

Stadt	Puchheim Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 32 „Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße “ 4. Änderung – für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße / Alten Bahnhofsstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de Az.: 610-41/2-33b Bearb.: Praxenthaler/Fries
Plandatum	10.05.2016 (Vorentwurf) 12.07.2016 (Entwurf)

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

Satzung.

Die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 32 „Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße“ in der Fassung vom 23.03.1994.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

WA TB 1

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA TB 2

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für soziale Zwecke sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 600

Max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 600 m²

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Laubengängen und Terrassen um max. 30 % überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

3.4 II

Max. zulässige Zahl an Vollgeschossen, z.B. II

3.5 FH 9,5

Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,5 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.

4 Bauweise

4.1



Baugrenze

4.2 Die Baugrenze darf durch zur Erschließung notwendige Laubengänge im Obergeschoss um max. 1,5 m überschritten werden.

4.3 Die Abstandregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

6 Stellplätze und Nebenanlagen

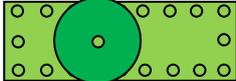
6.1 Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Je Wohnung sind zwei Fahrradabstellplätze zu errichten. Zwei Drittel der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

7 Grünordnung

7.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A: Die so bezeichnete Fläche ist zu 50 % mit heimischen Sträuchern (siehe Artenliste unter Hinweis 8) zu bepflanzen. Darüber hinaus sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten an Sträuchern zu verwenden.

B: Die so bezeichnete Fläche ist mit vier heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und als extensiv gepflegte Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr anzulegen. Vorhandene Bäume können auf die zu pflanzende Zahl an Bäumen angerechnet werden.

Folgende Pflanzqualität ist mindestens zu verwenden:

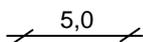
Bäume: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 bis 14 cm

Sträucher: 3mal verpflanzt, vier bis fünf Triebe, 100 bis 150 cm Höhe.

Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen und die Wiesenansaat sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

7.2 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7.3 Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.

8  Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 412/7 Flurstücksnummer (z.B. 412/7)
- 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 5 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. 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.
- 6 Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
- 7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8 Das Planungsgebiet liegt im Nähebereich des großflächigen Bodendenkmals D-1-7834-0002. Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist voraussichtlich eine fachgerechte Oberbodenabtragung durchzuführen. Hierfür und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9 Artenliste für heimische, nicht giftige Sträucher: Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Felsenbirne, Wildrosen und beeren tragende Nutzsträucher.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV
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 Änderung des Bebauungsplans wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 10.05.2016 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.05.2016 hat in der Zeit vom 27.05.2016 bis 27.06.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2016 aufgefordert, zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.05.2016 bis zum 27.06.2016 Stellung zu nehmen (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.07.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.07.2016. hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 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; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Puchheim, den

(Siegel)

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