

Stadt

Puchheim

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

17.07.2018 (Änderungen sind markiert)

13.03.2018

21.03.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
4.	Planinhalte	5
4.1.	Geltungsbereich	5
4.2.	Art der baulichen Nutzung	5
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5.	Bauliche Gestaltung	8
4.6.	Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.7.	Grünordnung	9
4.8.	Immissionsschutz	9
5.	Wasserwirtschaft	10
6.	Denkmalschutz	10
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8.	Spezieller Artenschutz und Umweltbelange	11
9.	Verfahren	12
10.	Flächenbilanz	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung war ein Bauvorhaben, das bei seiner Umsetzung zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung in dem Altbaug Gebiet geführt hätte. Nach einer den Zielen der Planung entsprechenden Umplanung und der in der Folgezeit geringen bzw. verträglichen Bautätigkeit, wurde das Verfahren nach der Entwicklung eines ersten Konzeptes zunächst nicht weitergeführt. Im Zusammenhang mit einem den städtebaulichen Zielen widersprechenden Bauvorhaben auf dem Grundstück an der Friedenstraße 42, dessen Zurückstellung erfolgte, wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Im Oktober 2016 wurde daraufhin beschlossen, das Plankonzept zu aktualisieren und anzupassen.

Insbesondere wegen der vorhandenen gemischten Bebauung mit E+D-Bauten und zweigeschossigen Gebäuden mit E+I bis zu einer mehrgeschossigen Wohnanlage an der Gröbenzeller Straße soll mit dem Bebauungsplan die geordnete weitere städtebauliche Entwicklung unter Wahrung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes festgelegt werden. Die vorherrschende Baustruktur beiderseits der Friedenstraße ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in zwei Baureihen, welche das Grundgerüst für die Überplanung darstellt. Im Gebiet soll eine aus der gewachsenen Siedlungsstruktur abgeleitete verträgliche Bebauung zugelassen werden, mit der städtebauliche Spannungen vermieden werden. Ziele des Bebauungsplanes sind zudem die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauform. Dabei soll eine maßvolle Nachverdichtung bezogen auf den Bestand im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zusätzlicher Wohnraum soll unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bereitgestellt werden. Dabei ist das gewachsene Ortsbild der Friedenstraße zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Wichtiges Ziel ist es, den Siedlungscharakter zu erhalten und damit auch die städtebauliche Struktur und Eigenart des Wohnquartiers durch die Überplanung zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Innenentwicklung, die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist möglich. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 1998 ist der zentrale Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundstücke entlang der Gröbenzeller Straße sowie ein Bereich im Nordwesten sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Einige Baumstandorte sind über das Plangebiet verteilt eingetragen.

Die Darstellungen der Bauflächen und Baugebiete erstrecken sich auf die angrenzenden Bereiche. Westlich des Plangebiets sind Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen dargestellt. Die Gröbenzeller Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße enthalten und tangiert das Plangebiet im Osten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan. Die nordwestliche Fläche des Plangebiets wird abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Reines Wohn-

gebiet festgesetzt. Dort wurde die ehemalige Pension aufgegeben und inzwischen eine reine Wohnbebauung umgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist daher in Bezug auf die Art der Nutzung und die dargestellten Baumstandorte im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt (wirksam seit 05.11.1998) mit Umgriff des Bebauungsplans

