

# **GEMEINDE PUCHHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 52**

**FÜR DIE ORTSABRUNDUNG PUCHHEIM-ORT,  
SÜDÖSTLICH DER SAIBLINGSTRAÙE,**

Fassung vom 17.10.2006  
03.05.2007  
09.10.2007 (red.)

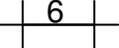
Die Gemeinde **Puchheim** erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 52 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort südöstlich der Saiblingstraße, in dem Bereich zwischen der Bebauung an der Renkenstraße, Gartenweg, angrenzendem Feldweg und Gemeindegrenze als

## Satzung.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                |
| 2.  | <b>WA 1</b>   | Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung z. B. 1                       |
| 3.  | GF 270  | Höchstzulässige Geschossfläche pro Bauraum (z.B. 270 m <sup>2</sup> ) |
| 4.  | <b>II</b>   | Max. zulässige Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)                   |
| 5.  |  | nur Einzelhäuser zulässig   |
| 6.  |  | nur Doppelhäuser zulässig   |
| 7.  |  | nur Hausgruppen zulässig  |
| 8.  |  | Baugrenze   |
| 9.  |  | Firstrichtung   |
| 10. |  | Maßangabe in Meter (z.B. 6 m)   |
| 11. |  | Flächen für Stellplätze   |
| 12. |  | Flächen für Stellplätze oder Carports                                 |
| 13. |  | Flächen für Garagen   |
| 14. |  | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze                                  |

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 15. |  | Straßenverkehrsfläche  |
| 16. |  | Straßenbegrenzungslinie  |
| 17. |  | Wegefläche mit geplanter Widmung als Eigentümerweg   |
| 18. |  | Gemeinschaftsgrünfläche  |
| 19. |  | privater Grünstreifen mit Pflanzgebot gem. B.6.4   |
| 20. |  | öffentliche Grünfläche (ökologische Ausgleichsfläche gem. B.6.7)                                 |
| 21. |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 22. |  | heimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. beispielhafte Artenliste )                                 |
| 23. |  | Lärmschutzanforderungen (Lärmschutzwand h 2,5 m)   |

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

In Bauräumen mit einer max. zulässigen Geschossfläche von 110 m<sup>2</sup> ist jeweils nur ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig. In Bauräumen mit einer zulässigen Geschossfläche von 270 m<sup>2</sup> sind max. zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit (Doppelhaus) oder alternativ ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. In Bauräumen mit einer zulässigen Geschossfläche von 375 m<sup>2</sup> sind max. drei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit (Reihenhäuser) zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt bei WA 1 und WA 2 jeweils 50% der zulässigen Geschossfläche. Bei WA 3 ist die höchstzulässige Grundfläche gleich der zulässigen Geschossfläche. Zusätzliche Grundflächen werden für Wintergärten gemäß B.4.7, Balkone gemäß B.4.8 und Nebenanlagen gemäß B.8.1 bis zu der in der jeweiligen Festsetzung genannten Größe zugelassen.

- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten überschritten werden, soweit dies die nach der Planzeichnung festgesetzte Garagen- und Stellplatzsituierung einschließlich ihrer Zufahrt erfordert.

#### 4. Bauliche Gestaltung

##### 4.1 WA 1, WA 2

Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser  
minimale Hausbreite je Reihenhaus und Doppelhaushälfte 6 m.

2 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30°- 35°

Wandhöhe: max. 6,00 m

Kniestock: nur konstruktiver Kniestock bis 20 cm Höhe zulässig (gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben mit Satteldach sind mit einer Einzelbreite bis zu 1,5 m und einer Gesamtbreite bis 3 m zulässig. Bei der Errichtung nur einer Dachgaube ist eine Außenbreite von max. 2,20 m zulässig. Der Mindestabstand der Gauben untereinander, von Zwerchgiebeln sowie von der giebelseitigen Außenwand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand zur Kommunwand beträgt 1,25 m.

Zwerchgiebel mit Satteldach sind mit einer Höchstbreite bis zu 1/3 der Traufseite zulässig.

##### 4.2 WA 3

Einzelhäuser

1 Vollgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30°- 35°

Wandhöhe: max. 4,00 m

Kniestock: bis 120 cm Höhe zulässig (gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben mit Satteldach sind mit einer Einzelbreite bis zu 1,5 m zulässig. Bei der Errichtung nur einer Dachgaube ist eine Außenbreite von max. 2,20 m zulässig. Der Mindestabstand der Gauben untereinander, von Zwerchgiebeln sowie von der giebelseitigen Außenwand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand zur Kommunwand beträgt 1,25 m.

Zwerchgiebel mit Satteldach sind mit einer Höchstbreite bis zu 1/3 der Traufseite zulässig.

- 4.3 Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens darf maximal 30 cm über der Oberkante des natürlichen bzw. von der Gemeinde Puchheim festgesetzten Geländes liegen. Abgrabungen sind unzulässig.

