

Präambel

Die Stadt Puchheim erlässt gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 VB "Alois-Harbeck-Platz"

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

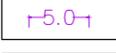
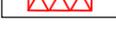
1. Geltungsbereich

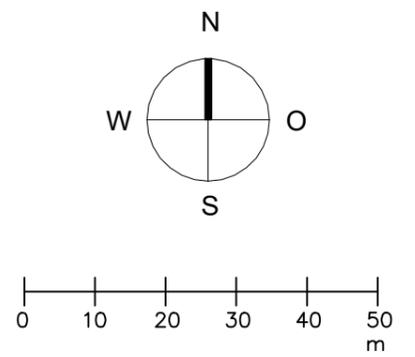
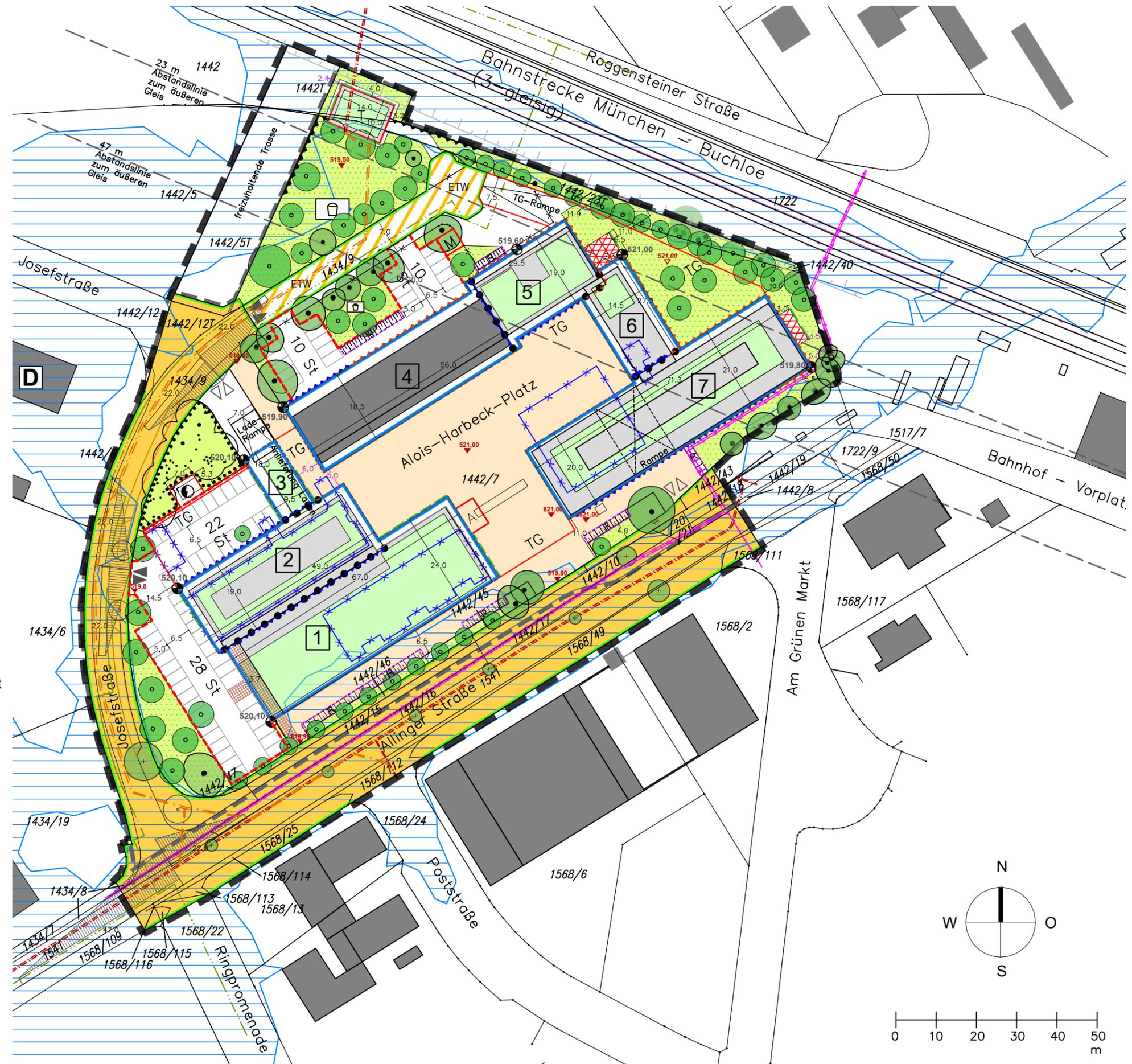
- 1.1  Geltungsbereich
- 1.2  Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Wandhöhen, zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie Anzahl der Vollgeschosse (vgl. Nutzungstabelle C.2.2)
- 2.2  festgesetzter Höhenbezugspunkt für den jeweiligen Bauraum, mit Angabe der Höhe in m über Normalnull, z. B. 519,50 m ü. NN
- 2.3  vorhandene und beizubehaltende Geländehöhe mit Höhenangabe in m ü. NN, z.B. 521,00 m ü NN
- 2.4  geplante Geländehöhe mit Höhenangabe in m ü. NN, z. B. 521,00 m ü NN

