

Stadt	<b>Puchheim</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 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  Az.: 610-41/2-58      Bearb.: Goe, Pr, Be
Plandatum	13.03.2018 21.03.2017 (Entwurf)

Die Stadt Puchheim erlässt aufgrund §§2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO – diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Im WR sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

~~2.2 Im WR ist in Bauräumen mit einer in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und weniger jeweils nur ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Wohneinheit (Einliegerwohnung) zugelassen werden.~~

~~Im WR ist in Bauräumen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von über 100 m<sup>2</sup> bis zu 140 m<sup>2</sup> ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es sind maximal zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit (Doppelhaus) zulässig. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Wohneinheit (Einliegerwohnung) zugelassen werden.~~

~~Im WR ist im Bauraum mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> ein Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen zulässig. Es sind maximal zwei Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten (Doppelhaus) zulässig.~~

~~Im WR ist im Bauraum mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 210 m<sup>2</sup> und mehr ein Wohngebäude mit maximal sechs Wohnungen zulässig. Es sind maximal drei Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten (Hausgruppe) zulässig.~~

#### 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 GR 360 Maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in m<sup>2</sup> pro Bauraum, z.B. 360 m<sup>2</sup>.

~~Sind im WR innerhalb eines Baugrundstücks zwei Bauräume festgesetzt, kann ein Teil der je Bauraum zulässigen maximalen Grundfläche ausnahmsweise zwischen diesen Bauräumen verlagert werden, wenn dadurch eine Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> je Bauraum (II Vollgeschosse) nicht überschritten wird. Die insgesamt auf dem Baugrundstück festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. Die Verlagerung ist durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.~~

- 3.2 Wird innerhalb eines Bauraums, für den in der Planzeichnung ein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt ist, ein Gebäude mit I+D gemäß Festsetzung A 3.5 errichtet, erhöht sich die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude um 30 v.H.

Werden innerhalb eines Bauraums Gebäude sowohl mit zwei Vollgeschossen (II) als auch mit I+D errichtet, erhöht sich lediglich die Grundfläche für den Bereich mit I+D anteilig um 30 v.H.

Eine Befreiung von den Baugrenzen ist hiermit nicht verbunden.

- 3.3 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A 3.1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 v.H. überschritten werden. Für notwendige Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken darf die zulässige Grundfläche um weitere 120 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Wenn ~~im WA~~ Tiefgaragen errichtet werden, darf hierfür die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 im WR und von 0,75 im WA überschritten werden.

- 3.4 Maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen:

I+D	zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
II	zwei Vollgeschosse
II+D	drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
III	drei Vollgeschosse

- 3.5 Im WA beträgt bei drei Vollgeschossen (III) die maximale Wandhöhe 9,30 m. Im WR und WA beträgt bei zwei Vollgeschossen (II) die maximale Wandhöhe 6,50 m. Ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt (II+D), beträgt die maximale Wandhöhe 7,50 m. Für Gebäude mit I+D gemäß Festsetzung A 3.2 beträgt die maximale Wandhöhe 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Wandhöhe ist die Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück. Liegt ein Grundstück an zwei Straßen, liegt der untere Bezugspunkt am Schnittpunkt der beiden Straßen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.6 Im WA beträgt die maximale Firsthöhe 12,80 m. Im WR beträgt die maximale Firsthöhe 10,0 m.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Firsthöhe ist die Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück. Liegt ein Grundstück an zwei Straßen, liegt der untere Bezugspunkt am Schnittpunkt der beiden Straßen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Soweit Baugrenzen direkt an oder in unmittelbarer Nähe (2 m und näher) einer bestehenden Grundstücksgrenze festgesetzt sind, wird die Abstandsfläche zu diesen Grundstücksgrenzen abweichend hiervon durch die Baugrenze festgesetzt.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig. **Ausnahmsweise sind Pultdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25° zulässig.** Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Im WA sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.2 Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe, im Dachdeckungsmaterial sowie in der Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.
- 5.3 Balkone, die nicht tiefer als 1,50 m und nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes sind **oder alternativ maximal ein Balkon auf einer Gebäudeseite über die gesamte Fassadenlänge mit einer Tiefe von maximal 1,8 m,** dürfen die maximal zulässige Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen – bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO – überschreiten.
- 5.4 Pro Gebäude ist ein erdgeschossiger vollständig verglaster Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> als thermisch getrennter Anbau am Hauptgebäude zulässig. Die Tiefe des Wintergartens ist auf maximal 3,00 m beschränkt. Hierfür können die maximal zulässige Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen – bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO – überschritten werden.
- 5.5 Pro Gebäude darf ein eingeschossiger Erker und Eingangsüberdachungen, die nicht tiefer als 1,50 m und nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes, höchstens jedoch 5 m, die maximal zulässige Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 6 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Hinterlieger sind **grunddienstlich durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich** zu sichern.