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

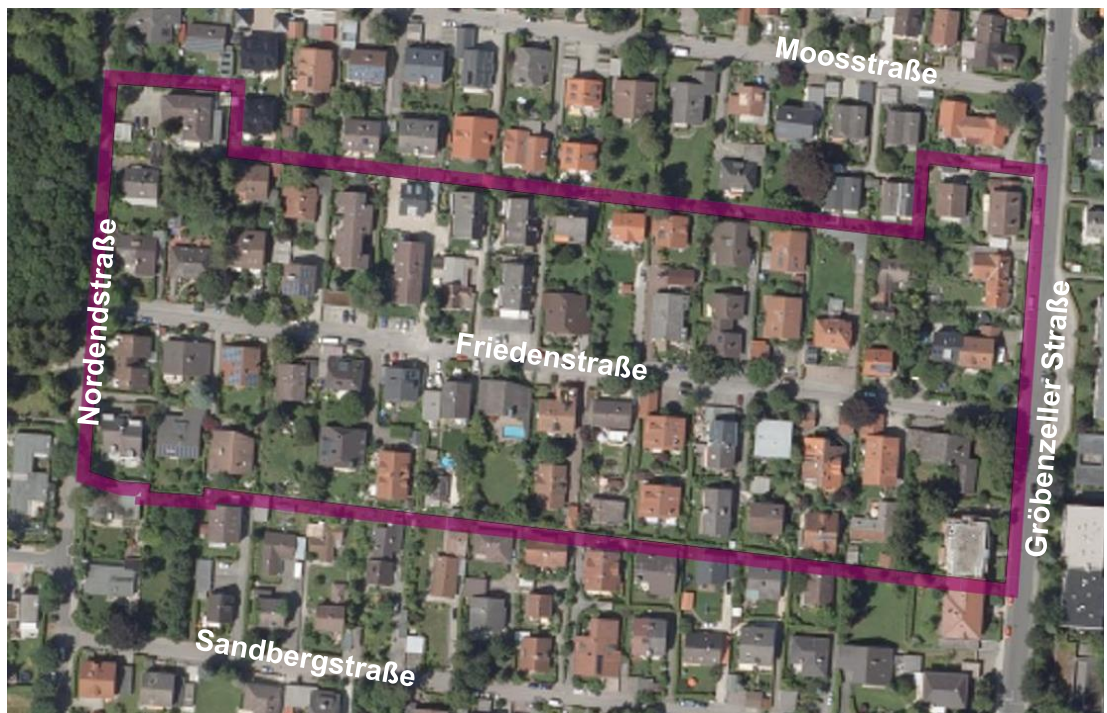


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich (© LVG Bayern 2016)

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtgebiets von Puchheim, ca. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich des Bahnhofs. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 44.200 m². Es befindet sich beiderseits der Friedenstraße – von der Gröbenzeller

Straße bis zur Nordendstraße. Die Topographie des Gebiets weist keine größeren Steigungen auf, im Osten der Friedenstraße beträgt die Höhe 512 m ü NN und im Westen in ca. 350 m Entfernung 513 m ü NN. Das Gebiet ist ein bestehender und weitgehend bebauter Siedlungsbereich mit wenigen Baulücken. Zudem besteht Entwicklungspotential in Form von Neubebauung bei Beseitigung nicht mehr modernen Ansprüchen genügenden oder sanierungsbedürftigen Altbestandes sowie für Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden. Die Bebauung ist durch eine vorwiegend kleinstrukturierte Wohnnutzung geprägt, entlang der Gröbenzeller Straße sind auch größere Baukörper mit einer erhöhten baulichen Dichte vorhanden. Der südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich an der Moos- und Sandbergstraße ist ähnlich strukturiert. Östlich des Plangebiets besteht jenseits der Gröbenzeller Straße mit einem Reihenhausbau mit Geschosswohnungsbauten eine andere Struktur. Bewaldete Grünflächen grenzen westlich der Nordendstraße an.

4. Planinhalte

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke beiderseits der Friedenstraße und wird im Westen durch die Nordendstraße und im Osten durch die Gröbenzeller Straße begrenzt. Das Plangebiet erstreckt sich zudem auf die Grundstücke an der Nordendstraße 36 bis 40 c und Gröbenzeller Straße 19 bis 27 b.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 44.200 m² mit insgesamt rd. 100 Grundstücken.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebiets entlang der Gröbenzeller Straße wird, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der umgebenden und vorhandenen Siedlungsstruktur mit vorwiegend kleinstrukturierter Wohnnutzung nicht zulässig.

Der größte Teil des Plangebiets beiderseits der Friedenstraße wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und entspricht damit der Charakteristik der bisherigen Nutzung. Zur Wahrung dieser Gebietscharakteristik sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Damit soll eine Dynamik zur Veränderung des Gebietes unterbunden werden und die Eigenart erhalten bleiben.

