



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Puchheim
Stadtplanung/Bauverwaltung
Poststr. 2
82178 Puchheim

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Demuth
Zimmer: A 016
Telefon: 08141 / 519 - 785
Telefax: 08141 / 519219 - 785
E-Mail: Anke.Demuth@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0- 1288
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 27.03.2017
Ihre Zeichen: 4/1-610/49 re/gre

08.05.2017

Vollzug des § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich beidersreits der Friedenstraße zwischen Nordend- straße und Gröbenzeller Straße (LRA Nr. 1288) Stadt Puchheim

Planfassung mit Begründung vom 21.03.2017

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Puchheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Ordnung und eine angemessene Nachverdichtung im bebauten Wohngebiet zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Puchheim, nahe der Gemeindegrenze zu Gröbenzell.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Angrenzend sind weitere Allgemeine Wohngebiete eingetragen, bzw. westlich grenzt eine Grünfläche an.

Hausanschrift

Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten

Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung

08141/519-0

Telefax

08141/519-450

E-Mail

poststelle@lra-ffb.de

Internet

www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB

Kto. 800 17 11

BLZ 700 530 70

IBAN:

DE89 7005 3070 0008 0017 11

Swift Bic: BYLADEM1FFB

Volksbank FFB

Kto. 32 000

BLZ 701 633 70

Postbank München

Kto. 72786-804

BLZ 700 100 80

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Festsetzungen durch Planzeichen

Der Bauvollzug weist auf folgende Punkte hin:

Zu 3.4:

Es stellt sich die Frage, warum noch immer die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, wenn gleichzeitig die max. Wandhöhe festgesetzt wird. Es wäre für alle am Verfahren Beteiligten eine Vereinfachung, über die Regelung der Firsthöhe und Wandhöhe und/oder Dachneigung das Gebäudeschema festzulegen, ohne die Vollgeschoss-Berechnung. (Anmerkung: Die Regelung der Zahl der Vollgeschosse hatte in der Vergangenheit bereits des Öfteren zur Folge, dass z. B. keine Dachgauben mehr zugelassen werden konnten, weil durch diese das Dachgeschoss zum Vollgeschoss geworden wäre.)

Zu 3.5 und 3.6:

Die Lage des Höhenbezugspunktes sollte genau angegeben werden z.B. mittig von der langen Grundstücksseite

Zu 6.3:

„grunddienstlich“, der Begriff sollte eindeutig benannt werden z.B. „durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.“

Zu 6.4:

Es sollte Folgendes ergänzt werden: „...hinter der Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze bis zu den Grundstücksgrenzen.“

Darüber hinaus sollte erläutert werden, wie diese Festsetzung bei Eckgrundstücken angewandt werden soll.

Zu 6.6:

Es wird empfohlen, eine Formulierung (im Mittel) wie im Art. 6 Abs. 9 BayBO zu verwenden.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken.

Von den 35 zu erhaltenden Bäumen werden mit Sicherheit mind. 15 Bäume bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen nicht zu erhalten sein.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80

Sollen die Bäume erhalten bleiben, sind die Baugrenzen außerhalb der Kronentraufen festzusetzen. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst mindestens die Kronentraufe. Der Schutzbereich nach DIN 18920 umfasst die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m.

Außerdem wurden alle 35 Bäume gleich groß dargestellt. Für einen ernst gemeinten Erhalt ist die ungefähre Darstellung der tatsächlichen Größen der Kronentraufen wegen der Ausdehnung des Wurzelbereichs entscheidend.

Soll also das Kleinklima (Nr. 7 der Begründung) durch einen zahlreichen Baumerhalt verbessert werden, ist eine bessere Berücksichtigung des bestehenden Baumbestand notwendig.

Immissionsschutz

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 zum Immissionsschutz ist klarzustellen, dass sich die „schallabgewandte Seite“ auf die Gröbenzeller Straße bezieht.

Wasserrecht

Es bestehen keine Einwände.

Abfallrecht

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Puchheim 8 ehemalige Gruben erfasst.

Die betreffenden Flächen werden von o. g. Bebauungsplanaufstellung nicht berührt. Von Seiten des Umweltschutzreferates, staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Hausanschrift

Münchner Str. 32
82256 Fürstentfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten

Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung

08141/519-0

Telefax

08141/519-450

E-Mail

poststelle@lra-ffb.de

Internet

www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB

Kto. 800 17 11
BLZ 700 530 70

IBAN:

DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

Volksbank FFB

Kto. 32 000
BLZ 701 633 70

Postbank München

Kto. 72786-804
BLZ 700 100 80

Kreisstraßen/Straßenbau

Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung:

Von Seiten der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände, wenn für Grundstücke an der Kreisstraße:

- Sichtdreiecke nach RAST mit 70 x 3,00 m für den Einmündungsbereich zur Kreisstraße FFB 11 festgesetzt werden
- Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Zäunen und Bepflanzung höher als 0,80m freizuhalten. Ausnahme bilden einzelne Hochstammbäume.
- Ev. Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen
- Das Oberflächenwasser der Einfahrt und des Stellplatzes darf nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden
- Bei Arbeiten am Fahrbahnrand und Bankett/Seitenstreifen ist vorab der Kreisbauhof unter 08141/51050 zu verständigen

Für die Einmündung in die Nordendstraße wird die Festsetzung von Sichtdreiecken empfohlen.

Kreisgrundstücke

Keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

D e m u t h

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80