

Präambel

Die Stadt Puchheim erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl., S. 98) als Satzung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 VB "Alois-Harbeck-Platz"

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  Geltungsbereich
- 1.2  Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

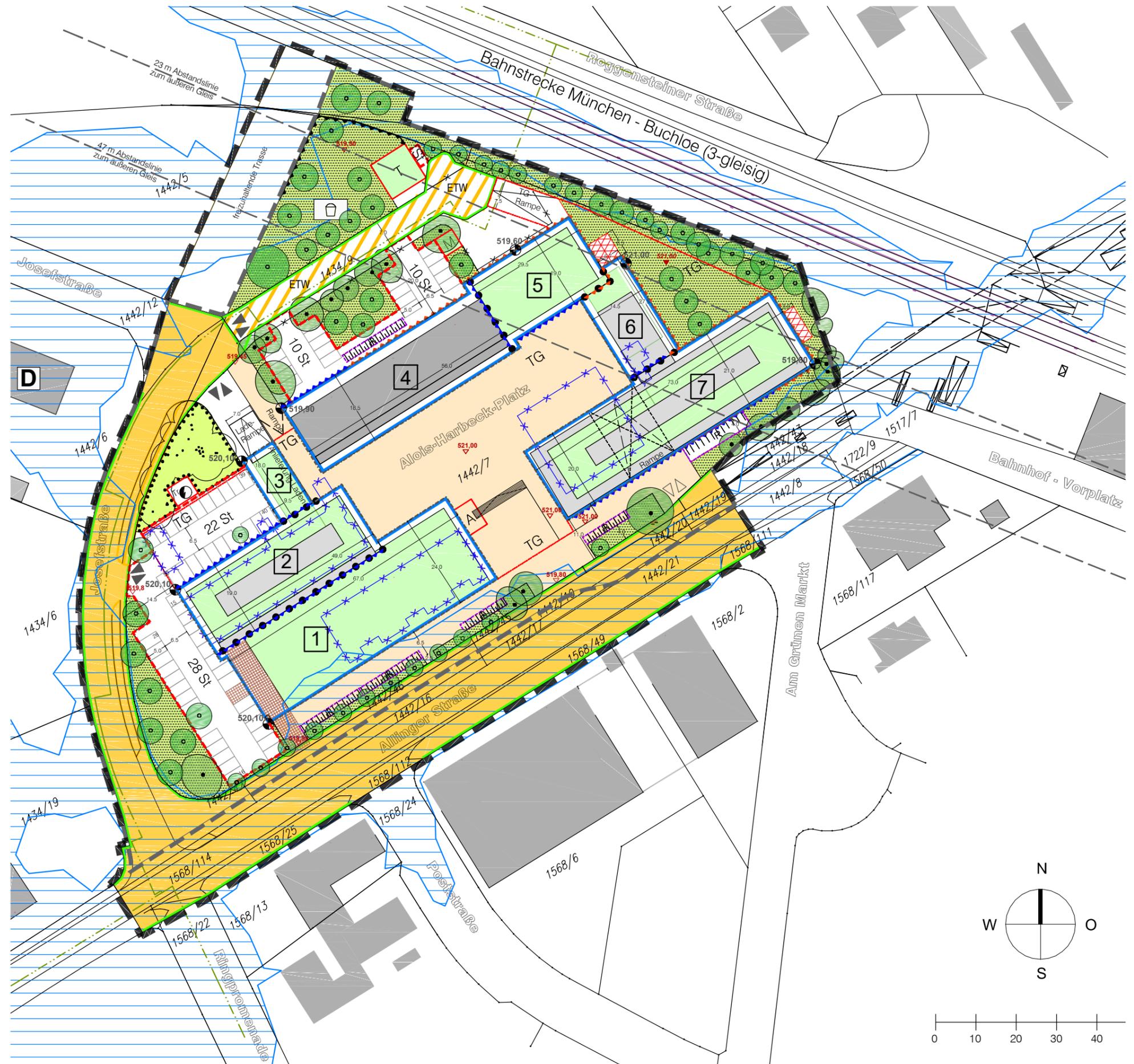
- 2.1  Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Wandhöhen, zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie Anzahl der Vollgeschosse (vgl. Nutzungstabelle C.2.2)
- 2.2  519,50 festgesetzter Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in m über Normalnull, z. B. 519,50 m ü. NN
- 2.3  521,00 vorhandene und beizubehaltende Geländehöhe mit Höhenangabe in m ü. NN, z. B. 521,00 m ü. NN
- 2.4  521,00 geplante Geländehöhe mit Höhenangabe in m ü. NN, z. B. 521,00 m ü. NN

