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

WA	II
GR 600	FH 9,5

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-33b

10.05.2016 (Vorentwurf)
12.07.2016 (Entwurf)

NORDEN

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m

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

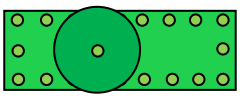
6.1 Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

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.

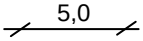
B: Die so bezeichnete Fläche ist mit vier heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und als extensiv gepflegte Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr anzulegen. Vorhandene Bäume können auf die zu pflanzende Zahl an Bäumen angerechnet werden.

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 beerentragende 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)

Stadt

Puchheim

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 32 „Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße“

4. Änderung – für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße / Alten Bahnhofstraße

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)

Begründung

Inhalt

1 Planungsanlass und Planungsziele
2 Planungsrechtliche Situation
3 Bestand und städtebauliche Situation
4 Inhalt des Bebauungsplans
5 Hinweis zum aktuellen Bauvorhaben

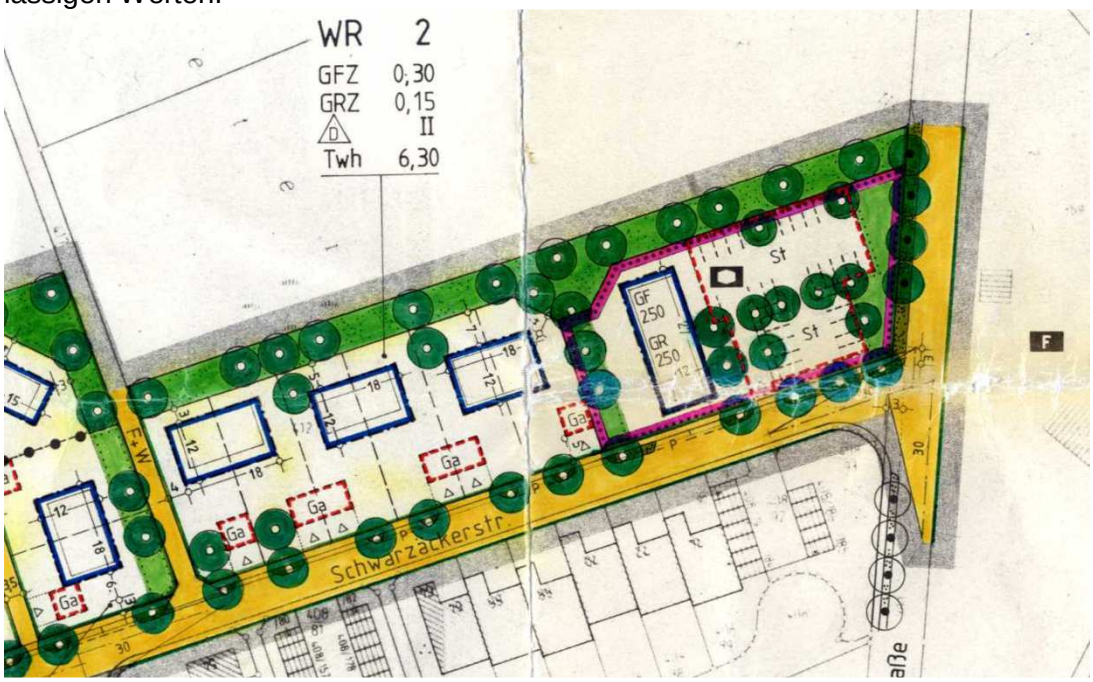
1 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der dringende Bedarf der Stadt Puchheim an Unterbringungs- und Wohnmöglichkeiten für in Not geratene Einwohner. Die Stadt ist zuständig für die vorübergehende Unterbringung von Einwohnern, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Dies betrifft sowohl Puchheimer Bürger, die z.B. ihre Wohnung verlieren, als auch anerkannte Flüchtlinge und Asylbegehrende, die aufgrund ihres erlangten sicheren Status die Asylbewerberunterkünfte in Puchheim verlassen müssen, insbesondere auch Familien. Daneben besteht ein Bedarf zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum. Planungsziel ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung sowohl von Gemeinschaftsunterkünften als auch von Wohnungen.

2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße ist seit 25.07.1994 rechtskräftig und wurde bisher dreimal für kleinere Teilbereiche geändert. Der größte Teil des Bebauungsplangebietes besteht aus einem allgemeinen und einem reinen Wohngebiet mit einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Neben diesen Wohngebieten weist der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für Schule / Sport, Kirche und Soziales aus.

Das Grundstück Fl.Nr. 412/7 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Im westlichen Grundstücksbereich ist für diese Nutzung ein Bauraum, zur Alten Bahnhofstraße im Osten hin ist eine große Stellplatzfläche festgesetzt. Innerhalb des Bauraums ist derzeit die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grund- und Geschossfläche von jeweils 250 m² zulässig; dies entspricht einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl von 0,11 und liegt damit deutlich unter den im übrigen Bereich des Bebauungsplans zulässigen Werten.



Ausschnitt aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 32, ohne Maßstab

Eine Obdachlosenunterkunft ist eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung und damit auf dem Grundstück FlNr. 412/7 aktuell innerhalb des Bauraums planungsrechtlich zulässig. Eine reine Obdachlosenunterkunft entspricht aber nicht den langfristigen Zielen für diesen Bereich. Hierzu gehört vor allem auch die Schaffung von Wohnraum.

Da die Stadt Puchheim beabsichtigt, hier nun auch Wohnungen zu errichten und aufgrund des großen Bedarfs nachzuverdichten, müssen sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung an dieses Ziel angepasst werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) von 1998 ist das Planungsgebiet ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) dargestellt. Da das nun geplante allgemeine Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die bis heute weitgehend ungenutzte Fläche soll daher im Rahmen der Innenentwicklung überplant und dem aktuellen Bedarf entsprechend weiterentwickelt werden. Die Änderung wird daher im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das annähernd ebene, im Zuge der Errichtung des Parkplatzes aufgeschüttete Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Puchheim-Ort. Die östlich angrenzende Alte Bahnhofsstraße ist für den Durchgangsverkehr nach Norden gesperrt. Jenseits der Alten Bahnhofsstraße befindet sich das Gebäude der Feuerwehr Puchheim-Ort. Westlich und südlich grenzt reine Wohnbebauung an, die im Westen zweigeschossig (Doppelhäuser), im Süden eingeschossig (Reihenhäuser) ist.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der Nähe zu einem Bodendenkmal sind die Anforderungen an den Bodendenkmalschutz zu beachten.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Planungsgebiet ein bepflanzter Grünstreifen an, der den Ortsrand bildet. Im Bebauungsplan Nr. 32 ist dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche sich als Ortsrandeingrünung entlang des Baugebietes fortsetzt.

In den gut 20 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgte nur die Anlage einer kleineren Stellplatzfläche, ansonsten blieb das Planungsgebiet unbebaut. Am östlichen Rand stehen einige Birken mittlerer Größe und Qualität. Abgesehen von der geschotterten Stellplatzfläche und einem weiteren Gehölz im Zentrum des Planungsgebiets ist die Fläche als Wiese angelegt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Änderungsbereichs umfasst das Grundstück Fl.Nr. 412/7 mit einer Größe von 2.238 m².

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Planungszielen und seiner Lage zwischen Wohnbebauung und Feuerwehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird dabei in zwei Teilbereiche untergliedert. Im westlichen Teilbereich, in dem bisher der Bauraum für eine soziale Einrichtung lag, sind sowohl Wohnungen als auch Gemeinschaftsunterkünfte als soziale Einrichtungen zulässig. Im östlichen Teilbereich werden soziale Einrichtungen ausgeschlossen, so dass hier keine Gemeinschaftsunterkünfte errichtet werden können. Damit wird dem Ziel, der Schaffung von Wohnungen Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das Wohnumfeld integriert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsdichte wird mittels der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Firsthöhe festgesetzt.

Zugelassen wird eine Grundfläche von max. 600 m²; dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,27. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,5 m liegt im Bereich der Höhe des Feuerwehrgebäudes und der westlich angrenzenden Doppelhäuser sowie deutlich unter der rechnerisch zulässigen Höhe der westlich angrenzenden Bebauung (ca. 10,7 m). Damit fügt sich die geplante Bebauung insgesamt in die Baustruktur der Umgebung ein.

Die zusätzlich zur festgesetzten Obergrenze für die Firsthöhe und der festgesetzten geneigten Dachformen im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen dient der Begrenzung des Bauvolumens.

4.3 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung setzt der Bebauungsplan von 1994 für die bisherige Gemeinbedarfsfläche nur die Dachform – Satteldächer und Pultdächer – fest. Weitere Gestaltungsfestsetzungen bestehen für die Fläche nicht. Diese Dachformen werden für den Änderungsbereich übernommen. Flachdächer bleiben damit weiterhin ausgeschlossen.

4.4 Grünordnung

Im Planungsgebiet werden zwei Flächen in einer Größe von insgesamt rund 340 m² als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier sind die entsprechenden Vorgaben für die Anpflanzung von Gehölzen und die Anlagen von Wiesen umzusetzen.

Die beiden Flächen liegen am West- und Ostrand des Grundstücks. Zusammen mit der bereits bepflanzten Grünfläche nördlich des Planungsgebiets ergibt sich mit den grünordnerischen Festsetzungen eine der Ortsrandlage angemessene Eingrünung.

Für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da der Eingriff als bereits vor der Planung erfolgt gilt.

4.5 Garagen und Stellplätze

Derzeit sind auf dem Grundstück 18 Stellplätze vorhanden. Diese können für die künftige Bebauung genutzt werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ergibt sich für die Errichtung von Wohnungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim in der jeweils gültigen Fassung. Die künftig erforderlichen Stellplätze können innerhalb und außerhalb der Baugrenze nachgewiesen werden, außerhalb allerdings nur als offene Stellplätze. Für Fahrräder müssen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim je Wohnung zwei Abstellplätze errichtet werden.

5. Hinweis zum aktuellen Bauvorhaben

Aufgrund des dringenden Bedarfs sollen – nach dem derzeitigen Stand – als erste Maßnahme eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils mit einer Baureihe bestehend aus zwei zusammengebauten Modulhäusern mit zwei Geschossen umgesetzt werden. In einem Modul sind vier kleine Wohnungen (ca. 60 m² Wohnfläche), in dem anderen Modul sind zwei große Wohnungen (ca. 120 m² Wohnfläche), die auch als Gemeinschaftsunterkünfte genutzt werden können, vorgesehen.

Stadt: Puchheim, den .....

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