

Stadt Puchheim

**Bebauungsplan Nr. 57**

- Stadtzentrum -

für den Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße,  
Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände  
sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks

**Satzung**

**Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In der Gemeinbedarfsfläche Rathaus sind folgende Nutzungen zulässig:

- sämtliche Räume für die Stadtverwaltung und sonstige Verwaltungen
- Büros
- Versammlungsräume
- Technikräume
- Lager- und Nebenräume
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradabstellanlagen

1.2 In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind folgende Nutzungen zulässig:

- sämtliche Räume für Kindergärten, Kinderhorte und Kinderkrippen
- Gruppenräume mit den dazugehörigen Nebenräumen
- Büroräume mit den dazugehörigen Nebenräumen
- Spielgeräte
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradabstellanlagen

1.3 In der Gemeinbedarfsfläche Kirche sind folgende Nutzungen zulässig:

- sämtliche Räume für kirchliche Zwecke
- soziale Nutzungen
- Büro- und Nebenräume
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradabstellanlagen

1.4 In den Gemeinbedarfsflächen Rathaus und Kindertagesstätte sind Wohnungen für Bedienstete der jeweiligen Einrichtung im untergeordneten Umfang zulässig.

1.5 Im Kerngebiet MK 1.1 ist in den Obergeschossen Wohnnutzung im Umfang von maximal 15 % der Geschossfläche zulässig.

1.6 Im Kerngebiet MK 1.2 ist ausschließlich eine überdachte Garagenanlage zulässig.

1.7 Im Kerngebiet sind Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

1.8 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
Hiervon abweichend sind ausnahmsweise zulässig:

- Kinos
- Bars
- Tanzlokale

- 1.9 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die festgesetzte Grundflächen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 65 % überschritten werden.
- 2.2 Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3 Im Übrigen gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

## **3. Baugrenzen**

- 3.1 Im Kerngebiet MK 1.1 dürfen die Baugrenzen des nördlichen Bauraumes um max. 6 m überschritten werden für Terrassen, Überdachungen, Treppenzugänge, Eingangsbauwerke, etc.
- 3.2 In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden.
- 3.3 Die Baugrenzen dürfen durch Lichtschächte um maximal 1,20 m überschritten werden.
- 3.4 Die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Grundfläche darf durch die in den Abs. 3.1, 3.2 und 3.3 genannten Anlagen sowie durch die Fläche von Fahrradabstellanlagen überschritten werden.

## **4. Dächer, Dachaufbauten**

- 4.1 Sofern geneigte Dächer zulässig sind, dürfen diese eine Dachneigung von 35° nicht überschreiten.
- 4.2 Auf Flachdächern sind technisch notwendige Dachaufbauten nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen. Sie müssen gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein.
- 4.3 Dachaufbauten auf Flachdächern dürfen maximal 20 % der Grundflächen des unmittelbar darunterliegenden Geschosses einnehmen.
- 4.4 Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf Flachdächern ohne Flächenbeschränkung nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten zurückzusetzen.
- 4.5 Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

## **5. Nebenanlagen, Versorgungsleitungen**

- 5.1 In den Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 5.2 Im Kerngebiet sind Trafostationen und Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung nur innerhalb von Gebäuden und in Garagen zulässig.
- 5.3 Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte.
- 5.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.5 Denkmäler/Kunstwerke (wie z.B. das Kriegerdenkmal) sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.6 Die Anzahl der Stellplätze für die Nutzungen im Kerngebiet 1.1. wird auf 85 festgesetzt. Der Stellplatznachweis ist im Kerngebiet MK 1.2 zu führen.
- 5.7 Neu zu bauende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **6. Grünordnung öffentliche Grünfläche**

- 6.1 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten. Die Rodung einzelner Pflanzen mit entsprechenden Ersatzpflanzungen ist im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. Umgestaltungsmaßnahmen möglich.
- 6.2 Bei allen Neupflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Artenliste der potentiellen natürlichen Vegetation entnommen sein sollen.
- 6.3 Im „Baumhain“ zwischen der Kirche und dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Auswahl der Bäume auf einen hohen Astansatz zu achten, sodass ab der Pflanzung ein überwiegendes Lichtraumprofil von mindestens 2 m freigehalten werden kann.
- 6.4 Von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 6.5 Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen kann verändert werden, falls dies aufgrund einer detaillierten Objektplanung nötig ist. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- 6.6 Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 4 qm vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.
- 6.7 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind folgende Anlagen zulässig:
  - ein Spielhaus mit angegliederten Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup>
  - Spielflächen und Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen
  - Spielhügel
  - Freilichtbühnen
  - Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen im Zusammenhang mit der Spielnutzung und zur gestalterischen Einbindung der Garage im Kerngebiet MK 1.2 in die öffentliche Grünfläche
- 6.8 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind an der im Plan festgesetzten Stelle Stellplätze inkl. der notwendigen Zufahrten für die Friedhofsnutzung zulässig.

- 6.9 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind östlich des „Grünen Marktes“ bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Überdachungen, Schirme, Marktstände, etc. zulässig.
- 6.10 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist an der im Plan festgesetzten Stelle eine Aussegnungshalle mit den notwendigen Nebenräumen zulässig.
- 6.11 Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> zu begrünen. Von der Begrünungsaufgabe sind ausgenommen:
- nutzbare Dachflächen
  - sofern technische Gründe entgegenstehen.
  - Dachflächen mit einer Tiefe von bis zu 3,0 m
  - Oberlichter

## 7. Grünordnung Kerngebiet MK 1.2

- 7.1 Das Flachdach der Garagenanlage ist begehbar herzustellen, mit Ausnahme der Oberlichter vollflächig mit einem durchschnittlichen Bodenaufbau von 0,6 m zu versehen, zu begrünen und gestalterisch durch Böschungen und Gestaltungselemente in die angrenzende öffentliche Grünfläche einzubinden.