3. Bauweise und Baugrenzen

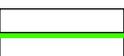
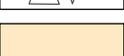
- 3.1  Baugrenze
- 3.2  freizuhaltenen Passage/ Durchfahrt, nur Überbauung ab 2. OG zulässig
- 3.3  Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- 3.4  Anbaubereich Fluchttreppen

4. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

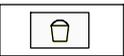
- 4.1  Fläche für Stellplätze
- 4.2  Fläche für Tiefgarage
- 4.3  Fläche für Tiefgaragenabfahrt
- 4.4  Fläche für Nebengebäude: Müllhäuschen (M), Technikgebäude (T), Trafostation (Tr)
- 4.5  Fläche für öffentlichen Aufzug zum Platz-Niveau



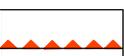
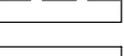
5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, verkehrsberuhigt
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Grundstücks-Einfahrt / Ausfahrt
- 5.5  eingeschränkte Grundstücks-Einfahrt / Ausfahrt
- 5.6  mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Platz- und Durchgangsfläche

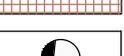
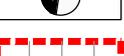
6. Grünordnung

- 6.1  Grundstücksfläche mit Pflanzbindung gemäß C.5.1
- 6.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß C.5.7
- 6.3  zu erhaltender Baum
- 6.4  zu pflanzender Baum gemäß Ziff.C.5.2
- 6.5  dargestellter, geplanter Baukörper mit extensiver Dachbegrünung gemäß C.5.9, hinsichtlich der exakten Lage sind Verschiebungen zulässig.
- 6.6  Spielplatz (gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO)

7. Immissionsschutz

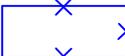
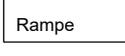
- 7.1.1  Fassaden, an denen Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche in der Nacht ab 60 dB(A) auftreten
- 7.1.2  Fassaden, an denen in der Nachtzeit Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche von > 50 und < 60 dB(A) auftreten
- 7.2  lichte Abstandslinien zum äußeren Gleis, 23 m und 47 m gemäß Ziff. C.7.1
- 7.3  Schallschutzwand

B.II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  Flurstücksnummer, z. B. 1442/7
3.  Fernwärme-Leitung
- 4.1  Nummer des Bauraums bzw. Bauteils, z. B. 2
- 4.2  geplanter Fußgängerweg zum Vollsortimenter (tw. überdacht)
- 4.3  Trafostation
- 4.4  mögliche Stellplatzanordnung und Angabe der geplanten Anzahl, z. B. 8 Stellplätze

B.I NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) an den Gewässern III. Ordnung, Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach
2.  vorhandenes Baudenkmal

- 2.1  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
- 2.3  geplante Hauptgebäude bzw. Gebäudeteile (ohne Dachbegrünung)
- 4.5  für Fahrradabstellplätze vorgesehene Flächen
- 5.1  Rampe als Platzzugang/-zufahrt
- 5.2  Stufen mit Richtung der Steigung
- 5.3  geplante Nutzung, z.B. Rampe
6.  vorhandenes Gehölz

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeines

- 1.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bestehenden Bebauungspläne.
- 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Alois-Harbeck-Platz" vom 02.07.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2.2 Zulässig sind folgende Nutzungen, maximal zulässigen Grundflächen (GR), maximal zulässigen Geschossflächen (GF), maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Wandhöhen (WH).

Bauraum Nr.	GR	GF	zul. Zahl Vollgeschosse	WH	Nutzung
1	1.440	1.300	I	5,8	Lebensmittel-Vollsortimenter, Backshop (max. Verkaufsfläche < 1.200 m ²)
2	800	3.500	V	17,5	im Erdgeschoss Vollsortimenter mit Nebenräumen und Lager, in den Obergeschossen Wohnen
3	140	140	I	5,8	Anlieferung Vollsortimenter
4	800	4.300	VI	19,7	im Erdgeschoss Läden und Gastronomie, in den Obergeschossen Wohnen
5	430	2.950	VII	24,5	im EG Läden, im EG ausnahmsweise und im 1. OG nicht störende gewerbl. Nutzungen, im 1. OG auch Wohnen und Aparthotel, ab dem 2. OG Wohnen
6	300	810	III	11,5	Aparthotel
7	1.300	5.470	V	18,3	Aparthotel/ Gastronomie, westlich der Durchfahrt im 1. OG Arztpraxen oder auch andere, nicht störende gewerbl. Nutzungen
Summe	5.200	18.470			

Die Nutzung des Bauteils 6 darf bei Zusammenbau mit Bauteil 5 um bis zu 3 m über die Abgrenzung gem. Planzeichen A.2.1 fortgeführt werden, sofern Bauteil 5 so weit zurück versetzt steht.

- 2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.2.2 bis zum oberen Abschluss der Attika. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 2.4 Auf dem Alois-Harbeck-Platz sind maximal 2 Freischankflächen mit je max. 150 m², südlich der Gebäude 1 und 7 ist je 1 Freisitz mit je max. 80 m² zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Tabelle in Ziff. C.2.2 geregelt.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Die GR gemäß C.2.2 darf durch die Fluchttreppen an den Bauräumen 5/6 sowie 7 überschritten werden.
- 3.3 Im Bauraum 7 ist im Bereich der mit Planzeichen A.3.2 gekennzeichneten Fläche lediglich eine Überbauung ab dem 2. Obergeschoss (OG) zulässig, im Erdgeschoss (EG) einschließlich 1. OG ist eine öffentlich nutzbare "Passage"/ Feuerwehrezufahrt herzustellen. Das 5. Vollgeschoss ist nur als Terrassengeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m im Südwesten und Südosten, ansonsten mit mind. 1,0 m Rücksprung von der Außenwand zulässig.
- 3.4 Notwendige technische Dachaufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 3 m überschreiten, sofern sie um mind. das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt werden. Sie sind nach Möglichkeit zu bündeln.

- 3.5 Auf den Hauptgebäuden der Bauräume Nrn. 1 und 6 darf die Wandhöhe durch Absturzsicherungen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt werden. Darüber hinaus darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Nordost- und Nordwestseite von Bauraum Nr. 6 für eine Lärmschutzwand bis zu max. 3,0 m überschritten werden, diese ist aus Vogelschutzglas herzustellen.
- 3.6 Auf dem Alois-Harbeck-Platz sind für den Bereich der Freischankflächen gemäß Ziff. C.2.4 fest installierte Markisen mit einer Ausdehnung von maximal 8,0 m Tiefe ab der Fassadenkante zulässig.
- 3.7 Von den festgesetzten Geländehöhen gemäß Planzeichen A.2.3 und A.2.4 darf um bis zu 25 cm abgewichen werden, sofern das betreffende Gelände nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt.

4. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 In den Flächen für Tiefgaragen sind auch hierfür notwendige oberirdische Anlagen als Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Für Belüftungsschächte der Tiefgarage ist darüber hinaus eine Überschreitung der Fläche für die Tiefgarage um Flächen von insgesamt maximal 25 m² zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen gem. Planzeichnung zulässig, wobei aus gestalterischen Gründen bei den Flächen für Stellplätze mit je 10 Stellplätzen eine Abweichung um bis zu 3,0 m zulässig ist. Überdachte Fahrradstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen gemäß A.6.1 und A.6.2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Alle oberirdischen Stellplätze und Fahrradstellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur in wasserdurchlässiger Form (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) zulässig.
- 4.4 Auf Flächen für mehr als 20 Stellplätze dürfen auch Stellflächen für Einkaufswägen mit Einhausung errichtet werden.
- 4.5 Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Davon abweichend darf das Technikgebäude (T) eine Wandhöhe bis 5,0 m aufweisen.
- 4.6 Zur Bahnstrecke hin ist entlang oder innerhalb der nördlichen Grenze der Tiefgarage eine Einfriedung als Mauer bis max. 1,5 m Höhe ab der gemäß Planzeichen A.2.4 festgesetzten Geländehöhe zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Die Grundstücksfläche mit Pflanzbindung gem. Festsetzung mit Planzeichen A.6.1 ist in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen mit Ausnahme der Unterbauung durch die Tiefgarage und der dafür erforderlichen oberirdischen Anlagen gemäß C.4.1 sowie mit Ausnahme der Anlage eines Spielplatzes, von Befestigungen für Wege und Sitzbänke sowie der Mauer gemäß Ziff. C.4.6 sind unzulässig.
- 5.2 Im Bereich der Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gemäß A.6.1 sind in der auf die Bezugfertigkeit der jeweils angrenzenden Gebäude folgenden Vegetationsperiode die mit Planzeichen A.6.4 festgesetzten Bäume als Laubbäume zu pflanzen. Ihr Standort darf um bis zu 3,0 m abweichen. Insgesamt müssen dabei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume großkronig sein.
- 5.3 Zu pflanzende Bäume nördlich bzw. nordöstlich Gebäude 4 bis 7 sowie östlich Gebäude 7 sind als heimische, autochthone Arten zu pflanzen. Es gilt als Mindestpflanzgröße für großkronige Bäume ein Stammumfang von 20 bis 25 cm, für klein- bis mittelkronige Bäume von 18 bis 20 cm, entlang der Bahnstrecke gilt eine Mindestpflanzgröße von 25 bis 30 cm Stammumfang.
- 5.4 Entlang der Bahnstrecke im Nordosten sind zusätzlich 40 heimische Sträucher zu pflanzen, Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.
- 5.5 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bauzeitlich durch Baumschutzzäune und ggf. Wurzelschutz zu sichern. Abgrabungen sind mit Ausnahme des zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Umfangs unzulässig. Diese müssen im Wurzelbereich der zur erhaltenden Bäume in Handgrabung durchgeführt werden (siehe auch Hinweise: Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen).
- 5.6 Zu erhaltende und gemäß A.6.4 neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung und Mindestpflanzgröße gemäß C.5.3 zu ersetzen.
- 5.7 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen A.6.2 sind als Gehölzflächen zu sichern und zu pflegen. Bei Ausfall ist demensprechend als Mindestpflanzdichte ein heimischer Baum je vollendete 50 m² sowie ein heimischer Strauch je 20 m² nachzupflanzen.

- 5.8 Mindestens 10 % der Fläche des Alois-Harbeck-Platzes müssen als Grünfläche gestaltet werden, darin ist auch ein Brunnen zulässig.
- 5.9 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für notwendige technische Einrichtungen, zum Aufenthalt oder zur Energiegewinnung genutzt werden. (siehe Ziff. D.4.1). Ausgenommen hiervon ist das Flachdach über dem Gebäude 4.
- 5.10 Die Südwestfassaden der Baukörper 2 und 4 sowie die Nordwestfassade des Baukörpers 1 sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Es sind mindestens 2 Pflanzen je 3 lfm vorzusehen.

6. Artenschutz

- 6.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG gilt:
 - Dächer dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 31.03. offengelegt werden. Selbiges gilt für die Wärmedämmung der Südwestfassaden der Bauräume 2 (Abbruch) und 4 (Sanierung) zumindest im Umfeld der Spechtlöcher.
 - Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktionszeit der Fledermäuse, somit nur zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden.
 - Das Quartierpotenzial für Fledermäuse muss vorsorglich vor Beginn der Arbeiten ausgeglichen werden. Ein Nachweis des Maßnahmen Erfolgs muss hier gem. saP nicht erfolgen. Es sind 3 Fledermauskästen am verbleibenden Gebäudebestand und 2 Flachkästen am verbleibenden Baumbestand oder 3 Fledermauskästen an den Gebäuden auf Fl.Nr. 1434/19 sowie je drei Flach- und drei Rundkästen am Baumbestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 1442/5 anzubringen.
 - Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu konzipieren (Lichtquellen mit geringem UV- und Blauanteil, Abschirmung gegen Streulicht, keine geneigten Bodenstrahler und Kugellampen im Umfeld der angrenzenden Gehölze, insektendichtes Gehäuse, Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen max. 4,5 m, bevorzugt Steuerung über Bewegungsmelder im Umfeld von Gehölzen oder Nachtdimmung).
 - Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) müssen vor Baubeginn neun Staren-Kästen am Baum- oder Gebäudebestand im Geltungsbereich oder näherer Umgebung (Fl.Nr. 1442/5, 1434/19) angebracht werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Erschütterungsschutz

Zur Einhaltung der Anhalts- und Immissionsrichtwerte sind gem. erschütterungstechnischer Untersuchung des Büros Müller-BBM GmbH vom 16.03.2020 folgende Maßnahmen in Abhängigkeit vom lichten Abstand a zwischen Bebauung und nächstem Gleis erforderlich:

Bereich von 23 m bis < 47 m gemäß Planzeichen A.7.2:

- Deckeneigenfrequenzen $f_{\text{Decke}} \leq 30$ Hz. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsbereiche: "Wohnen", "Schlafen" und "Kind". Beispiele für geeignete Deckenspannweiten und -stärken sind in Abschnitt 8 des Gutachtens aufgeführt.
- Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten/Estriche $f_{\text{Estrich}} \approx 40$ Hz

Bereich < 23 m gemäß Planzeichen A.7.2:

- Wie die Ergebnisse der Immissionsprognose zeigen, sind für die Einhaltung der Anhaltswerte (Erschütterungen und sekundärer Luftschall) in diesem Abstandsbereich III weiterführende Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich.
- Aufgrund der Komplexität möglicher weiterer Maßnahmen (elastische Gebäudelagerung, Seitenwandentkopplung), sind deren Wirkungsweise und deren Umfang bzw. deren Notwendigkeit im Rahmen einer detaillierten baulastdynamischen Berechnung zu prüfen. Diese baulastdynamische Berechnung muss auf das konkret geplante Bauvorhaben bzw. Tragwerkskonzept und die vorliegenden Bodenverhältnisse abgestellt werden. Das Ziel der detaillierten baulastdynamischen Berechnung ist, unter Vorgabe entsprechender baulicher Randbedingungen, einen Nachweis über die Einhaltung der angesetzten Anhaltswerte zu führen.
- Für die Vorplanung des Gebäudes sollten die Deckeneigenfrequenzen insbesondere im Nutzungsbereich: „Wohnen“, „Schlafen“ und „Kind“ auf $f_D \leq 30$ Hz begrenzt werden. Beispiele für geeignete Deckenspannweiten und -stärken sind in Abschnitt 8 des Gutachtens aufgeführt. Des Weiteren ist die Abstimmfrequenz der Fußbodenaufbauten/ Estriche auf $f_E \approx 40$ Hz auszuliegen.

- 7.2 / 7.3 Schallschutz: Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M151296/02 vom 07.05.2020 des Ingenieurbüros Müller-BBM ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten. Folgende bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung sind erforderlich:
- 7.2 Schutz vor Verkehrsgeräuschen
- 7.2.1 Bei der Errichtung und wesentlichen baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Juli 2016, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.
- 7.2.2 An den gem. Planzeichen A.7.1.1 rot markierten Fassaden mit Verkehrsbeurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts sind für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen spezielle baulich-technische Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die einen Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster sicherstellen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- 7.2.3 Abweichend zu Ziff. C.7.2.2 sind für Hotelzimmer mit Verkehrsbeurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen ausreichend.
- 7.2.4 An den gem. Planzeichen A.7.1.2 blau markierten Fassaden mit Verkehrsbeurteilungspegeln von mehr als 50 bis 60 dB(A) nachts, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzungen sowie bei Hotelzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, die nicht gekennzeichnet ist.
- 7.2.5 Die Schallschutzwand gemäß Planzeichen A.7.3 nördlich des Spielplatzes ist mit einer Höhe von 3,0 m Höhe zwingend zu errichten. Die Wand ist an das Technikgebäude anzubauen, darf in ihrer Lage im Osten hierfür jedoch um bis zu 2,0 m abweichen. .
- 7.3 Schutz vor Gewerbegeräuschen
- 7.3.1 Der Lieferverkehr ist ausschließlich in der Tagzeit von 6:00- 22:00 Uhr zulässig.
- 7.3.2 Die Nutzung des Parkplatzes westlich und nördlich der Gebäude 1 und 2 ist auf die Tagzeit von 6:00-22:00 Uhr zu begrenzen.
- 7.3.3 Die Nutzung der Freischankflächen ist auf die Tagzeit von 6:00-22:00 Uhr zu begrenzen.
- 7.3.4 Ausnahmen von den Punkten C.7.3.2 und C.7.3.3 sind möglich, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere bauliche oder organisatorische Maßnahmen der Schallschutz im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft sicher gestellt wird.
- 7.3.5 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen und an der Decke sowie an den Wänden ab 1 m über Oberkante Fußboden schallabsorbierend zu verkleiden (Schallabsorptionskoeffiziente von $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz). Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt/Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (<1 dB (A)).
- 7.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte gem. Festsetzungen Ziff. C.7.2 und C.7.3 an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft sowie im Plangebiet eingehalten werden.
- 8. Altlasten**
- 8.1 Im Altlastenverdachtskataster des Landratsamtes Fürstfeldbruck ist die zu überplanende Fläche als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vermerkt, sie befindet sich innerhalb der ehemaligen „Planie-Fläche“. Im Vorfeld der Planungen wurden 2 Schadstoffuntersuchungen für diesen Bereich angefertigt:
1. P6113: BV Umbau Harbeck-Platz in Puchheim - Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Nickol & Partner GmbH vom 12.03.2019
 2. P6113-01 Alois-Harbeck-Platz, 82178 Puchheim - Neubau Heizzentrale und Spielplatz, Flurnr. 1442-5 - Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Nickol & Partner AG vom 25.02.2020
- Bei diesen Untersuchungen konnten keine Bodenbelastungen im Sinne der BBodSchV festgestellt werden. Offensichtlich wurde bei der ersten Bebauung Ende der 60er-Jahre das „Planie-Material“ bereits im Rahmen der Bebauung ausgeräumt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass trotz dieser Untersuchungen in Teilbereichen noch kontaminierter Boden („Planie-Material“) verblieben ist und im Zuge der Neubebauung erschlossen wird. Sollte bei den Erdarbeiten auf verdächtiges Material gestoßen werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Fürstenfeldbruck zu informieren.

