

Gemeinde

Puchheim

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 26 – Teil 2

**für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd
in dem Bereich östlich der Junkersstraße
zwischen FFB 11 und Büchlweg**

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Gra/Ri

Plandatum

23.05.2006
26.09.2006
30.01.2007
19.06.2007

Die Gemeinde Puchheim erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Diese Satzung besteht aus:

Teil 1 – Festsetzungen durch Text

Teil 2 – Planzeichnung

Teil 1

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung zwischen der Zone B und der Zone C

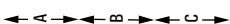
2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das mit GEe bezeichnete Bauland ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV bedürfen.
- 2.3 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; ausgenommen davon sind Verkaufsstellen von im Gebiet hergestellten Produkten, insbesondere von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben.

3 Maß der baulichen Nutzung

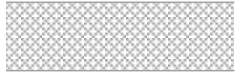
- 3.1 0,55 höchstzulässige Grundflächenzahl, GRZ 0,55
- 3.2 Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 3.3  höchstzulässige Geschossflächenzahl, GFZ 0,90

4 Bauweise, Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die Mindestbreite von Gewerbegrundstücken wird mit 20 m Straßenfront festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
-  Einteilung der Gewerbegrundstücke in 3 Zonen

4.3 Zone A Fläche für Stellplätze

- 4.3.1 Stellplätze auf anderen Flächen des Grundstücks sind ausnahmsweise erst nach Ausschöpfung dieser Möglichkeit zulässig.
Nach 3 Stellplätzen ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zum Straßenraum hin ist ein Grünstreifen mit mindestens 1,5 m Breite und dichter Strauchpflanzung vorzusehen.

- 4.3.2 Verbleibende Restflächen sind durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 4.3.3 Je 20 m Grundstücksbreite ist eine Einmündung mit max. 4,5 m Breite zulässig, wobei die Stellung der Bäume im Straßenraum zu berücksichtigen ist. Eine Zusammenlegung von Einmündungen benachbarter Grundstücke ist möglich mit einer max. zulässigen Gesamtbreite von 7,0 m.
- 4.3.4 Unzulässig sind:
Bebauung jeder Art; ausgenommen Werbeanlagen gemäß Ziffer A 10;
Freilagerplätze, Kran- und Transporteinrichtungen, Laderampen etc.;
Einfriedungen.
- 4.4 **Zone B** Straßenseitige Bebauung mit festgelegtem Spielraum (Verstaffelung) für Gebäudesituierung
-  Verstaffelungszone
(innerhalb deren Grenze muss die Gebäudevorderfront angeordnet werden, kann jedoch innerhalb der Zone beliebig verstaffelt werden - Teilbereich der Zone B)
- 4.4.1 Die Basisbreite des Satteldaches darf 12,0 m nicht überschreiten (gemessen am Schnittpunkt des Daches mit dem darunter liegenden Geschoss). Die Wandhöhe wird mit mind. 7,0 m und max. 9,0 m (gemessen von OK Fahrbahnniveau bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) festgesetzt.
- 4.4.2 Für die Gebäude wird zwingend Satteldach mit 38° Dachneigung und Firstrichtung parallel zur Straßenfront vorgeschrieben. Für Gebäudeteile Richtung Zone C ist auch Flachdach möglich.
Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachflächenfenster zulässig. Zusätzlich sind auf den nach Nordosten und Nordwesten ausgerichteten Dachflächen Satteldachgauben zulässig. Die Ansichtsfläche von Gauben darf 2,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben von First, Traufe, Grat und Kehle muss mind. 1,5 m betragen. Auf der Südwest- und Südostseite der Gebäude sind Gauben ausgeschlossen.
Über dem Eingangsbereich ist ein Quergiebel mit einer max. Gesamtbreite von 5,0 m zulässig. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Quergiebel über dem Eingangsbereich um max. 2,0 m überschritten werden.
Unzulässig sind Dacheinschnitte und Loggien.
- 4.4.3 Freilagerplätze, Kran- und Transporteinrichtungen sowie Laderampen sind nur an der von der Straße abgewandten Gebäuderückseite zulässig.
- 4.5 **Zone C** Rückwärtiger Bereich für Hallen, Produktions- und Lagerflächen oder sonstige betrieblich erforderliche Einrichtungen
- 4.5.1 Die Gesamthöhe (= Firsthöhe bei geneigten Dächern) wird mit max. 7,0 m festgelegt. Bezugspunkt ist jeweils OK Fahrbahnniveau bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der zulässigen Höhenentwicklung für Aufbauten bzw. Bauteile bis auf eine Gesamthöhe von max. 10,0 m zugelassen

werden, wenn die Überschreitung aus zwingenden betrieblichen oder technischen Gründen notwendig ist und städtebauliche, insbesondere auch gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