## 8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 8.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zulässig:
- Marktstände
  - Wasserfontänen
  - Brunnen
  - Sitzbänke
  - Maibaum
  - Fahrradabstellplätze
  - Überdachungen

## 9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gemeinbedarfsflächen Kirche und Kindertagesstätte und der Friedhof.
- 9.2 Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung.

## 10. Festsetzungen zum Schallschutz

- 10.1 Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

### Lärmpegelbereich III

Wohnnutzung:  $R'_{w, res} > 35$  dB

Büronutzung:  $R'_{w, res} > 30$  dB

### Lärmpegelbereich IV

Wohnnutzung:  $R'_{w, res} > 40$  dB

Büronutzung:  $R'_{w, res} > 35$  dB

**Lärmpegelbereich V**Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$ Büronutzung:  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$ 

Für Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein erhöhter Schutzanspruch während der Nachtzeit gilt, können sich höhere Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  ergeben. An schallabgewandten Hausfassaden können sich geringere Anforderungen ergeben. Die genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109 sind daher im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend anzupassen (vgl. auch Hinweis durch Text).

- 10.2 Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.
- 10.3 Ausnahmen von den unter 10.1 und 10.2 dieser Satzung genannten Auflagen sind im Einzelfall zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit gesondert nachgewiesen wird.
- 10.4 Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:  
Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen ist soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

**11. Festsetzungen zu Altlasten**

- 11.1 Da bei der Umstrukturierung in den Boden eingegriffen wird und bekannt ist, dass sich auf dem Gelände Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG befinden, muss die Altlastensituation bei der Planung und Umsetzung der Neugestaltung berücksichtigt werden.
- 11.2 Auf allen nicht versiegelten Freiflächen darf die Auffüllung nicht zu Tage treten, d.h., es muss zum Schutz gegen Direktkontakt, Erosion und Staubverfrachtung eine ausreichend mächtige Schicht aus sauberem Boden aufgetragen werden.
- 11.3 In Teilbereichen mit sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielflächen) sollte eine Grabsperrschicht (Geokunststoffgitter mit einer Maschenweite <10 mm o.ä.) unter unbelastetem Oberboden verlegt werden, um Grabbeständigkeit (gegen Bioturbation durch Grab- / Nagetiere, z.B. Wühlmäuse) sicherzustellen.
- 11.4 Ggf. erforderliche Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten, die einen Eingriff in das Auffüllungsmaterial erfordern (Beschädigung der Schutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht), dürfen nur durch eine geeignete Fachfirma ausgeführt werden. Die Erosionsschutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht muss anschließend wiederhergestellt werden.
- 11.5 Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Planiematerial darf innerhalb sowie auch außerhalb des Planungsgebietes aber stets innerhalb des Planiebereiches 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).
- 11.6 Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstfeldbruck abzustimmen. Die Arbeiten sind von einem sachkundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten.
- 11.7 Es darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im belasteten Auffüllungsmaterial erfolgen. Folgende Regelwerke für die Versickerung von Niederschlagswasser müssen beachtet werden: (NWFreiV, TRENGW, DWA-A 138, DWA-M 153 und RAS-Ew Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung).

- 11.8 Die Ausführungen und Vorgaben des Gutachtens der Nickol & Partner GmbH „Schadstoffsituation innerhalb des B-Plangebietes – Bebauungsplan Nr. 57 – im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser, Stadtzentrum, 82178 Puchheim“, vom 27.04.2017, sind zu beachten.

### Hinweise durch Text

#### Schallschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217039 / 2 vom 02.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen auch in Bezug auf die gewerblichen Geräuschemissionen zu konkretisieren. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mittels einer Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass weiterhin eine schalltechnische Unbedenklichkeit vorliegt.

#### Artenliste

##### Bäume 1. Ordnung:

Spitz-/ Bergahorn	Acer platanoides / Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Stein- / Stieleiche	Quercus petraea / robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata

##### Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Schwarz- / Grauerle	Alnus glutinosa / incana
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere / Speierling	Sorbus aria / torminalis

##### Sträucher:

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds- / Blaue Hecht- / Zimt- / Bibernell- / Weinrose	Rosa canina / glauca / maialis / pimpinellifolia / rubiginosa
Purpur- / Korbweide	Salix purpurea / viminalis

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

#### Barrierefreiheit

Öffentliche Gebäude sind barrierefrei nach DIN 18040 herzustellen.

#### Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Den Abwasserkanälen darf nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (Trennsystem).

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen.

In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind gegen hoch anstehendes Grundwasser zu schützen.

### **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).

**Stadt Puchheim**

.....  
**Norbert Seidl**  
Erster Bürgermeister

.....  
**Helmut Breunig**  
Architekt + Stadtplaner  
Planverfasser

**Verfahrenshinweise**

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Puchheim hat in der Sitzung vom 04.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von ..... bis ..... statt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von ..... bis ..... statt.

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

Puchheim, .....

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

Siegel

5. Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Puchheim während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Puchheim, .....

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

Siegel