- 8.2 Die Arbeiten sind dann von einem sachkundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten. Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Es darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in belastetem Auffüllungsmaterial erfolgen.

Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Planiematerial darf innerhalb des Planungsgebietes im Planiebereich unter definierten Bedingungen wieder eingebaut werden (gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes unter bestimmten Bedingungen zulässig).

- 8.3 Erdaushub, der im Zuge der Bauausführung nicht wiederverwendet wird, ist bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis max. 500 m² aufzuhalten, und von einem entsprechend qualifizierten Fachbüro abfalltechnisch beproben zu lassen. Das Material ist gemäß den geltenden abfalltechnischen Bestimmungen laborchemisch zu untersuchen und nach Erhalt der Ergebnisse einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Wird während des Baugrubenaushubs Material mit Schadstoffverdacht angetroffen, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren, getrennt aufzuhalten und zu untersuchen. Um eine Schadstoffverlagerung in der Untergrund durch Niederschlags- bzw. Sickerwasser zu vermeiden, sind Haufwerke mit Schadstoffverdacht ggf. mit Planen abzudecken.

D. HINWEISE

1. Allgemein

- 1.1 Jedem Bauantrag ist neben dem Stellplatznachweis ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, dem insbesondere die Bepflanzung, Dachbegrünung, befestigten Flächen und Beläge, geplante Einfriedungen sowie die Einhaltung der sonstigen einschlägigen Festsetzungen zu entnehmen sind.
- 1.2 Im Plangebiet gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim. Für den Lebensmittelvollsortimenter sollen Stellplätze mit einer Breite von mind. 2,70 m und einer Fahrgassenbreite von mind. 6,5 m ausgeführt werden.
- 1.3 Auf die Geltung der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim wird hingewiesen.
- 1.4 Alle Neubauten müssen barrierefrei errichtet werden (vgl. DIN 18040).

2. Umwelt- und Naturschutz

- 2.1 Für größere Glasfassaden an den Gebäuden werden Maßnahmen zum Schutz von Vögeln empfohlen (Vogelschutzglas etc., vgl. Informationen des Landesbundes für Vogelschutz).

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Teile des Baukörpers 1 sowie des Baulands liegen innerhalb des laut Amtsblatt der Landkreises Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) an den Gewässern dritter Ordnung, Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. § 78 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 6 WHG). Dies gilt unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren. Auf das Gutachten "Überschlägige Vorbemessung des Grundwasseraufstaus an den geplanten Baukörpern" durch Nickol & Partner AG vom 23.03.2020 wird verwiesen.
- 3.2 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Zuge eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

4. Grünordnung

4.1 Alle Grünflächen (außer Spielflächen) sollen mit autochthonem und regionalem Saatgut (Herkunftsregion 16, z.B. von Rieger-Hofmann-GmbH Saatgutmischung "Blumenwiese") eingesetzt werden. Für die Dachbegrünung eignet sich z.B. von der Rieger-Hofmann-GmbH Saatgut "Extensive Dachbegrünung" mit einer Beimischung von 25 g/m² Sedumssprossen zur schnelleren Entwicklung.

4.2 Pflanzenliste autochthoner Gehölze (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Quercus petraea - Trauben-Eiche

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

2. Sträucher/Kleinbäume

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Feld-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes spec. - Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum spec. - Schneeball

5. Immissionsschutz

Sollte zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die DIN 4109 vom Januar 2018 baurechtlich eingeführt sein, so ist der Nachweis nach der aktuellen Fassung zu führen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 10.12.2019 gefasst und am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 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 Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Puchheim, den

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