- 4.5.2 Die Wahl der Dachform ist freigestellt. Für Verbindungsbauten zwischen Gebäuden in Zone B und Zone C erfolgt ebenfalls keine Festlegung der Dachform.
- 4.5.3 Die bauliche Verbindung mit Gebäuden in der Zone B ist zulässig. Der Verbindungsbau kann auch innerhalb der Zone B gemäß den Festsetzungen 4.5.1 und 4.5.2 errichtet werden.

5 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

- 5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind zwingend in Zone A anzuordnen; auf anderen Teilen des Gewerbegrundstücks sind sie nur ausnahmsweise nach Ausschöpfung der Möglichkeit in Zone A zulässig.
- 5.2 Ein- bzw. Ausfahrten zur Kreisstraße FFB 11 sind unzulässig.
- 5.3 Lagerflächen sind in der Höhe auf 4,0 m Stapelhöhe begrenzt.

6 Öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Parkstreifen



Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie

7 Grünordnung

- 7.1 Das natürliche Gelände ist möglichst weitgehend zu erhalten. Zulässig sind Abgrabungen für betrieblich benötigte Einrichtungen, wie Montagegruben, Laderampen, Tiefgaragenrampen etc. Das Freilegen von Kellergeschossen durch Abgrabungen ist unzulässig.
- 7.2 Die Bodenversiegelung ist auf das betrieblich unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Restflächen sind zu begrünen. Sofern nicht betriebliche Gründe dagegen sprechen, sind sowohl öffentliche wie auch private Kfz-Stellplätze unversiegelt auszubilden: Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.
- 7.3 Je 300 qm Grundstückfläche ist ein Baum I. Ordnung, 3 x verpflanzt mit Ballen 20/25 zu pflanzen; alternativ eine Teichfläche von 20 qm/Baum (bis max. 5 Bäume).



öffentliche Grünfläche



Fläche mit Pflanzgebot



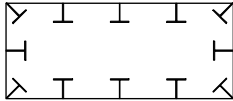
zu pflanzender Straßenbaum, Lage geringfügig veränderbar (heimischer Laubbaum)

- 7.5 Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden (Artenauswahl bei Ziffer C 5). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- 7.6 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200 beizufügen.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 8.1 Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden durch Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 7.700 qm notwendig.

- 8.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine insgesamt ca. 7.700 qm umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche sind geschlossene waldartige Pflanzungen als mind. 3-reihige Heckenpflanzung aus Baum- und Strauchgruppen bzw. Einzelbäumen aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Artenauswahl bei Ziffer C 5) anzupflanzen. Auf dem Lärmschutzwall dürfen nur Sträucher und Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Bäume sind nur in der unteren Hälfte des Walles zulässig, auf der Wallkrone dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die übrigen Flächen werden mit einer artenreichen Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt.



geschlossene Gehölzpflanzung



zu pflanzender Baum, Lage variabel

9 Immissionsschutz

- 9.1 Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Süd sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w''}$ von tags 60 dB(A)/qm und nachts von 45 dB(A)/qm nicht überschreitet.

Gewerbebetriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen von einem anerkannten Akustikbüro den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent und die sich daraus errechnenden zulässigen Immissionsanteile von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände, eingehalten werden. Gleichzeitig ist der Nachweis zu erbringen, dass auch innerhalb des Gewerbegebiets die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

- 9.2  Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzwall intensiv begrünt
- WALL H = 5,5m Mindesthöhe der Wallkrone in Metern über Gelände, z.B. 5,50 m

Der Lärmschutzwall muss vor Inbetriebnahme der gewerblichen Anlagen bereits errichtet sein.

10 Werbeanlagen

Betriebsbezogene Werbeanlagen sind in den Zonen A (außerhalb der Baugrenzen), B und C zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als die jeweilige Gebäudetraufe sein. Werbeanlagen in der Zone A dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, umlaufendes Licht, Scheinwerfer etc.

