

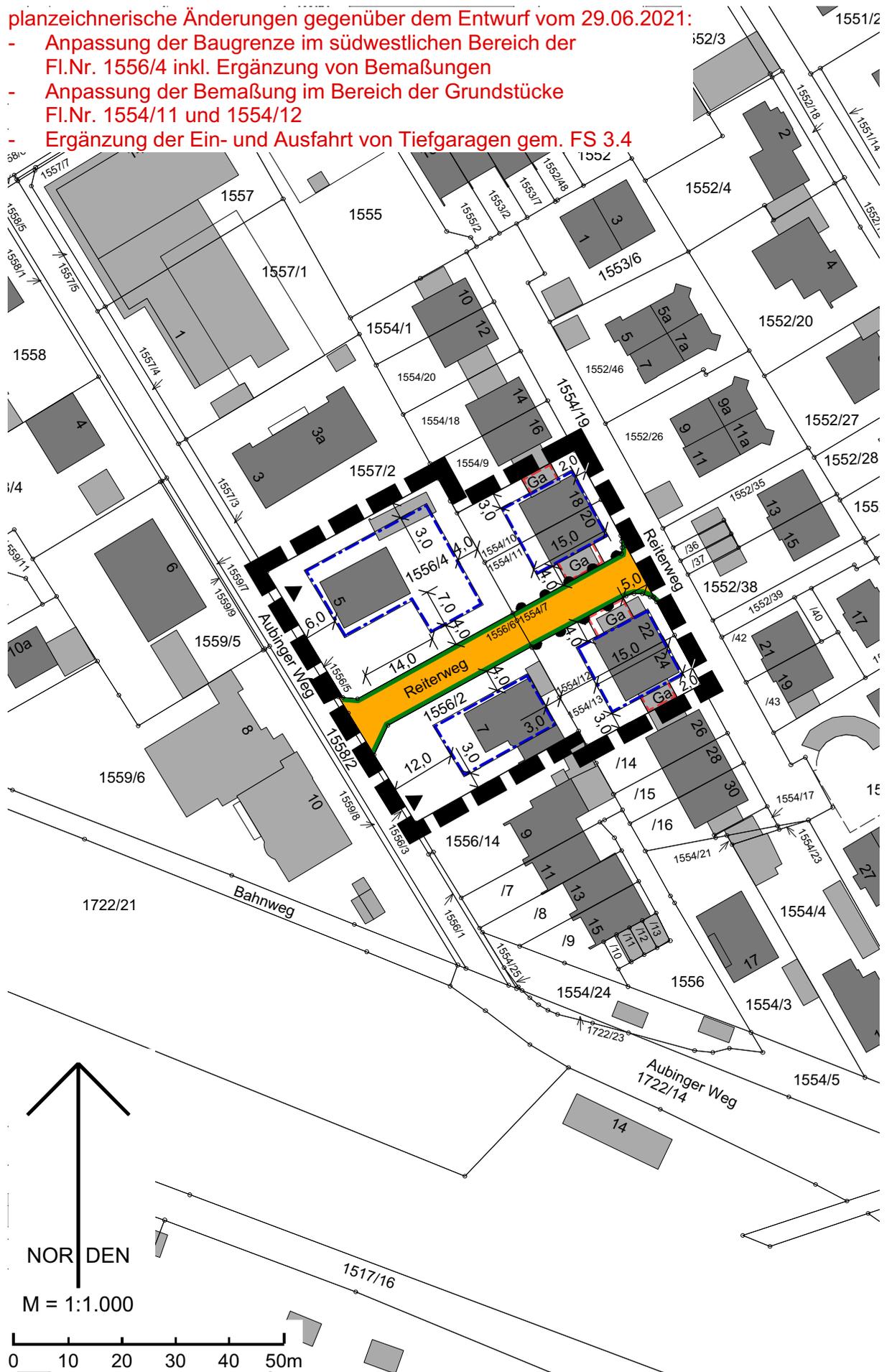
Stadt	Puchheim Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	Nr. 59 für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Berchtold	QS: Pr
Aktenzeichen	PUC 2-74	
Plandatum	17.05.2022 Änderungen gegenüber dem Entwurf in roter Schrift 29.06.2021 (Entwurf)	

Satzung

Die Stadt Puchheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

planzeichnerische Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 29.06.2021:

- Anpassung der Baugrenze im südwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1556/4 inkl. Ergänzung von Bemaßungen
- Anpassung der Bemaßung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1554/11 und 1554/12
- Ergänzung der Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen gem. FS 3.4



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Baulinienplan Nr. 52 von 1954 der Stadt Puchheim.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Überbaubare Grundstücksfläche, ~~Bauweise~~

1.1  Baugrenze

2 Garagen und Stellplätze

2.1  Fläche für Garagen

2.2 Soweit in der Planzeichnung Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind auf diesen Grundstücken Garagen und Stellplätze ~~sind~~ nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf sonstigen Grundstücken sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 ~~Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1556/2 und 1556/4 sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

Die maximale Bebauungstiefe von Stellplätzen und Garagen gem. Festsetzung 2.2 Satz 2 beträgt 12,0 m. Die Bebauungstiefe ist ab der jeweiligen Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche (Aubinger Weg und Reiterweg) zu ermitteln.

Zwischen Garagen und der zur Zufahrt dienenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Bei Anordnung von Garagen oder Stellplätzen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die freizuhaltende Fläche ist zu begrünen.

Die Zufahrtsbreite für Garagen und Stellplätze darf je Grundstücksseite insgesamt maximal 6,0 m betragen.

2.4 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

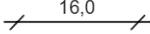
2.5 Sind bei einem Neubauvorhaben mehr als 6 Stellplätze zu errichten, sind bis auf erforderliche Besucherstellplätze alle Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage zu errichten.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Verkehr

- 3.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 3.2  Straßenbegrenzungslinie
- 3.3  Keine Ein- und Ausfahrt zulässig.
- 3.4  Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind nur über den Aubinger Weg zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

4 Sonstige Planzeichen Festsetzungen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 4.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1554/7 Flurstücksnummer, z.B. 1554/7
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Puchheim (u.a. Abstandsflächensatzung, Freiflächengestaltungssatzung) sind zu beachten.
- 5 Den Abwasserkanälen darf nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (Trennsystem).
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) und die TRENGW (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten. Auf das Faltblatt „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“ des Landratsamtes Fürstfeldbruck wird hingewiesen.
- 6 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 zu Leitungen sind einzuhalten.

- 7 **Wasserwirtschaft**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Errichtung von Gebäuden sollten entsprechende bautechnische Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im direkten Grundwasserabstroms einer ehemaligen Mülldeponie („Planie“) sind bei einer Nutzung des Grundwassers je nach Belastung (z.B. Uran) Einschränkungen bzw. Auflagen zu beachten.

Im Hinblick auf (zunehmende) Starkregenereignisse wird empfohlen, Öffnungen an Gebäuden ausreichend hoch über Geländeoberkante zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).
- 8 **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).
- 9 Zum Schutz der europäischen Vogel- und Fledermausarten dürfen Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) und Gebäuden nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss **oder einem Eingriff in das Gebäude** auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten **rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn** zu untersuchen (ggf. im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtliche Untersuchung - saP). Dahingehend wird auf ein Vorkommen von Haussperlingen im Umfeld des Plangebietes (Aubinger Weg 9 – 15) hingewiesen.
- 10 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 **Barrierefreiheit**
Die Vorgaben zur barrierefreien Ausbildung von Vorhaben sind zu beachten. Auf Art. 2 Abs. 10 und Art. 48 BayBO wird verwiesen.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Stadt	Puchheim, den Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 20.04.2021 bis 20.05.2021 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 20.09.2021 beteiligt.

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

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

5. Die Stadt Puchheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Puchheim, den

(Siegel)

.....
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Puchheim, den

(Siegel)

.....
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister