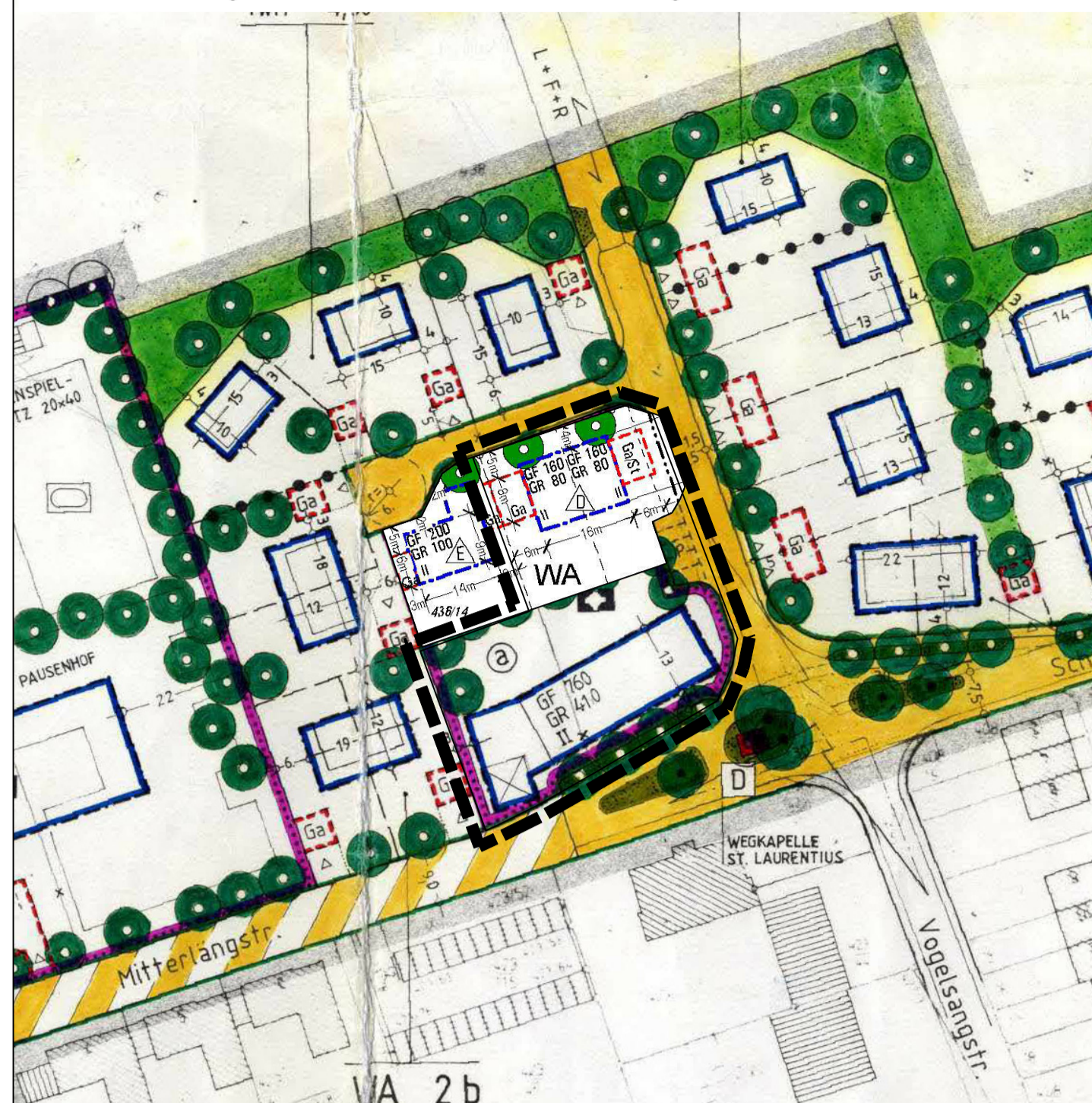