- 6.4 Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch hinter der rückwärtigen Baugrenze **bezogen auf die Friedenstraße bzw. auf die Nordendstraße oder Gröbenzeller Straße, soweit das Grundstück von dort erschlossen ist.**
- 6.5 Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser Grünstreifen kann für notwendige Zufahrten zu Stellplatzflächen sowie für notwendige Zuwegungen und Zufahrten zur rückwärtigen Bebauung unterbrochen werden. Die Länge des verbleibenden Grünstreifens muss mindestens 50 % der Grundstücksbreite betragen.
- 6.6 Die **maximale** Wandhöhe von Garagen **beträgt darf** traufseitig 3,00 m **nicht überschreiten.**
- 6.7 Für Garagen sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° und begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.8 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 6.9 **Im WA sind** Tiefgaragen **sind** auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 6.10 Je Parzelle ist ein Gartengerätehaus bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m<sup>2</sup> bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 7 Grünordnung
- 7.1  zu erhaltender Baum
- 7.2  zu pflanzender Baum
- 7.3 Es ist mindestens ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen **und zu erhalten.** Bereits vorhandene und nach A 7.2 zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.
- 7.4 Vom Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die grünordnerische Absicht gewahrt bleibt.**
- 7.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 7.6 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 7.7 Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Einreichung eines Bauantrags ist ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 beizulegen.

## 8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

## 9 Immissionsschutz

Im WA müssen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen Fenster zu Räumen mit schützenswerter Nutzung, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, zur **von der Gröbenzeller Straße** schallabgewandten Seite hin orientiert werden. Ist dies nicht möglich, sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu verwenden.

## 10 Bemaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 7,0 m

**B Nachrichtliche Übernahme**

1



Sichtfelder, innerhalb derer zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ständige Sichthindernisse nicht zulässig sind, darunter fallen parkende Kraftfahrzeuge, sichtbehindernder Bewuchs (ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstamm-bäume), etc.

**C Hinweise**

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

1770/17

Flurstücksnummer, z.B. 1770/17

3



bestehende Haupt- und Nebengebäude

4

**Den Abwasserkanälen darf nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (Trennsystem).**

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden, **wobei bei hohem Grundwasserstand Sickerschächte und Sickerrohre nur eingeschränkt möglich sind.** Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. **Auf das Faltblatt „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“ des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.**

- 5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.
- 6 Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 7 Beheizung und Nutzung von erneuerbaren Energien  
Es wird empfohlen, eine umweltfreundliche Beheizung der Gebäude vorzusehen. Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, bei der Errichtung der Gebäude bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

#### 8 **Barrierefreiheit**

Auf die Anforderungen zur Barrierefreiheit von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

#### 9 **Leitungen**

Bei der Errichtung von Gebäuden, Anbauten, Garagen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kanäle nicht überbaut werden. Die notwendigen Pflanzabstände sind einzuhalten.

#### 10 **Straßen**

Beim Bauen im Bereich der Kreisstraße FFB 11 sind die Vorgaben der Kreisstraßenverwaltung zu beachten. Dies umfasst u.a. Einfahrtstore zur Kreisstraße, welche mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten sind.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (2016)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt: Puchheim, den .....

.....  
(Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.12.2005 gefasst und am 22.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 04.10.2016 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2017 bis 10.02.2017.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 05.04.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 30.03.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Puchheim, den .....

(Siegel)

.....  
(Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Puchheim, den .....

(Siegel)

.....  
(Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)