Innerhalb des Wohngebietes soll weiterhin familiengerechter Wohnraum bestehen bleiben und durch Neu- und Umbauten ergänzt werden können. Dies entspricht dem überwiegenden Bestand mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Eine entsprechende Bebauung kann durch die vorgesehenen Bauräume auch in Zukunft umgesetzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, auch kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten, um in einem gewissen Umfang auch den Bedarf an Wohnraum in Form von Wohnungen zu decken. Auch der nachträgliche Einbau von einer zusätzlichen Wohneinheit, z.B. durch einen Dachgeschossausbau mit einer Einliegerwohnung, wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen bzgl. der Grundfläche, der Vollgeschosse sowie der Wand- und Firsthöhe gesteuert. Die Grundfläche wird dabei je Bauraum festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche werden die im Bestand vorhandenen Hauptgebäude gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet geregelt. Im WR orientiert sich die Grundfläche an einer Grundflächenzahl von 0,24, wie sie für die strukturbildende Bebauung mit zwei Doppelhäusern im Gebiet vorhanden ist, bezogen auf eine 2-geschossige Bebauung. Im westlichsten Teil entlang der Nordendstraße (Grundstücke Fl.Nrn. 1769, 1769/17, /18, /19, /21, /24, /25, /26, /27, /31, /32, /33, /34) wird die zum Ortsrand hin geringer werdende Nutzungsdichte aufgenommen, was in der Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,21 als Orientierungswert umgesetzt wird. Entlang der Gröbenzeller Straße im WA richtet sich die Grundfläche nach einer zugrundeliegenden Grundflächenzahl von 0,3 und entspricht einer dichteren Bebauung an der Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an den ÖPNV (Buslinien 830, N80, N81).

Durch die Aufnahme der Bebauungsdichte in den drei Bereichen des Plangebiets soll die vorhandene und gewachsene Struktur erhalten bleiben und weiterentwickelt werden, der städtebauliche Charakter im Bereich der Friedenstraße wird bewahrt. Die ursprünglich homogene Grundstücksparzellierung mit in etwa gleichen Flurstücksbreiten und -tiefen ist weitgehend noch vorhanden bzw. erkennbar, aber teilweise inzwischen durch mehrfache Grundstücksteilungen überformt. Abgesehen von der Randbebauung entlang der Gröbenzeller Straße und Nordendstraße sind damit von der Grundstruktur her annähernd gleich große Grundstücke mit einer Größe zwischen 1120 m² und 1175 m² vorhanden. Diese aus städtebaulicher Sicht vergleichbaren Grundstücke erhalten jeweils die gleiche Grundfläche. Ausgehend vom Bestand mit zweireihiger Doppelhausbebauung mit E+I, d.h. zwei Vollgeschosse (II), als Grundstruktur sind hier jeweils zwei Bauräume mit 140 m² Grundfläche vorgesehen.

Ausnahmen und Abweichungen hiervon gibt es bei den Parzellen, auf denen heute der nördliche oder südliche Bauraum bereits einen wesentlich größeren Baukörper enthält oder das ursprüngliche Grundstück inzwischen in zwei unterschiedlich große Flächen aufgeteilt wurde. In diesem Fall wurde die Grundfläche angepasst bzw. anteilig zur Grundstücksgröße zugeordnet. Damit wurde bei der Ermittlung der Grundfläche auch auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rücksicht genommen. Ebenso werden damit die teilweise kleinstrukturierten Parzellierungen mit Doppelhäusern und abgetrenntem Flurstück zur Erschließung angemessen berücksichtigt.

Da damit im Gebiet sowohl im straßenseitigen als auch im rückwärtigen Bereich größere und kleinere Gebäude vorhanden sind, soll dem durch die Planung Rechnung getragen werden. Um auch bei einer Neubebauung oder bei Umbauten eine gewisse Flexibilität zu erhalten und zwei unterschiedlich große Gebäude bei zwei vorhandenen Bauräumen zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Ausnahme zur Verlagerung der Grundfläche aufgenommen. Ausgehend von der in der Planzeichnung für eine II-geschossige Bebauung (E+I) festgesetzten max. zulässigen Grundfläche kann diese bis zu einer Obergrenze von 160 m² zwischen zwei Bauräumen innerhalb eines Grundstücks verlagert werden. Für das Grundstück an der Friedenstraße 16 wurde eine geänderte Verteilung der Grundfläche bereits umgesetzt.