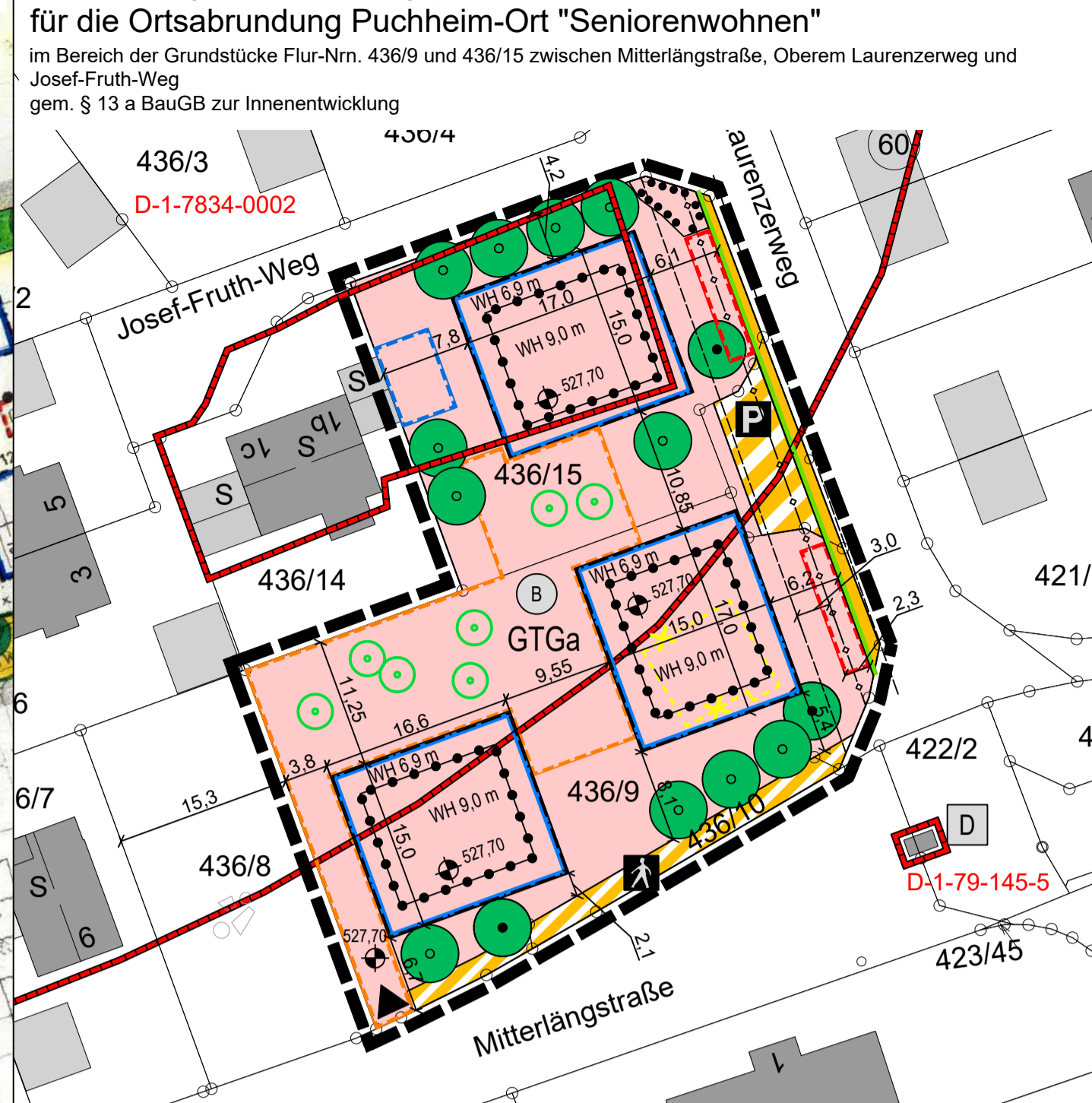


### Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort mit 3. Änderung M 1:1.000



### I. PLANZEICHNUNG M 1:500



**Prämbel**  
Die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstenfeldbruck erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ...

- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
- 5.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches...
- 5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung...
- 5.3 Bemaßung
- 6.0 GRÜNDORNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)
- 6.1 zu pflanzende Einzelbäume:
- 6.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste...
- 6.1.2 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste...
- 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 zu erhaltende Einzelbäume:
- 7.1.1 Laubbaum Bestand
- 7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...
- 8.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
- 8.1 bestehende Gas-Hauptleitung mit Darstellung des beidseitigen Schutzstreifens...
- 9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 9.1 Flurstücksgrenze
- 9.2 Flurstücksnummer
- 9.3 Bestandsgebäude
- 9.4 amtlich kartierte Denkmäler inner- und außerhalb des Geltungsbereiches...
- 9.4.1 Bodendenkmal
- 9.4.2 Baudenkmal
- 10.0 HINWEISE
- 10.1 Abbruch Gebäude

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Nebenanlage gem. Planzeichen II.2.3 (Müllhäuschen, Gartengerätehäuser, Fahrradunterstellen) muss zwingend der Oberkante Fertigfußboden der unmittelbar angrenzenden Garage auf Flur-Nr. 436/14, Gemarkung Puchheim entsprechen. Die Wandhöhe (= OK, Attika bzw. Dachrand) ist bis max. 3,0 m über natürlichem Gelände zulässig.

- 1.2.3 Dachaufbauten: Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig, wenn ...
- 1.3 Staffelfestsetzungen: Bei den Baukörpern ist an allen Gebäudeselten zwingend das oberste Geschoss als ein Staffelfestgeschoss durch Rücksprung der Fassade an diesen Seiten von mind. 2,0 m auszubilden.
- 1.4 Bauweise offene Bauweise (o)
- 1.5 Abstandsflächen: Die Satzungen über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 27.01.2021 (geändert 18.05.2021) der Stadt Puchheim findet Anwendung.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig: Fußwege, Fahrradabstellflächen ohne Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 50 m² und einer Tiefe bis zu 3,0 m, Fahrradabstellflächen mit Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 20 m², jedoch ausschließlich in den durch die Tiefgarage unterbauten bzw. unterbauten Bereichen, Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude, Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche insgesamt bis zu 100 m² und einer Tiefe bis zu 2,0 m, Gartenpavillone mit einer Fläche insgesamt bis zu 30 m², Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung, Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung, Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. ...
- 1.7 Vor die Außenwand vortretende Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Untergeordnete Vorbauten und Erker sowie Balkone mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 4,0 m dürfen über die Baugrenze hinausragen. ...
- 1.8 Dächer (§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB): Begrünte Flachdächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. ...
- 2.0 GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN Nach Art. 81 BayBO
  - 2.1 Dachform/ Dachneigung: Ausschließlich zulässige Dachform und Dachneigungen: Hauptgebäude und Nebenanlagen: - begrüntes Flachdach bis 5°.
  - 2.2 Dachdeckung: Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.
  - 2.3 Einfriedung / Zaunsockel: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holzzaune zulässig. Die Einfriedungshöhe ist bis max. 1,2 m ab fertigem Gelände zulässig. Die Satzung über die Höhe von Einfriedungen in der Stadt Puchheim (Einfriedungssatzung - EIS) vom 20.11.2007 findet keine Anwendung.
  - 2.4 Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktformamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
  - 2.5 Brüstungsgeländer Staffelfestsetzungen: Die Absturzbrüstungen der Staffelfestsetzungen sind zu mind. 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen.
- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)
  - 3.1 Stellplatzschlüssel PKW-Parkplätze: Abweichend von der Satzung über die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Puchheim (Stellplatzsatzung - StStS) sind mind. 18 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
  - 3.2 Stellplatzschlüssel Fahrradstellplätze: Die erforderlichen Fahrradstellplätze für Seniorenwohnen sind gem. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Puchheim (Fahrradstellplatzsatzung - FABS) vom 28.09.2023 nachzuweisen.
  - 3.3 Befestigung PKW-Stellplätze und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfungelpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrasse, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).
- 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
  - 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB): Innerhalb des Baugrundstückes sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig. ...
  - 4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. ...
- 5.13 Verminderung von betriebsbedingten Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln
- M4 Beleuchtung des Geländes: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten
  - keine dauerhafte Gebäudebeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
  - verbindlicher Verzicht auf Beleuchtungseinrichtungen mit ungerechtem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
  - verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° für Wege, Abstellplätze etc.
  - Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Baulwerke/Bauflächen beleuchtet werden
  - keine direkte Beleuchtung der als Leitstrukturen dienenden Bäume

### 5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenschichten, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Zisternen, Mulden-Rigolen oder Rigolen einschließlich Vorreinigung zu realisieren.

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) Allgemeines: Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. ...
- 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche: Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. ...
  - 2.2 Begrünung Tiefgarage: Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen eine mind. 60 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. ...
- 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 3.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer quercus, Tilia cordata, Ulmus glabra, Wild-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Eberesche, Fels-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ulme
  - 3.2 Bäume II. Ordnung: Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Carpinus betulus, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm), Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, Juglans regia, Walnuss als Sämling
- 3.3 Sträucher: Amelanchier lamarckii, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cornus mas, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Felsenbirne, Hartniggel, Hasel, Kornelkirsche, Liguster, Hunds-Rose, Sal-Weide, Halbkugel, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball

### 5.2 Maßnahmen zum Schutz von Bestandsbäumen

Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronenfläche, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und die DIN 18920 sind einzuhalten.

### V. HINWEISE

- 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES: Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm; Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm; Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm; Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
- 2.0 GRENZABSTÄNDE FÜR BEPFLANZUNGEN: Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- 3.0 BODENDENKMÄLER: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-1-7834-0002 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitalter" kartiert. ...
- 4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN: Hinsichtlich der durchgeführten orientierenden Schadstoffuntersuchung wird auf das beiliegende geotechnische Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023, Grundbaulabor München GmbH, München (Anlage 2) verwiesen. ...
- 5.0 SAAT- UND PFLANZUNG: Für Ansäen und Pflanzungen im Geltungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.
- 6.0 ERNEUERBARE ENERGIEEN / NACHHALTIGKEIT: Die Nutzung von erneuerbaren Energien und Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen. ...
- 7.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE: Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. ...
- 8.0 KAMPFMITTEL: Vor Ausföhrung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtieftiefenarbeiten wird empfohlen, für das Grundstück eine digitale Luftbilddarstellung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen.

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



Die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstenfeldbruck erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ...



**Übersichtsplan o. M.**  
M 1:500 / 1:1.000

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"**  
Im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Puchheim  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Regierungsbezirk Oberbayern

**Vorfahrensvermerk**  
1. Änderungsbereich (§ 2 Abs. 1 BauGB): Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt von Puchheim hat in der Sitzung vom 11.07.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbereich wurde am 12.09.2023 verbindlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

4. Beteiligungs- und Veröffentlichungsgebot: Der Sachplan von Puchheim hat mit Beschluss vom ... den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... bis einschließlich ... bekanntgegeben.

5. Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... hat am ... im Amtsblatt der Gemeinde Puchheim veröffentlicht.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Stellungnahmen abgegeben.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB): Die Stadt Puchheim hat mit Beschluss vom ... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom ... beschlossen.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenentwürfe kann keine Gewähr übernommen werden.

Stadt Puchheim, den ... Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

**Urheberrecht**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Stadt Puchheim, den ... Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 05.03.2024  
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER

Am Spornplatz 7 84503 Alzenberg  
Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-57  
An Spornplatz 7 84503 Alzenberg  
Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-57