3. Bauweise und Baugrenzen

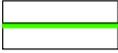
- 3.1  Baugrenze
- 3.2  freizuhaltende Passage/ Durchfahrt, nur Überbauung ab 2. OG zulässig
- 3.3.1  Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche in Meter, z. B. 5,00 m (vgl. auch Anlage zur Begründung)
- 3.3.2  Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- 3.4  Anbaubereich Fluchttreppen



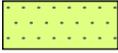
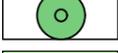
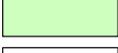
4. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Stellplätze
- 4.2  Fläche für Tiefgarage
- 4.3  Fläche für Tiefgaragenabfahrt
- 4.4  Fläche für Nebengebäude: Müllhäuschen (M), Technikgebäude (T), Trafostation (Tr)
- 4.5  Fläche für öffentlichen Aufzug zum Platz-Niveau

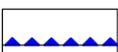
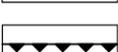
5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beschränkt zu Gunsten der Anlieger, verkehrsberuhigt
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Grundstücks-Einfahrt / Ausfahrt
- 5.5  eingeschränkte Grundstücks-Einfahrt / Ausfahrt mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Platz- und Durchgangsfläche
- 5.6 

6. Grünordnung

- 6.1  Grundstücksfläche mit Pflanzbindung gemäß C.5.1
- 6.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß C.5.7
- 6.3  zu erhaltender Baum
- 6.4  zu pflanzender Baum gemäß Ziff.C.5.2
- 6.5  dargestellter, geplanter Baukörper mit extensiver Dachbegrünung gemäß C.5.9, hinsichtlich der exakten Lage sind Verschiebungen zulässig.
- 6.6  Fassade mit Begrünung gemäß C.5.11
- 6.7  Spielplatz/ Kleinkinderspielbereich (gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO)

7. Immissionsschutz

- 7.1.1  Fassaden, an denen Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche in der Nacht ab 60 dB(A) auftreten
- 7.1.2  Fassaden, an denen in der Nachtzeit Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche von > 50 und < 60 dB(A) auftreten
- 7.2  lichte Abstandslinien zum äußeren Gleis, 23 m und 47 m gemäß Ziff. C.7.1
- 7.3  Schallschutzwand

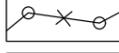
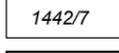
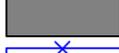
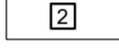
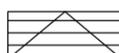
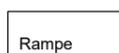
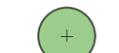
8. Leitungsrechte

- 8.1  bestehende Gasleitung Hochdruck / Niederdruck mit Schutzzone (0,5 m für Aufgrabungen, 2,5 m für Baumpflanzungen)
- 8.2  Abwasserleitung Bestand (> 4 m Tiefe)
- 8.3  Abwasserleitung Neuplanung (> 4 m Tiefe)
- 8.4  Fernwärme-Leitung

B.I NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.  faktisches Überschwemmungsgebiet/ Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) an den Gewässern III. Ordnung, Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach
- 2.  vorhandenes Baudenkmal

B.II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  Flurstücksnummer, z. B. 1442/7
- 2.1  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
- 2.3  geplante Hauptgebäude bzw. Gebäudeteile (ohne Dachbegrünung)
- 3.  Nummer des Bauraums bzw. Bauteils, z. B. 2
- 4.1  geplanter Fußgängerweg zum Vollsortimenter (tw. überdacht)
- 4.2  Trafostation
- 4.3  mögliche Stellplatzanordnung und Angabe der geplanten Anzahl, z. B. 8 Stellplätze
- 4.4  für Fahrradabstellplätze vorgesehene Flächen
- 5.1  Rampe als Platzzugang/-zufahrt
- 5.2  Stufen mit Richtung der Steigung
- 5.3  geplante Nutzung, z.B. Rampe
- 6.1  vorhandener Baum
- 6.2  geplanter Baum
- 7.  freizuhaltende Sichtflächen
- 8.  geplante Böschung bei Bahnausbau

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeines

- 1.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bestehenden Bebauungspläne.
- 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Alois-Harbeck-Platz" vom 25.01.2022 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2.2 Zulässig sind folgende Nutzungen, maximal zulässigen Grundflächen (GR), maximal zulässigen Geschossflächen (GF), maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Wandhöhen (WH).

Bauraum Nr.	GR	GF	zul. Zahl Vollgeschosse	WH	Nutzung
1	1.440	1.340	I	5,8	Lebensmittel-Vollsortimenter, Backshop (max. Verkaufsfläche < 1.200 m ² , < 50 m ²)
2	800	3.500	V	17,5	im Erdgeschoss Nebenräume und Lager sowie Teil des Lebensmittel-Vollsortimenters im Bauraum 1, in den OGs Wohnen
3	140	140	I	5,8	Anlieferung Vollsortimenter
4	800	4.300	VI	19,7	im Erdgeschoss Läden und Gastronomie, in den Obergeschossen Wohnen
5	430	2.950	VII	24,5	im EG Läden und Beherbergungsbetrieb, im EG ausnahmsweise und im 1. OG nicht störende gewerbl. Nutzungen, im 1. OG auch Wohnen und Beherbergungsbetrieb, ab dem 2. OG Wohnen
6	300	810	III	11,5	Beherbergungsbetrieb
7	1.300	5.470	V	18,3	Beherbergungsbetrieb/ Gastronomie, westl. der Durchfahrt im 1. OG Arztpraxen oder andere, nicht störende gewerbl. Nutzungen
Summe	5.200	18.510			

- 2.3 Die Nutzung des Bauteils 6 darf bei Zusammenbau mit Bauteil 5 um bis zu 3 m über die Abgrenzung gem. Planzeichen A.2.1 fortgeführt werden, sofern Bauteil 5 so weit zurück versetzt steht.
- 2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.2.2 bis zum oberen Abschluss der Attika. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 2.5 Auf dem Alois-Harbeck-Platz sind maximal 2 Freischankflächen mit je max. 150 m² zulässig (z.B. südlich Gebäude 4 und westnordwestlich Gebäude 7), südlich der Gebäude 1 und 7 ist je 1 Freisitz mit je max. 80 m² zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Tabelle in Ziff. C.2.2 geregelt.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche gem. C.2.2 darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Die GR sowie die GF gemäß C.2.2 darf durch die Fluchttreppen an den Bauräumen 5/6 sowie 7 überschritten werden.

- 3.3 Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,4 H festgesetzt. Soweit davon abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Planzeichen 3.3.1. angegeben sind, sind diese an der bezeichneten Stelle einzuhalten. Die Fluchttreppe von Gebäude 6 darf in den Abstandsflächen des Gebäudes 5 zu liegen kommen, sofern sie entweder an das Gebäude 5 angebaut oder in mind. 2,0 m Entfernung vom Gebäude 5 errichtet wird.
- 3.4 Im Bauraum 7 ist im Bereich der mit Planzeichen A.3.2 gekennzeichneten Fläche lediglich eine Überbauung ab dem 2. Obergeschoss (OG) zulässig, im Erdgeschoss (EG) einschließlich 1. OG ist eine öffentlich nutzbare "Passage"/ Feuerwehrezufahrt herzustellen. Das 5. Vollgeschoss ist nur als Terrassengeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m im Südwesten und Südosten, ansonsten mit mind. 1,0 m Rücksprung von der Außenwand zulässig.
- 3.5 Notwendige technische Dachaufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 3 m überschreiten, sofern sie um mind. das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt werden. Sie sind nach Möglichkeit zu bündeln.
- 3.6 Auf den Hauptgebäuden der Bauräume Nrn. 1 und 6 darf die Wandhöhe durch Absturzsicherungen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern diese blickdurchlässig ausgeführt sind. Darüber hinaus darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Nordost- und Nordwestseite von Bauraum Nr. 6 für eine Lärmschutzwand bis zu max. 3,0 m überschritten werden. Diese ist aus Vogelschutzglas herzustellen und zwingend mit einer Höhe von mind. 2,6 m zu errichten.
- 3.7 Auf dem Alois-Harbeck-Platz sind für den Bereich der Freischankflächen gemäß Ziff. C.2.5 fest installierte Markisen mit einer Ausdehnung von maximal 3,0 m Tiefe ab der Fassadenkante zulässig.
- 3.8 Von den festgesetzten Geländehöhen gemäß Planzeichen A.2.3 und A.2.4 darf um bis zu 25 cm abgewichen werden, sofern das betreffende Gelände nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt.

4. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 In den Flächen für Tiefgaragen sind auch hierfür notwendige oberirdische Anlagen als Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Für Belüftungsschächte der Tiefgarage ist darüber hinaus eine Überschreitung der Fläche für die Tiefgarage um Flächen von insgesamt maximal 25 m² zulässig.
- 4.2 Im Plangebiet gilt das im Durchführungsvertrag vereinbarte Mobilitätskonzept. Demzufolge sind insgesamt 195 Kfz-Stellplätze sowie mind. 352 Fahrradabstellplätze inkl. mind. 33 Stellplätze für Lastenräder bzw. Fahrradanhänger (davon 255 reguläre und 25 Lastenräderstellplätze für Wohnen, 64 reguläre und 8 Lastenräderstellplätze für Gewerbe) herzustellen. Lage, Qualität und Abmessung von Fahrradabstellplätzen sowie ihrer Bewegungsräume sind mind. gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim herzustellen. Doppelstockanlagen sind zulässig. Ausreichende Bewegungsräume sind für klassische Fahrräder ab 1,80 m gegeben, für Doppelstockparker ab 2,10 m. Bei einer höhenversetzten Anordnung ist auch ein Abstand von 50 cm zwischen den Rädern ausreichend. Maße und Bewegungsräume für Lastenradabstellplätze sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Sharingangebote ist auf Grundlage des Mobilitätskonzepts zulässig.
- 4.3 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen gem. Planzeichnung zulässig, wobei aus gestalterischen Gründen bei den Flächen für Stellplätze mit je 10 Stellplätzen eine Abweichung um bis zu 3,0 m zulässig ist. Überdachte Fahrradabstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen gemäß A.6.1 und A.6.2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Alle oberirdischen Stellplätze und Fahrradabstellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur in wasserdurchlässiger Form (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) zulässig.
- 4.5 Auf Flächen für mehr als 20 Stellplätze dürfen auch Stellflächen für Einkaufswägen mit Einhausung errichtet werden. Auf der Fläche mit 22 bzw. 28 Stellplätzen ist mind. eine Ladesäule mit zwei Lademöglichkeiten vorzusehen.
- 4.6 Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Davon abweichend darf das Technikgebäude (T) eine Wandhöhe bis 8,0 m aufweisen. Die Zufahrt zum Technikgebäude ist nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

- 4.7 Zur Bahnstrecke hin ist entlang oder innerhalb der nördlichen Grenze der Tiefgarage eine Einfriedung als Mauer bis max. 1,5 m Höhe ab der gemäß Planzeichen A.2.4 festgesetzten Geländehöhe zulässig.
- 4.8 Auf den Dachflächen der Gebäude 2, 5 und 7 ist eine Photovoltaikanlage mit insgesamt mind. 750 m² Brutto-Fläche zu installieren. Für die Dachfläche des Gebäudes 1 ist im Bereich ostnordöstlich des Gebäudes 2 ebenfalls eine PV-Anlage mit mind. 290 m² Brutto-Fläche vorzusehen, für den westlichen Teil sind technische Vorkehrungen für die spätere Installation einer PV-Anlage vorzusehen.

5. Grünordnung

- 5.1 Die Grundstücksfläche mit Pflanzbindung gem. Festsetzung mit Planzeichen A.6.1 ist in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen mit Ausnahme der Unterbauung durch die Tiefgarage und der dafür erforderlichen oberirdischen Anlagen gemäß C.4.1 sowie mit Ausnahme der Anlage eines Spielplatzes, von Befestigungen für Wege und Sitzbänke sowie der Mauer gemäß Ziff. C.4.6 sind unzulässig. Mit Ausnahme der Kinderspielbereiche sind anstelle von Rasenflächen artenreiche (insektenfreundliche) Wiesenflächen zu entwickeln.
- 5.2 Im Bereich der Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gemäß A.6.1 sind in der auf die Bezugfertigkeit der jeweils angrenzenden Gebäude folgenden Vegetationsperiode die mit Planzeichen A.6.4 festgesetzten Bäume als Laubbäume zu pflanzen. Ihr Standort darf um bis zu 3,0 m abweichen. Insgesamt müssen dabei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume großkronig sein.
- 5.3 Zu pflanzende Bäume nördlich bzw. nordöstlich Gebäude 4 bis 7 sowie östlich Gebäude 7 sind als heimische, autochthone Arten zu pflanzen. Es gilt als Mindestpflanzgröße für großkronige Bäume ein Stammumfang von 20 bis 25 cm, für klein- bis mittelkronige Bäume von 18 bis 20 cm, entlang der Bahnstrecke sowie entlang der Josefstraße gelten als Mindestpflanzgröße von 25 bis 30 cm StU.
- 5.4 Entlang der Bahnstrecke im Nordosten sind zusätzlich 40 heimische Sträucher zu pflanzen, Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.
- 5.5 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bauzeitlich durch Baumschutzzäune und ggf. Wurzelschutz zu sichern. Abgrabungen sind mit Ausnahme des zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Umfangs unzulässig. Diese müssen im Wurzelbereich der zur erhaltenden Bäume in Handgrabung durchgeführt werden (siehe auch Hinweise: Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen). Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
- 5.6 Zu erhaltende und gemäß A.6.4 neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung und Mindestpflanzgröße gemäß C.5.3 zu ersetzen.
- 5.7 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen A.6.2 sind als Gehölzflächen zu sichern und zu pflegen. Bei Ausfall ist demensprechend als Mindestpflanzdichte ein heimischer Baum je vollendete 50 m² sowie ein heimischer Strauch je 20 m² nachzupflanzen.
- 5.8 Mindestens 360 m² der Fläche des Alois-Harbeck-Platzes müssen als Grünfläche gestaltet werden, dabei ist auch ein Brunnen zulässig.
- 5.9 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungsvorschrift ausgenommen ist das Flachdach über dem Gebäude 4 sowie Flächen, die für notwendige technische Einrichtungen oder zum Aufenthalt genutzt werden, nicht jedoch Flächen unter der PV-Anlage. Die begrünte Fläche muss insges. mind. 2.100 m² betragen (siehe Ziff. D.4.1).
- 5.10 Begrünte Flächen auf der Tiefgarage müssen im Mittel 60 cm Aufbaustärke aufweisen, bei Baumpflanzungen muss diese mind. 1,0 m betragen.
- 5.11 Zur Begrünung der mit Planzeichen A.6.6 gekennzeichneten Fassaden sind mindestens 2 Pflanzen je 3 lfm zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen vorzusehen. An der nach Südsüdwest orientierten Fassade des Technikgebäudes ist alternativ auch eine Kletterwand zulässig.

6. Artenschutz

6.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG gilt:

- Dächer dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 31.03. offengelegt werden. Selbiges gilt für die Wärmedämmung der Südwestfassaden der Bauräume 2 (Abbruch) und 4 (Sanierung) zumindest im Umfeld der Spechtlöcher.
- Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktionszeit der Fledermäuse, somit nur zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden.
- Das Quartierpotenzial für Fledermäuse muss vorsorglich vor Beginn der Arbeiten ausgeglichen werden. Ein Nachweis des Maßnahmen Erfolgs muss hier gem. saP nicht erfolgen. Es sind 3 Fledermauskästen am verbleibenden Gebäudebestand und 2 Flachkästen am verbleibenden Baumbestand oder 3 Fledermauskästen an den Gebäuden auf Fl.Nr. 1434/19 sowie je drei Flach- und drei Rundkästen am Baumbestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 1442/5 anzubringen.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu konzipieren (Lichtquellen mit geringem UV- und Blauanteil, Abschirmung gegen Streulicht, keine geneigten Bodenstrahler und Kugellampen im Umfeld der angrenzenden Gehölze, insektendichtes Gehäuse, Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen max. 4,5 m, bevorzugt Steuerung über Bewegungsmelder im Umfeld von Gehölzen oder Nachtdimmung).
- Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) müssen vor Baubeginn neun Staren-Kästen am Baum- oder Gebäudebestand im Geltungsbereich oder näherer Umgebung (Fl.Nr. 1442/5, 1434/19) angebracht werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Erschütterungsschutz

Zur Einhaltung der Anhalts- und Immissionsrichtwerte sind gem. erschütterungstechnischer Untersuchung M151296/01 des Büros Müller-BBM GmbH vom 16.03.2020 folgende Maßnahmen in Abhängigkeit vom lichten Abstand a zwischen Bebauung und nächstem Gleis erforderlich:

Bereich von 23 m bis < 47 m gemäß Planzeichen A.7.2:

- Deckeneigenfrequenzen $f_{\text{Decke}} \leq 30$ Hz. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsbereiche: "Wohnen", "Schlafen" und "Kind". Beispiele für geeignete Deckenspannweiten und -stärken sind in Abschnitt 8 des Gutachtens aufgeführt.
- Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten/Estriche $f_{\text{Estrich}} \approx 40$ Hz

Bereich < 23 m gemäß Planzeichen A.7.2:

- Wie die Ergebnisse der Immissionsprognose zeigen, sind für die Einhaltung der Anhaltswerte (Erschütterungen und sekundärer Luftschall) in diesem Abstandsbereich III weiterführende Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich.
- Aufgrund der Komplexität möglicher weiterer Maßnahmen (elastische Gebäudelagerung, Seitenwandentkopplung), sind deren Wirkungsweise und deren Umfang bzw. deren Notwendigkeit im Rahmen einer detaillierten baulastdynamischen Berechnung zu prüfen. Diese baulastdynamische Berechnung muss auf das konkret geplante Bauvorhaben bzw. Tragwerkskonzept und die vorliegenden Bodenverhältnisse abgestellt werden. Das Ziel der detaillierten baulastdynamischen Berechnung ist, unter Vorgabe entsprechender baulicher Randbedingungen, einen Nachweis über die Einhaltung der angesetzten Anhaltswerte zu führen.
- Für die Vorplanung des Gebäudes sollten die Deckeneigenfrequenzen insbesondere im Nutzungsbereich: „Wohnen“, „Schlafen“ und „Kind“ auf $f_D \leq 30$ Hz begrenzt werden. Beispiele für geeignete Deckenspannweiten und -stärken sind in Abschnitt 8 des Gutachtens aufgeführt. Des Weiteren ist die Abstimmfrequenz der Fußbodenaufbauten/ Estriche auf $f_E \approx 40$ Hz auszulegen.

7.2 / 7.3 Schallschutz: Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M151296/02 vom 07.05.2020 des Ingenieurbüros Müller-BBM ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten. Folgende bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung sind erforderlich:

7.2 Schutz vor Verkehrsgeräuschen

7.2.1 Im Plangebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete maßgebend.

7.2.2 Bei der Errichtung und wesentlichen baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

7.2.3 An den gem. Planzeichen A.7.1.1 rot markierten Fassaden mit Verkehrsbeurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts sind für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen spezielle baulich-technische Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die einen Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster sicherstellen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.

7.2.4 Abweichend zu Ziff. C.7.2.2 sind für Hotelzimmer mit Verkehrsbeurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen ausreichend.

7.2.5 An den gem. Planzeichen A.7.1.2 blau markierten Fassaden mit Verkehrsbeurteilungspegeln von mehr als 50 bis 60 dB(A) nachts, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzungen sowie bei Hotelzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, die nicht gekennzeichnet ist.

7.2.6 Die Schallschutzwand gemäß Planzeichen A.7.3 nördlich des Spielplatzes ist mit einer Höhe von 3,0 m Höhe zwingend zu errichten. Die Wand ist an das Technikgebäude anzubauen, darf in ihrer Lage im Osten hierfür jedoch um bis zu 2,0 m abweichen. .

7.3 Schutz vor Gewerbegeräuschen

7.3.1 Im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete maßgebend.

7.3.2 Der Lieferverkehr ist ausschließlich in der Tagzeit von 6:00- 22:00 Uhr zulässig.

7.3.3 Die Nutzung des Parkplatzes westlich und nördlich der Gebäude 1 und 2 ist auf die Tagzeit von 6:00-22:00 Uhr zu begrenzen.

7.3.4 Die Nutzung der Freischankflächen ist auf die Tagzeit von 6:00-22:00 Uhr zu begrenzen.

7.3.5 Ausnahmen von den Punkten C.7.3.2, 7.3.3 und 7.3.4 sind möglich, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere bauliche oder organisatorische Maßnahmen der Schallschutz im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft sicher gestellt wird.

7.3.6 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen und an der Decke sowie an den Wänden ab 1 m über Oberkante Fußboden schallabsorbierend zu verkleiden (Schallabsorptionskoeffiziente von $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz). Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt/Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (<1 dB (A)).

7.3.7 Für eine etwaige Änderungen des Betriebskonzepts des Beherbergungsbetriebs ist ein schalltechnischer Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

8. Altlasten

8.1 Im Altlastenverdachtskataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist die zu überplanende Fläche als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vermerkt, sie befindet sich innerhalb der ehemaligen „Planie-Fläche“. Im Vorfeld der Planungen wurden 2 Schadstoffuntersuchungen für diesen Bereich angefertigt:

1. P6113: BV Umbau Harbeck-Platz in Puchheim - Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Nickol & Partner GmbH vom 12.03.2019
2. P6113-01 Alois-Harbeck-Platz, 82178 Puchheim - Neubau Heizzentrale und Spielplatz, Flurnr. 1442-5 - Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Nickol & Partner AG vom 25.02.2020

Bei diesen Untersuchungen konnten keine Bodenbelastungen im Sinne der BBodSchV festgestellt werden. Offensichtlich wurde bei der ersten Bebauung Ende der 60er-Jahre das „Planie-Material“ bereits im Rahmen der Bebauung ausgeräumt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass trotz dieser Untersuchungen in Teilbereichen noch kontaminierter Boden („Planie-Material“) verblieben ist und im Zuge der Neubebauung erschlossen wird. Sollte bei den Erdarbeiten auf verdächtiges Material gestoßen werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Fürstenfeldbruck zu informieren.

8.2 Tiefbau- bzw. Aushubarbeiten sind von einem sachkundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten. Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Es darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in belastetem Auffüllungsmaterial erfolgen.

Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Planiematerial darf innerhalb des Planungsgebiets im Planiebereich unter definierten Bedingungen wieder eingebaut werden (gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebiets unter bestimmten Bedingungen zulässig).

8.3 Erdaushub, der im Zuge der Bauausführung nicht wiederverwendet wird, ist bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis max. 500 m² aufzuhalden, und von einem entsprechend qualifizierten Fachbüro abfalltechnisch beproben zu lassen. Das Material ist gemäß den geltenden abfalltechnischen Bestimmungen laborchemisch zu untersuchen und nach Erhalt der Ergebnisse einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Wird während des Baugrubenaushubs Material mit Schadstoffverdacht angetroffen, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren, getrennt aufzuhalden und zu untersuchen. Sollte planietypisches Material angetroffen werden ist auch eine Untersuchung auf Uran durchzuführen. Um eine Schadstoffverlagerung in den Untergrund durch Niederschlags- bzw. Sickerwasser zu vermeiden, sind Haufwerke mit Schadstoffverdacht ggf. mit Planen abzudecken.

D. HINWEISE

1. Allgemein

- 1.1 Jedem Bauantrag ist neben dem Stellplatznachweis ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, dem insbesondere die Bepflanzung, Dachbegrünung, befestigten Flächen und Beläge, geplante Einfriedungen sowie die Einhaltung der sonstigen einschlägigen Festsetzungen zu entnehmen sind.
- 1.2 Für den Lebensmittelvollsortimenter sollen Stellplätze mit einer Breite von mind. 2,70 m und einer Fahrgassenbreite von mind. 6,5 m ausgeführt werden.
- 1.3 Lage, Qualität und Abmessung von Fahrradabstellplätzen sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim herzustellen.
- 1.4 Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zur Barrierefreiheit sind im Bereich der Neubebauung zu beachten.
- 1.5 Entlang der gemäß Planzeichen A.8 festgesetzten Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen Schutzbereiche. Auf damit verbundene Einschränkungen der Bebaubarkeit und der Bepflanzung sowie ggf. erforderliche Vorkehrungen zum bauzeitlichen Schutz wird hingewiesen. Eine Unterschreitung der Schutzbereiche ist mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

Auf den Schutzbereich der Bahnstrecke wird hingewiesen. Bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke sind beim Einsatz von Baumaschinen und Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

2. Natur- und Denkmalschutz

- 2.1 Für größere Glasfassaden an den Gebäuden werden Maßnahmen zum Schutz von Vögeln empfohlen (Vogelschutzglas etc., vgl. Informationen des Landesbundes für Vogelschutz).
- 2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Teile des Baukörpers 1 sowie des Baulands liegen innerhalb des laut Amtsblatt der Landkreises Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019 vorläufig gesicherten bzw. nach Auslauf der Verordnung des faktischen Überschwemmungsgebiets / der Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) an den Gewässern dritter Ordnung, Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. § 78 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 6 WHG). Dies gilt unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren. Auf das Gutachten "Überschlägige Vorbemessung des Grundwasser-aufstaus an den geplanten Baukörpern" durch Nickol & Partner AG vom 23.03.2020 wird verwiesen.
- 3.2 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Zuge eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Dabei muss die Altlastensituation berücksichtigt werden.

4. Grünordnung und Artenschutz

- 4.1 Alle Grünflächen (außer Spielflächen) sollen mit autochthonem und regionalem Saatgut der Herkunftsregion 16, z.B. "Blumenwiese", eingesät werden. Für die Dachbegrünung eignet sich z.B. "Extensive Dachbegrünung" mit einer Beimischung von 25 g/m² Sedumssprossen zur schnelleren Entwicklung.

4.2 Pflanzenliste autochthoner Gehölze (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Quercus petraea - Trauben-Eiche

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

2. Sträucher/Kleinbäume

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Feld-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes spec. - Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum spec. - Schneeball

Als Obstbäume in Hochstammqualität können u.a. Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge gepflanzt werden.

- 4.3 Im Zuge der baulichen Realisierung sollen an den Neubauten jeweils fünf Nistkästen für Mauersegler und für Fledermäuse angebracht werden.
- 4.4 Auf den begrünten Dachflächen sollen einzelne Bereiche mit > 20 cm Aufbaustärke vorgesehen werden, um Insekten Überwinterungsmöglichkeiten zu bieten.
- 4.5 Im Plangebiet sind erforderliche Leitungstrassen mit den vorhandenen Bäumen und den festgesetzten Baumpflanzungen abzustimmen.

5. Immissionschutz

- 5.1 Im Baugenehmigungsverfahren kann die Genehmigungsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens fordern, mit dem nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Auf das schalltechnische Gutachten kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
- 5.2 Auf weitere Immissionen durch den Bahnbetrieb (Bremsstäube, Funkenflug) sowie die elektrische Hochspannung der Oberleitung, die zur Beeinflussung elektrischer Geräte durch magnetische Felder führen kann, wird hingewiesen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Puchheim, den

(Siegel) (Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 10.12.2019 gefasst und am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 10.09.2020 bis 05.11.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 10.09.2020 bis 05.11.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 05.05.2022 bis 09.06.2022 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 05.05.2022 bis 09.06.2022 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 wurde vom Stadtrat am 25.07.2023 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Puchheim, den

(Siegel) (Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Puchheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Puchheim, den

(Siegel) (Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)