- 4.5 Die angegebenen Werte für die Wandhöhe werden gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 4.6 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Entlang der Straßen, bzw. der Erschließungswege muss eine durchlaufende Wandhöhe eingehalten werden. Ist eine Firstrichtung durch Planzeichen nicht festgesetzt, muss der First in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 4.7 Wintergärten  
Pro Gebäude ist ein unbeheizter, vollständig verglast vor die Außenwand gesetzter Wintergarten als feingliedrige Skelettkonstruktion bis zu einer Tiefe von max. 3 m und einer Gesamtgrundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Hierfür darf die Baugrenze ausnahmsweise überschritten werden. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- 4.8 Balkone, die nicht tiefer als 1,50 m und nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes sind, sind mit ihrer Grundfläche zulässig und dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Bei Hausgruppen ist eine Überschreitung der Baugrenze an der Giebelseite nicht zulässig.

## 5. Private Verkehrsflächen

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Für die Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° oder begrünte Flachdächer zulässig. Zusammengebaute Garagen im Bereich des Garagenhofes sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Die nördliche Garagenzeile des Garagenhofes ist Richtung Gartenweg mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.3 In den Flächen für Stellplätze oder Carports (gem. A.12.) ist eine zusammenhängende Überdachung der Stellplätze in gleicher Höhe und Bauform zulässig. Die Überdachung von einzelnen Stellplätzen ist unzulässig.
- 5.4 Innerhalb des Baugebietes sind 85 private Stellplätze anzulegen. Die Gemeinschaftsstellplätze werden auf die für die Reihenhäuser erforderliche Stellplatzanzahl angerechnet.
- 5.5 Tiefgaragen sind unzulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.
- 6.2 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sind 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte und heimische Arten.
- 6.3 Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 6.4 Der private Grünstreifen entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist von einer Bebauung freizuhalten und auf mindestens 30 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb dieser Fläche wird hierauf angerechnet. Werden vorhandene Bäume und Sträucher entfernt, ist gemäß dieser Festsetzung nachzupflanzen.
- 6.5 Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengitter, etc.) herzustellen.
- 6.6 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen (Gärten, private Plätze) ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 6.7 Durchzuführende Maßnahmen bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen:
- Pflanzung von standortgerechten und heimischen Baumgruppen mit umlaufendem Strauchgürtel auf 50 % der Fläche.
  - Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese zwischen den Gehölzgruppen.
  - Jährliche Mahd der Glatthaferwiese mit Abfuhr des Mähgutes.

## **7. Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte, sockellose Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.2 Die genehmigungsfreien Terrassentrennwände entsprechend Art. 63 Abs. 1 Nr. 6c BayBO sind zulässig.

## **8. Nebenanlagen**

- 8.1 Als Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig:  
Gartenhäuschen bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup>, bei Einzelhäusern bis zu max. 8 m<sup>2</sup> in Holzbauweise.  
Die Wandhöhe darf 2,25 m nicht überschreiten.

## **9. Immissionsschutz**

In dem durch das Planzeichen „Lärmschutzanforderungen“ gekennzeichneten Bereich ist der Garagenhof am Gartenweg durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m gegenüber dem Wohngebiet abzuschirmen

## **10. Versorgungsleitungen**

Neu zu bauende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen für die Teilung der Baufelder
2.  heimischer Laubbaum mit variablem Standort (vgl. beispielhafte Artenliste )
3. P Parkplatz

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Grünordnung

- 1.1 Einfriedungen sind mit Laubholzhecken zu begrünen.
- 1.2 Beispielhafte Artenliste für standortgerechte und heimische Gehölze:

#### Bäume:

<i>Acer campetre</i>	Feldahorn
<i>Acer Platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer Pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Capinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Faxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia Cordata</i>	Winterlinde

#### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Eunymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

- 1.3 Das anfallende Dachregenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Es wird empfohlen Regenwasser zur Gartenbewässerung zu sammeln.

### 2. 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.

### **3. Beheizung und Nutzung von erneuerbaren Energien**

Es wird empfohlen, eine umweltfreundliche Beheizung der Häuser im Wohngebiet vorzusehen. Die Errichtung von Blockheizkraftwerken zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärme oder von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien als gemeinsame Einrichtung der Eigentümer bzw. Bauherren wird angeregt. 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).

### **4. 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.

### **5. Landwirtschaft**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) zu rechnen.

### **6. Leitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Eigentümerwege ggf. Leitungsführungs-, Belassungs- und Betreiberrechte hinsichtlich von Ver- und Entsorgungsleitungen über Grunddienstbarkeiten abzusichern sind.

Im Hinblick auf das künftige Leitungsnetz sind ggf. Überbauungsverbote oder Pflanzabstände zu beachten.

**Ausgefertigt:** . . . . .

**Gemeinde Puchheim**

Dr. Herbert Kränzlein  
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Architekt Johannes Wolffhardt  
Planverfasser