11 Einfriedungen

In Zone B und C sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Mauern und Gitter- oder Maschendrahtzäune mit max. 2,5 m Höhe zulässig.

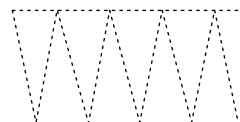
In der Zone A sind Einfriedungen unzulässig.

12 Maßangabe



Maßangabe in Meter, z.B. 5,00 m

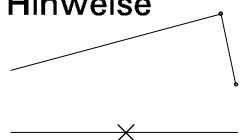
B Nachrichtliche Übernahme



anbaufreie Zone nach Art. 23 BayStrWG

C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

517

Flurstücksnummer, z. B. 517

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

3



Bezeichnung Bauquartier, z.B. E

4 Wasserwirtschaft

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Versickerung zuzuführen. Für die Planung sind hierbei insbesondere die Vorgaben des ATV-A 138 und ATV-M 153 zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

Das Entwässerungsverfahren des Amperverbandes basiert auf dem Trennsystem, so dass den Kanälen nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf.

Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände sind bauliche Anlagen dementsprechend zu schützen. Ist bei Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, so ist dafür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt einzuholen.

5 Artenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen

heimische, standortgerechte Bäume

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Betula pendula	-	Sandbirke
Salix alba	-	Silberweide
Tilia cordata	-	Winterlinde
Populus alba	-	Silberpappel
Acer platanoides	-	Spitzahorn (an Stellplätzen)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn (an Stellplätzen)

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus incana	-	Grauerle
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Salix caprea	-	Salweide

heimische Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Viburnum opulus	-	Schneeball

6 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde von der Firma Dorsch Consult Wasser und Umwelt GmbH, 80686 München eine schalltechnische Untersuchung erstellt, Gutachten Nr. 6556.300/041801 UG 170, vom Juli 2006.

Das in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Lärmkontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel L_w /dB(A)/qm) gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Zusammen mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist der Nachweis zu erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände eingehalten wird.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile unter Berücksichtigung des Lärmkontingents hat gemäß schalltechnischer Untersuchung der Firma Dorsch Consult wie folgt zu erfolgen:

- Bei der Ausbreitungsrechnung wird, gemäß der Empfehlung des Bayr. Landesamtes für Umweltschutz, das reine geometrische Abstandsmaß bei freier Ausbreitung $(4 \cdot \pi \cdot r^2)$ [11] zugrunde gelegt.
- A-bewerteter Schallleistungspegel bei 500 Hz
- Quellenhöhe 1,0 m über Grund
- Freie Schallausbreitung auf den Gewerbeflächen, d.h. bei der Bestimmung des zulässigen Immissionsanteils müssen in der Ausbreitungsrechnung keine Hindernisse auf der Gewerbefläche berücksichtigt werden.

- 7 Es wird empfohlen, die Dachflächen zur Aufbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen zu nutzen.
- 8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz.
- 9 Der Anschluss an das Wärmeversorgungsnetz wird empfohlen.
- 10 Bei der Planung des Fuß- und Radwegtunnels durch den Lärmschutzwall, der im Bereich der bestehenden Wegeverbindung von der Junkersstraße zum Büchlweg vorgesehen ist, ist auf die bestehenden Leitungen und den Abwasserkanal entsprechend Rücksicht zu nehmen. Diese dürfen nicht mit Widerlagern oder ähnlichen Tragwerkskonstruktionen des Tunnels überbaut werden.

Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte © LVG Bayern
Maßentnahme:	Kopien der Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München, den (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Puchheim, den (Dr. Herbert Kränzlein, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 14.02.2006 gefasst und am 23.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.09.2006 hat in der Zeit vom 09.11.2006 bis 18.12.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.09.2006 hat in der Zeit vom 09.11.2006 bis 18.12.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 06.02.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.01.2007 hat in der Zeit vom 19.04.2007 bis 22.05.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute eingeschränkte Auslegung des vom Gemeinderat am 26.06.2007 in der Fassung vom 19.06.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Puchheim, den

(Siegel)

.....
(Dr. H. Kränzlein, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Puchheim, den

(Siegel)

.....
(Dr. H. Kränzlein, Erster Bürgermeister)