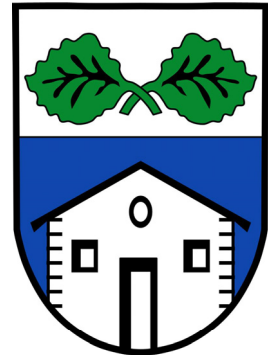


M 1:500 / 1:1.000

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15  
zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und  
Josef-Fruth-Weg  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Puchheim  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Regierungsbezirk Oberbayern



### Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler  
Flurkarte des Vermessungsamtes  
Stand: 11/2023

Koordinatensystem: UTM32

### Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die  
Untergrundverhältnisse und die  
Bodenbeschaffenheit können weder  
aus den amtlichen Karten, aus der  
Grundkarte noch aus den Zeichnungen  
und Text abgeleitet werden

### Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene  
Planungen und Gegebenheiten kann  
keine Gewähr übernommen werden.

### Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle  
Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die  
Planung nicht geändert werden.

### Übersichtslageplan o. M.



ENTWURFSBEARBEITUNG: 05.03.2024

ENTWURFSVERFASSER:

**JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15  
94547 Iggensbach 84503 Altötting  
Tel.+49 9903 20 141-0 Tel.+49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de  
Fax.+49 9903 20 141-29 Fax.+49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de

I. PLANZEICHNUNG M 1:500

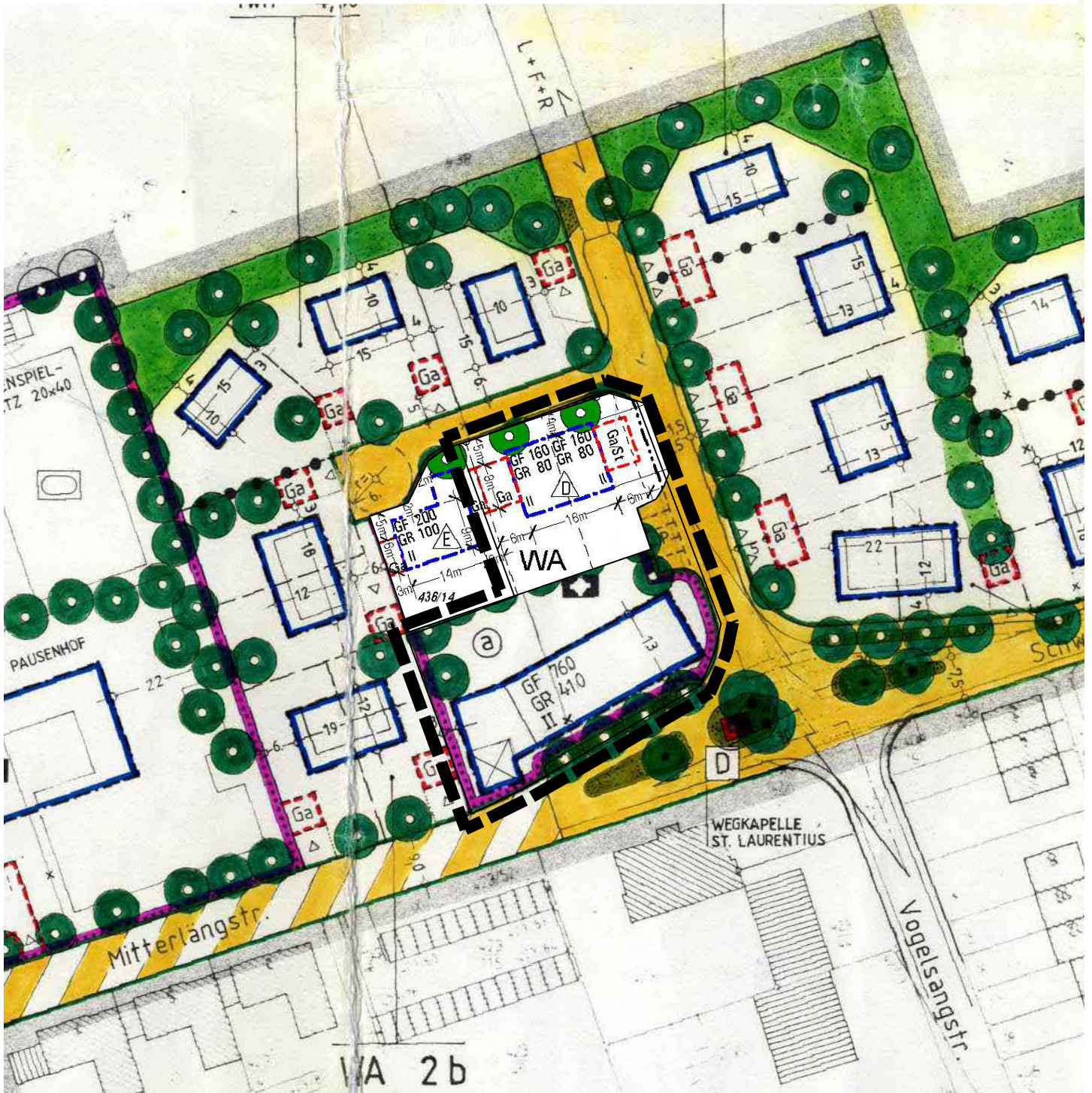
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung





Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort mit 3. Änderung M 1:1.000



### **Präambel**

Die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstentfeldbruck erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 05.03.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### **Bestandteile der Satzung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus der Planzeichnung (M 1:500 / M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 05.03.2024, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

### **Anlagen zur Satzung**

Anlage 1: Begründung vom 05.03.2024

Anlage 2: Geotechnisches Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023, Grundbaulabor München GmbH, München

Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ (Flurnummern: 436/15, 436/9) vom 28.08.2023, Bio Consulting Renner, Puchheim

Stadt \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_,  
Puchheim


\_\_\_\_\_  
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

**DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 32 FÜR DIE ORTSABRUNDUNG PUCHHEIM-ORT EINSCHLIESSLICH ALLER ÄNDERUNGEN (NR. 1 BIS 5) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 FÜR DIE ORTSABRUNDUNG Puchheim-Ort "SENIORENWOHNEN" IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE FLUR-NRN. 436/9 UND 436/15 ZWISCHEN MITTERLÄNGSTRASSE, OBEREM LAURENZERWEG UND JOSEF-FRUTH-WEG AUFGEHOBEN UND DURCH DIE FOLGENDEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.**

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN





### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO;  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind nicht  
zulässig.


### 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen, hier:  
Gemeinschaftstiefgarage mit Rampen und Rampenüberdachungen
- 2.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen, hier:  
Müllhäuschen, Gartengerätehäuser, Fahrradunterstellen (§ 9 Abs. 1  
Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.4  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze







### 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 WH maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag  
in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 3.2  festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über NHN für das  
jeweilige Gebäude, z.B. 527,70 m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)




### 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- 4.1  Ein- und Ausfahrtsbereich Gemeinschaftstiefgarage
- 4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 4.2.1  öffentliche Parkplätze
- 4.2.2  öffentlicher Gehweg
- 4.3  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie





## 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 5.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt
- 5.3  Bemaßung



## 6.0 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

- 6.1 zu pflanzende Einzelbäume:
- 6.1.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 6.1.2  Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

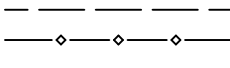
## 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)


- 7.1 zu erhaltende Einzelbäume:
- 7.1.1  Laubbaum Bestand
- 7.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)




## 8.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

- 8.1  bestehende Gas-Hauptleitung mit Darstellung des beidseitigen Schutzstreifens von je 3,0 m

## 9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1  Flurstücksgrenze
- 9.2  Flurstücksnummer
- 9.3  Bestandsgebäude

- 9.4  amtlich kartierte Denkmäler inner- und außerhalb des Geltungsbereiches (digitalisiert, Quelle BayernAtlas 12/2023)
- 9.4.1  Bodendenkmal
- 9.4.2  Baudenkmal

### 10.0 HINWEISE

- 10.1  Abbruch Gebäude

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO;  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18, § 19, § 21 a BauNVO)

- 1.2.1 GRZ/GR Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4  
Die GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Grundfläche (GR) wird für die 3 Hauptbaukörper mit jeweils max. 225 m<sup>2</sup> festgesetzt.

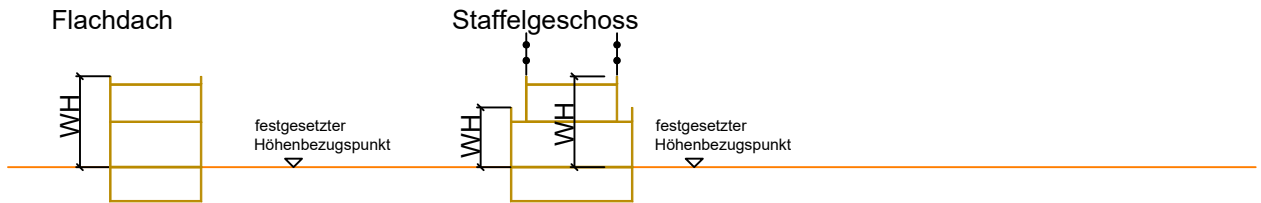
- 1.2.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude.  
Angabe für die Hauptgebäude.

**Hauptgebäude:** WH gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude gem. Planeintrag Punkt II.3.2 bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

Die Oberkante Fertigfußboden (OK. FFB) der Nebenanlage gem. Planzeichen II.2.3 (Müllhäuschen, Gartengerätehäuser, Fahrradunterstellen) muss zwingend der Oberkante Fertigfußboden der unmittelbar angrenzenden Garage auf Flur-Nr. 436/14, Gemarkung Puchheim entsprechen. Die Wandhöhe (= OK. Attika bzw. Dachrand) ist bis max. 3,0 m über natürlichem Gelände zulässig.

Schemaschnitt:



### 1.2.3 Dachaufbauten

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig, wenn

- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der max. zulässigen Wandhöhe, nicht überschreiten,
- sie mindestens 2,0 m von der Außenkante der höchsten Außenwand zurückversetzt sind.
- Solarenergieanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein.

### 1.3 Staffelgeschosse

Bei den Baukörpern ist an allen Gebäudeseiten zwingend das oberste Geschoss als ein Staffelgeschoss durch Rücksprung der Fassade an diesen Seiten von mind. 2,0 m auszubilden.

### 1.4 Bauweise

offene Bauweise (o)

### 1.5 Abstandsflächen

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 27.01.2021 (geändert 18.05.2021) der Stadt Puchheim findet Anwendung.

### 1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege,
- Fahrradabstellflächen ohne Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3,0 m,
- Fahrradabstellflächen mit Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 20 m<sup>2</sup>, jedoch ausschließlich in den durch die Tiefgarage unterbauten bzw. unterbaubaren Bereichen,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 2,0 m,
- Gartenpavillone mit einer Fläche insgesamt bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Müllhäuschen, Gartengerätehäuser und Fahrradunterstellen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.3, die Gemeinschaftstiefgarage mit Rampen und Rampenüberdachungen innerhalb der hierfür



festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.2, die Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.3 sowie alle innerhalb der Baugrenzen Ziffer II.2.1 zulässig.

- 1.7 Vor die Außenwand vortretende Bauteile  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Untergeordnete Vorbauten und Erker sowie Balkone mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 4,0 m pro Balkon dürfen über die Baugrenze hinausragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.
- 1.8 Dächer  
(§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)  
Begrünte Flachdächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung auf den Staffelgeschossen.

## 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

- 2.1 Dachform/ Dachneigung  
Ausschließlich zulässige Dachform und Dachneigungen:  
Hauptgebäude und Nebenanlagen:  
- begrüntes Flachdach bis 5°.
- 2.2 Dachdeckung  
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedung / Zaunsockel  
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen zulässig.  
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holzzäune zulässig.  
Die Einfriedungshöhe ist bis max. 1,2 m ab fertigem Gelände zulässig.  
Die Satzung über die Höhe von Einfriedungen in der Stadt Puchheim (Einfriedungssatzung - EfS) vom 20.11.2007 findet keine Anwendung.  
  
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- 2.4 Brüstungsgeländer Staffelgeschosse  
Die Absturzbrüstungen der Staffelgeschosse sind zu mind. 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen.

## 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

- 3.1 Stellplatzschlüssel PKW-Parkplätze  
Abweichend von der Satzung über die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Puchheim (Stellplatzsatzung - Stells) sind mind. 18 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 3.2 **Stellplatzschlüssel Fahrradabstellplätze**  
Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für Seniorenwohnen sind gem. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Puchheim (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS) vom 28.09.2023 nachzuweisen.
- 3.3 **Befestigung PKW-Stellplätze und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

#### 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 4.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Innerhalb des Baugrundstückes sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig, jedoch nicht höher als 527,70 m ü. NHN. Auf einem mindestens 1,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und auf einem mindestens 2,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind keinerlei Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.
- 4.2 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

#### 5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**  
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden.  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Zisternen, Mulden-Rigolen oder Rigolen einschließlich Vorreinigung zu realisieren.

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

##### Allgemeines

Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den nicht mit Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzaufgaben und um die Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung:

|                   |                    |   |
|-------------------|--------------------|---|
| Pflanzqualitäten: | Bäume I. Ordnung:  | Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm                                     |
|                   | Bäume II. Ordnung: | Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm<br>oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm |
|                   | Sträucher:         | 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm                                 |

## 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der begrünteten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden. Die Bestandsgehölze dürfen dazu angerechnet werden.

