

Gemeinde	Puchheim Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 48 Bereich beiderseits der Moosstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-53 Bearb.: Schr/Gra/Ber/Pi
Plandatum	16.03.2004 05.07.2005

Die Gemeinde Puchheim erlässt aufgrund der §§ 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

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das mit WR gekennzeichnete Bauland wird als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.
- 1.2 Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.
- 1.3 Im WR ist in Bauräumen mit einer in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 100 qm und weniger jeweils nur ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig. Im WR ist in Bauräumen mit einer zulässigen Grundfläche von über 100 qm bis zu 150 qm ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Alternativ sind max. zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit (Doppelhaus) zulässig. Im WR ist in Bauräumen mit einer max. zulässigen Grundfläche von über 150 qm bis zu 210 qm und bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) jeweils ein Wohngebäude mit max. drei Wohnungen zulässig. Alternativ ist je Bauraum mit 210 qm Grundfläche ein Dreispänner (Reihenhaus) mit max. einer Wohnung je Gebäude zulässig. Im Bauraum mit einer max. zulässigen Grundfläche von 460 qm sind max. sechs Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Wohneinheit (Einliegerwohnung) zugelassen werden.
- 1.4 Im WR sind die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.5 Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind zulässig, soweit dies im Einzelfall die nach diesem Bebauungsplan zulässige Garagensituierung einschließlich ihrer Zufahrt erfordert.

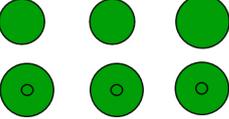
Wenn im allgemeinen Wohngebiet Tiefgaragen errichtet werden, gilt als Obergrenze GRZ 0,75.

- 2.2 Im WA beträgt bei drei Vollgeschossen (II + D) die max. Wandhöhe 7,50 m. Im WR beträgt bei zwei Vollgeschossen (II) die max. Wandhöhe 6,30 m. Im WR beträgt bei einem Vollgeschoss die max. Wandhöhe 3,40 m. Ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen (I + D), beträgt die max. Wandhöhe 4,50 m. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante.
- 2.3 Die Firsthöhe darf im WR max. 9,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante.

- 3 Bauweise
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.
 - 3.3 Abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen kann der Bauraum ausnahmsweise um bis zu drei Meter verschoben werden; dabei sind die festgesetzten Grundflächen sowie die Abstandsflächen und der erhaltenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.
- 4 Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Im WR sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 22° bis max. 38° zulässig.
 - 4.2 Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe, im Dachdeckungsmaterial sowie in der Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen. Der später Bauende muss sich an den Bestand anpassen.
 - 4.3 Wintergärten sind als unbeheizte, vor die Außenwand des Hauptgebäudes gesetzte Bauteile auszuführen. Pro Gebäude ist nur ein erdgeschossiger Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 20 qm zulässig. Die Tiefe des Wintergartens ist auf maximal 3,00 m beschränkt. Hierfür können das zulässige Maß der max. zulässigen Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen – bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO – überschritten werden. Wintergärten sind stets als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen.
 - 4.4 Balkone, die nicht tiefer als 1,50 m und nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes sind, dürfen die max. zulässige Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
 - 4.5 Pro Gebäude darf ein Erker, der nicht tiefer ist als 1,50 m, dessen Breite ein Drittel der jeweiligen Wandlänge nicht überschreitet und der sich nur über ein Geschoss erstreckt, die zulässige Grundfläche und die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Fürstentfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
 - 5.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Garagen- und Stellplatzzonen entlang der Straße sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) zulässig.
 - 5.3 Soweit auf dem Baugrundstück keine Garagen- und Stellplatzzonen bzw. keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig; die Versiegelung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die rückwärtige Baugrenze darf nicht überschritten werden.

- 5.4 Der Abstand von Garagen, Stellplätzen und der Garagenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen. Dieser 1,50 m breite Streifen ist als Grünfläche anzulegen. Er kann für die notwendigen Zufahrten zu den Stellplatzflächen sowie für die Zuwegungen und Zufahrten zur rückwärtigen Bebauung auf einer Länge von max. 3,50 m unterbrochen werden. Eine direkte Zufahrt von den Garagen und Stellplätzen innerhalb der Garagenzone auf die Straße ist unzulässig.
- 5.5 Die Wandhöhe von Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.6 Im WA sind Tiefgaragen zulässig.
- 5.7 Für Garagen beträgt die maximale Dachneigung 20°. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- 5.8 Außerhalb der Bauräume ist je Parzelle ein Gartengerätehaus bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 6 qm zulässig. Auf die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen (insbesondere Art. 7 Abs. 4 und Art. 6 BayBO).
- 6 Grünordnung
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze benötigt werden, mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen bzw. zu erhalten.
- 6.2 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 6.3 Bei der Einreichung eines Bauantrags ist ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 mit einzureichen.
- 7 Immissionsschutz
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen entlang der Gröbenzeller Straße dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite hin orientiert werden.
- 8 Sonstige Festsetzungen
- 8.1 Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 8.2 Bei Grundstücksteilungen ist auf dem neu gebildeten Grundstück nur der dem jeweiligen Grundstücksanteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.
- 8.3 Innerhalb der Sichtfelder sind jede Art von Bepflanzung, Bebauung, Zäune oder Lagerung von mehr als 1 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allgemeines Wohngebiet
3	120	max. zulässige Grundfläche pro Bauraum (Bezug auf Hauptgebäude; z. B. 120 qm)
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (z. B. 2 Vollgeschosse)
	I + D	zweites Vollgeschoss ist in Form eines Dachgeschosses auszuführen
4		Baugrenze
5		öffentliche Straßenverkehrsfläche
6		Eigentümerweg
		Straßenbegrenzungslinie
		Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Meter
7		zu erhaltender Baumbestand
		geplante Bäume
		privater Grünstreifen
8		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
		Zone für Garagen und Stellplätze (Zulässigkeit geregelt unter A 5.2)
	Ga	Garage
	St	Stellplatz
9		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
1769/16 Flurstücknummer (z. B. 1769/16)
 vorgeschlagene Firstrichtung
- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 abzubrechendes Gebäude
- 3  vorhandenes Geh- und Fahrrecht
- 4  Maßangabe in Metern (z. B. 4,00 m)
- 5  Gemeindegrenze

6 Wasserwirtschaft

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern; die NWFreiV / TRENGW sind zu beachten. Die Versickerung hat grundsätzlich breitflächig (Mulden mit bewachsenem Oberboden) oder linienförmig (Rigolen, ggf. mit Absetzschacht) zu erfolgen; Versickerungsschächte sind grundsätzlich nicht zulässig! Soweit Dachflächen o. ä. mit mehr als 50 qm unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zink-Anteilen an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist auch erforderlich, wenn das Niederschlagswasser in einen Bach oder einen wasserführenden Graben geleitet wird.

Das Entwässerungsverfahren des Amperverbandes basiert auf dem Trennsystem, so dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal nicht zulässig ist.

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.

Es wird angeregt, Regenwasser zur Gartenbewässerung zu sammeln.

- 7 Bei der Errichtung von Gebäuden, Anbauten, Garagen und Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück nicht überbaut werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
- 8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz. Auf die westlich der Nordendstraße befindlichen flugarchäologisch erhaltenen Bodendenkmäler wird besonders hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte M 1:1000

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 05.11.2002 gefasst und am 23.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.03.2004 hat in der Zeit vom 19.04.2005 bis 31.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.03.2004 hat in der Zeit vom 12.04.2005 bis 31.05.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 12.07.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.07.2005 hat in der Zeit vom 04.11.2005 bis 05.12.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.2005 wurde vom Gemeinderat am 21.02.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Puchheim, den 28.04.2006

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 04.05.2006; 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 05.07.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Puchheim, den 31.05.2006

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