Ein wesentliches Planungsziel ist, die Eigenart und Prägung der Umgebung zu erhalten. Hierzu gehört, die im Plangebiet vorhandene Bebauungsmischung mit meist flächigeren E+D-Gebäuden (entspricht I+D: max. zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt) und der zweigeschossigen Bebauung mit E+I+D (entspricht II: max. zwei Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss liegt nicht im Dachgeschoss), aufzunehmen. Dies wird in der Planung dadurch umgesetzt, dass für E+D-Gebäude mit einer Wandhöhe bis 4,5 m (im Sinne einer Geschossigkeit von

I+D) die zulässige Grundfläche um 30 % erhöht wird. Damit wird die im Bestand zahlreich vorhandene Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss berücksichtigt. Diese Bauweise bleibt weiterhin zulässig.

Vereinzelte Abweichungen sind durch die Bestandssituation zu erklären. Es handelt sich um einzelne Ausreißer, die die Eigenart der Umgebung nicht ausreichend überprägen. In Einzelfällen im Bestand vorhandene Abweichungen werden als Sonderfälle behandelt.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche regelt die Versiegelung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen. Der über den Regelwert der Baunutzungsverordnung hinausgehende Überschreitungswert von 60 v. H. ist dem Stellplatzbedarf geschuldet. Zur zweckmäßigen Erschließung von Hinterliegern ist eine weitergehende Versiegelung aufgrund der hierfür notwendigen Zufahrt erforderlich, wofür eine Fläche von 120 m² angerechnet wird. Bei Errichtung von Tiefgaragen kann dafür die zulässige Grundfläche überschritten werden, um den Stellplatzbedarf in verträglicher Art unterbringen zu können. Aufgrund der erhöhten baulichen Dichte entlang der Gröbenzeller Straße kann dort die GRZ für Tiefgaragen bis zu 0,75 erhöht werden, aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur ist im WR eine Erhöhung bis zu 0,50 zulässig.

Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen im WR entspricht der vorhandenen und gewachsenen Struktur. Eine Überschreitung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen im Bestand wird als Sonderfall behandelt. Diese erhöhte bauliche Dichte entspricht nicht der umgebenden Bebauung bzw. dem Charakter der Bebauung der Friedenstraße und ist daher für die nähere Umgebung nicht prägend. Im WA entlang der Gröbenzeller Straße ist südlich der Friedenstraße eine dreigeschossige Bebauung zulässig, nördlich der Friedenstraße sind auf kleineren Grundstücken ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Dies entspricht einer standortangepassten erhöhten baulichen Dichte in diesem Bereich. Südlich der Friedenstraße ist bereits eine dreigeschossige Bebauung vorhanden, der Teil des WA-Gebietes nördlich der Friedenstraße ist durch eine niedrigere Bebauungshöhe geprägt.

Die Festsetzung zur maximalen Wand- und Firsthöhe, ersteres in Bezug zur realisierten Geschossigkeit des Gebäudes, steuert die Höhenentwicklung im Plangebiet. Dadurch wird ein Einfügen von Gebäuden in den Bestand gewährleistet, Ziel ist der Erhalt sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Eigenart des Baugebietes an der Friedenstraße im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden der Friedenstraße und berücksichtigen die möglichen größeren Grundflächen für Gebäude mit E+D. Ist eine Ausnutzung der vollen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im Einzelfall nicht möglich, ist dies auf eine bestehende kleinteilige Grundstücksteilung unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen mit einer bereits im Bestand vorhandenen hohen baulichen Dichte zurückzuführen.

Entlang der Friedenstraße sind entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur jeweils nördlich und südlich zwei Baureihen festgesetzt, womit gleichzeitig die vorhandenen und prägenden Grünzonen im Bereich zwischen den Baureihen weiterhin von Bebauung freigehalten und damit erhalten werden können. Die Bauräume bieten

unter Wahrung des Grundkonzepts eine Flexibilität der Positionierung neuer Gebäude, die sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen sollen. Durch die Bau-räume werden die vorhandenen Abstände der Gebäude zur Friedenstraße erhalten, im südlichen Teil betragen die Abstände mindestens 4,5 m, im nördlichen Teil mindestens 7,0 m – vereinzelte Abweichungen ergeben sich aufgrund der bestehenden Bebauung. Südlich der 2. Baureihe des südlichen Teils des Plangebiets ist ein möglichst breiter Streifen für eine Gartennutzung freizuhalten, aufgrund bestehender Gebäude ist der geringste Abstand eines Baufensters zur südlichen Geltungsbereichsgrenze 3 m. Der Abstand beträgt i.d.R. jedoch ca. 5 m. Im nördlichen Teil des Gebiets werden überwiegend ca. 4 m von der 2. Baureihe zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten, damit der vorhandene Grünbereich erhalten bleibt und die Gartennutzungen der nördlich davon liegenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung des Gebiets wird die Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Aufgrund der Erschließungssituation von Hinterliegern mit geteilten Grundstücken, wodurch Gebäude direkt an oder in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu Erschließungswegen errichtet wurden, ist in Teilflächen eine Abweichung zulässig. Diese ist der gewachsenen Situation des Plangebietes geschuldet.

Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen, zu denen die Abstandsfläche abweichend durch die Baugrenze festgesetzt wird, sind in der Planzeichnung vermaßt, soweit die Baugrenzen nicht direkt an der Grenze liegen. Die Abstandsflächenverkürzung gilt jeweils nur zu der in diesem verkürzten Abstand liegenden Grundstücksgrenze eines Weges bzw. eines wegeartigen Grundstücksteils zur Erschließung von Grundstücken. Zum daran angrenzenden Baugrundstück sind die Abstandsflächen einzuhalten.

4.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung erhalten und entwickeln das vorhandene und prägende Ortsbild in der Friedenstraße weiter. Die prägende Dachlandschaft (überwiegend Satteldächer, teilweise Walmdächer) wird mit Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung erhalten. Eine aufeinander abgestimmte Gestaltung von an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäuden bewahrt das Erscheinungsbild von Gebäuden und fördert die Wahrnehmung eines homogenen Ortsbildes.

Für Balkone, Wintergärten, Erker und Eingangsüberdachungen wurden ergänzende Festsetzungen aufgenommen, um diese Bauteile in einem definierten Umfang zu ermöglichen, auch wenn hierfür die Baugrenzen und die zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude überschritten werden. Die Voraussetzung hierfür ist bei Balkonen und Wintergärten, dass die Abstandsflächen nach BayBO für diese Bauteile eingehalten werden.

4.6. Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Friedenstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sichert die Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine 1,5 m breite Grünfläche anzulegen, um das Straßenbild aufzuwerten und Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Dadurch wahren Garagen, Carports und Stellplätze einen Abstand zur Verkehrsfläche, wodurch auch die Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Zudem sollen die befestigten Flächen und damit auch die Länge der Zufahrten begrenzt sowie die rückwärtigen Gartenbereiche (zwischen dem Bauraum und der Grundstücksgrenze) von Garagenbauten freigehalten werden. Deshalb sind Garagen und Carports zur Freihal-

tung der Gartenflächen nur bis zur in Bezug auf die Friedenstraße, bzw. auf die Nordendstraße oder Gröbenzeller Straße, soweit das Grundstück von dort erschlossen ist, jeweils rückwärtigen Baugrenze zu errichten. Aufgrund der 2-reihigen Bebauung sind zur Erschließung die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Hinterlieger durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

Festsetzungen zur Wandhöhe sowie Dachform und Dachneigung von Garagen tragen zur Erhaltung des Ortsbildes bei. Mit der Zulässigkeit von Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird eine flächensparsame Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Erhaltung oberirdischer Freiflächen ermöglicht. Zur Minimierung von Eingriffen und der Bewältigung der Folgen von Starkregenereignissen sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen wasserdurchlässig auszubilden.

Eine Festsetzung bzgl. der Errichtung von Gartengerätehäusern außerhalb der Bau-räume trägt zur Ordnung von Nebenanlagen, zur Freihaltung von Gartenflächen, zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und zur Reduzierung der Flächenversiegelung bei.

Die freizuhaltenden Sichtfelder beim Abbiegen von der Friedenstraße auf die Gröbenzeller Str. (Kreisstraße FFB 11) sind als nachrichtliche Übernahme aufgeführt. Weitere Vorgaben der Kreisstraßenverwaltung, wie die Errichtung von evtl. Einfahrtstoren zur Kreisstraße mit einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze, sind zu beachten.

4.7. Grünordnung

Der ortsbildprägende und zu erhaltende Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt und sichert mit dem Pflanzgebot von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Durchgrünung des Wohngebietes trotz weiterer Bebauung. Dies trägt zudem zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen bei. Bei einem Abweichen des Standorts der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume (bei Ersatz) ist die grünordnerische Absicht zu bewahren. Dies umfasst insbesondere, die vorhandene Durchgrünung des Plangebiets im Hinblick auf das Ortsbild zu erhalten und zu bewahren. Soweit Bäume nahe zu den Baugrenzen festgesetzt sind, ist im Falle einer Neubebauung zu prüfen, ob diese erhalten werden können. Soweit dies, z.B. aufgrund des Wurzelbereiches, nicht möglich ist, kann die erforderliche Ersatzpflanzung an einem weiter vom künftigen Gebäude abgerückten Standort erfolgen.

Die Flächenversiegelung soll auf das geringstmögliche Maß reduziert werden. Aufgrund der bereits heute und im Zuge des Klimawandels evtl. noch häufiger auftretenden Starkregenereignissen sind Abgrabungen nicht zulässig.

4.8. Immissionsschutz

Die bauliche Nutzung der Grundstücke entlang der Gröbenzeller Straße (Kreisstraße FFB 11) wird als Bestand bewertet. Aufgrund der Vorbelastung der Grundstücke durch Verkehrslärm ist eine geeignete Grundrissgestaltung erforderlich. Die Fenster von Räumen mit schützenswerter Nutzung, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, sind nicht zur Gröbenzeller Straße zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

5. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist nicht zu rechnen. Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Bautätigkeiten den Grundwasserstand zu ermitteln und die Kellergeschosse gegen Auftrieb und das Eindringen von Grundwasser abzusichern.

6. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Das nächstgelegene kartierte Bodendenkmal (D-1-7834 - 0017 mit verebneten Grabhügeln vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung (Luftlinie). Fernwirksame Bodendenkmäler in der Umgebung sind nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage, angrenzende Wald- und sich in der Nähe befindliche Wiesenfläche sowie die Durchgrünung wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Zahlreiche vorhandene und erhaltenswerte Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche begrenzt.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zur Verringerung des Versiegelungsgrads sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Abgrabungen sind unzulässig. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, dies führt zu ausreichender Resilienz gegenüber extremen Niederschlägen.
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Die vorhandene Bebauung des Plangebiets weist eine relativ homogene Höhenentwicklung auf und bietet wenig Angriffsfläche für Starkwindböen und Stürme.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Zur Erleichterung von Wärmedämmmaßnahmen wurde die mögliche Wand- und Gesamthöhe im WR im Rahmen der Planung erhöht.
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand ist zum Erhalt festgesetzt, die CO ₂ -Bindung wird nicht beeinträchtigt. Durch die Pflanzbindung von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die CO ₂ Bindung gefördert.

8. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen FFH-Gebiet Nr. 7635-301 handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ampertal“. Dieses liegt in mehr als 4,3 km Luftlinie Entfernung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Es handelt sich um ein bereits weitgehend bebautes Quartier mit entsprechender Wohn- und Gartennutzung.

Der Stadt liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

9. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt, ein sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.010
Allgemeines Wohngebiet	5.637
Reines Wohngebiet	35.553
Geltungsbereich	44.200

Stadt

Puchheim, den

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