### 2.2 Begrünung Tiefgarage

Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen eine mind. 60 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten, für Baumpflanzungen eine mind. 100 cm starke durchwurzelbare Schicht.

## 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 3.1 Bäume I. Ordnung:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn  |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata       | Winter-Linde |
| Ulmus glabra        | Berg-Ulme    |

### 3.2 Bäume II. Ordnung:

|  |   |
|--|---|
| Malus domestica  | Wild-Apfel  |
| Prunus avium   | Vogel-Kirsche   |
| Prunus padus   | Trauben-Kirsche   |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche   |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn  |
| Carpinus betulus   | Hainbuche   |
| alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) |   |
| Obstbäume  | als standortgerechte und regionaltypische Arten<br>und Sorten |
| Juglans regia  | Walnuss als Sämling   |



### 3.3 Sträucher:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne         |
| Cornus sanguinea      | Hartriegel          |
| Corylus avellana      | Hasel               |
| Cornus mas            | Kornelkirsche       |
| Ligustrum vulgare     | Liguster            |
| Rosa canina           | Hunds-Rose          |
| Salix caprea          | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra        | Holunder            |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball |

### 4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

### 5.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Auf die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ vom 28.08.2023 durch das Büro Bio Consulting Renner, Puchheim wird verwiesen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

5.1.1 Rodung und Gebäudeabbruch sind in Begleitung und zur Kontrolle mit einer extra zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

#### 5.1.2 Maßnahmen betreffend die Bauausführung

##### M1 Vorgaben zur Gehölzentnahme

Bäume und Sträucher sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar zu roden.

Größere Bäume sind vor der Fällung kurz auf Höhlungen und Spalten und auf möglichen Besatz durch Fledermäuse von einem Fachbiologen zu überprüfen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

##### M3 Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabriss muss zwingend im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Vor dem Abbruch muss das Schlupfloch unter dem Giebelbereich (vgl. Abbildung saP) auf Fledermausbesatz durch einen Fachbiologen geprüft werden.

Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen. Kann der Abbruch nicht im Oktober stattfinden, muss die Spalte nach einer Überprüfung im Oktober verschlossen werden. Die Abbrucharbeiten müssen untertags stattfinden.

### 5.1.3 Verminderung von betriebsbedingten Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln

#### M4 Beleuchtung des Geländes

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten

- keine dauerhafte Gebäudebeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
- verbindlicher Verzicht auf Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
- verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° für Wege, Abstellplätze etc.
- Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/Bauflächen beleuchtet werden.
- keine direkte Beleuchtung der als Leitstrukturen dienenden Bäume

### 5.2 Maßnahmen zum Schutz von Bestandsbäumen

Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und die DIN 18920 sind einzuhalten.

## V. HINWEISE

### 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Großbäume:  | Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume: | Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  |
| Gehölze:    | Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  |
| Rasen:      | Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm  |

### 2.0 GRENZABSTÄNDE FÜR BEPFLANZUNGEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

|                         |       |  |
|-------------------------|-------|--|
| Zu Nachbargrundstücken: | 2,0 m | bei Einzelbäumen u. Heistern,<br>sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe |
|                         | 0,5 m | bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von<br>max. 2,0 m                |

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

### 3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-1-7834-0002 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung" kartiert.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### 4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Hinsichtlich der durchgeführten orientierenden Schadstoffuntersuchung wird auf das beiliegende geotechnische Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023, Grundbaulabor München GmbH, München (Anlage 2) verwiesen. Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 0,5 m festgestellt. Dieses im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zu beproben.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

#### 5.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

#### 6.0 ERNEUERBARE ENERGIEN / NACHHALTIGKEIT

Die Nutzung von erneuerbaren Energien und Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. Der Aspekt der Nachhaltigkeit sollte beachtet werden. Weiterführende Vereinbarungen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

#### 7.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, aber mit hoch anstehendem Grundwasser ist zu rechnen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sollten bis zu den relevanten Höhen verschlossen werden.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.



#### 8.0 KAMPFMITTEL

Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten wird empfohlen, für das Grundstück eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen.

#### **ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**

**Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.**

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt von Puchheim hat in der Sitzung vom 11.07.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mittlerlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. stattgefunden.

4. Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Stadtrat von Puchheim hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_. den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. gebilligt. Gleichzeitig wurde der Veröffentlichungsbeschluss gefasst.

5. Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_. beteiligt.

7 Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Puchheim hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_. die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

Stadt \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.  
Puchheim

\_\_\_\_\_  
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am \_\_\_\_\_. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.  
Puchheim

\_\_\_\_\_  
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister