis spec.	–	Waldrebe
Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	–	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	–	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	–	Wilder Wein

- 2.2 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB vom 20.09.1982, zul. geä. durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI S. 286) zu beachten. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Grenzabstände unterschritten werden.
- 2.3 Geeignete Fassaden sollen nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 2.4 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Baumschutz

- 3.1 Der angrenzende Gehölzbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, R SBB (ehem. RAS-LP 4), DIN 18920.
- 3.2 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 3.3 Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

4. Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt extern mit 3.823 Wertpunkten, im Rahmen eines anerkannten Ökokontos auf der Flur Nr. 3288/0 T, Gemeinde Glonn, Gemarkung Glonn.

Ziel der Maßnahmen sind Aufwertungen für Arten und Lebensräume, dabei werden 477 m² Fläche ökologisch verbessert.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits umgesetzt. Sie sind gesichert durch vertragliche Regelung.

Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Aussenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

5 Artenschutz

- 5.1 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. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- 5.2 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s.u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
- 5.3 Die Außenbeleuchtung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen.
(www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)

6. Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7. 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.

8. 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.

9. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224067 / 2n vom 21.08.2024, ergänzt durch die Stellungnahme Nr. 224067 / 3 vom 24.06.2025 (Ingenieurbüro Greiner, Germering) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

10. Benachbarte Landwirtschaft

Auf die möglichen Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge der ordnungsgemäßen Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

11. Nachhaltiges Bauen

Ausdrücklich empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂ Bilanz ist zu bevorzugen.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recycling Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe

- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
- Kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Solarthermie und Photovoltaik
- Sommerlicher Wärmeschutz, auch durch Fassadenbegrünung
- Lüftungskonzept

12. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Bebauungsplanunterlagen genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisches hinterlegt.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Putzbrunn hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 65 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Putzbrunn, den

.....

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

GEMEINDE PUTZBRUNN

Putzbrunn, den

(Siegel)

.....

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am Der Bebauungsplan Nr. 65 mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan Nr. 65 trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Putzbrunn, den

.....

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister