

Stadt Puchheim

## **Bebauungsplan Nr. 57**

- Stadtzentrum -

für das Stadtzentrum in dem Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks mit Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung

### **Satzung**

#### **Festsetzungen durch Text**

##### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO, bestehend aus sieben Teilgebieten (MU Teil 1 – MU Teil 7).
- 1.2 Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
Hiervon abweichend sind im Urbanen Gebiet MU Teil 1 und MU Teil 4 ausnahmsweise zulässig:
  - Kinos
  - Bars
  - Tanzlokale
- 1.3 Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.  
Hiervon abweichend sind zulässig:
  - Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- 1.4 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 4 und MU Teil 7 ist eine Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig.
- 1.5 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 3, MU Teil 4 und MU Teil 6 sind Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.6 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 sind Einzelhandelsnutzungen im Umfang von maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- 1.7 Im Urbanen Gebiet MU Teil 2, MU Teil 5 und MU Teil 7 sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
- 1.8 Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 sind Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss des nordöstlichen Bauraumes zulässig. Eine Wohnnutzung wird im Erdgeschoss im nordöstlichen Bauraum ausgeschlossen.
- 1.9 Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gewerbliche Nutzungen sind nur im Erdgeschoss des Bauraumes an der Adenauerstraße zulässig.
- 1.10 Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 ist im Bauraum an der Bahnhofstraße mit der Festsetzung „Technik“ ausschließlich ein Gebäude zur Unterbringung technischer Anlagen für die Telekommunikation zulässig.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Urbanen Gebiet MU dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 2.2 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3 Im Urbanen Gebiet MU Teil 2 darf die festgesetzte Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 darf die festgesetzte Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.5 Im Urbanen Gebiet MU Teil 7 darf die festgesetzte Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO sowie Flächen für Nebengebäude, Sport- und Multifunktionsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.6 Im Übrigen gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO
- 2.7 Im Urbanen Gebiet MU darf die jeweils in den Teilgebieten festgesetzte Geschossfläche durch erdgeschossige Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um maximal 2,5 %, maximal jedoch 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **3 Baugrenzen**

- 3.1. Im Urbanen Gebiet MU dürfen die Baugrenzen durch Lichtschächte um maximal 1,20 m überschritten werden.
- 3.2. Im Urbanen Gebiet MU dürfen die Baugrenzen durch Balkone überschritten werden, die maximal 1,5 m vor die Fassade treten, nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes sind und einen Mindestabstand 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
- 3.3. Mit Ausnahme des Urbanen Gebietes MU Teil 1 dürfen im Urbanen Gebiet MU die Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden, diese müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einhalten.
- 3.4. Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 darf die Baulinie um max. 4 m überschritten werden für Überdachungen, Treppenzugänge, Eingangsbauwerke, etc..
- 3.5. Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 und MU Teil 4 sind außerhalb des jeweiligen Bauraums Freischankflächen zulässig-
- 3.6. Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 darf im Bauraum an der Adenauerstraße die Baulinie durch ein begrüntes Vordach auf einer Länge von maximal 12 m um maximal 1,5 m und die nordöstliche Baugrenze bis maximal zur östlichen Grundstücksgrenze überschritten werden.
- 3.7. Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 darf im Bauraum an der Adenauerstraße die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung auf einer Länge von maximal 4 m und einer Tiefe von maximal 2 m durch ein 4-geschossiges Bauteil überschritten werden, das sich aber in der Höhenentwicklung dem Hauptbaukörper unterordnen muss.
- 3.8. Die im jeweiligen Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU maximal zulässige Grundfläche darf durch die in den Abs. 3.1 bis 3.6 genannten Anlagen sowie durch die Fläche von Fahrradabstellanlagen überschritten werden.

#### **4 Abstandsflächen**

- 4.1 Im Urbanen Gebiet dürfen die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenzen verkürzt werden.
- 4.2 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 müssen einzelne Gebäude innerhalb des Bauraumes zueinander einen Mindestabstand von 4 Meter einhalten.
- 4.3 Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 müssen einzelne Gebäude innerhalb des Bauraumes zueinander einen Mindestabstand von 9 m einhalten. Innerhalb dieses Mindestabstands sind Balkone zulässig, sofern diese maximal 1,5 m vor die Fassade treten und nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes sind.
- 4.4 Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 wird die Abstandsfläche der nördlichen Baugrenze des nördöstlichen Bauraums bis zur Straßenbegrenzungslinie verkürzt.

#### **5 Dächer, Dachaufbauten**

- 5.1 Sofern geneigte Dächer zulässig sind, dürfen diese eine Dachneigung von 35° nicht überschreiten.
- 5.2 Auf Flachdächern sind technisch notwendige Dachaufbauten nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen. Sie müssen gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein.
- 5.3 Dachaufbauten auf Flachdächern dürfen maximal 20 % der Grundflächen des unmittelbar darunterliegenden Geschosses einnehmen.
- 5.4 Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf Flachdächern und geneigten Dächern ohne Flächenbeschränkung zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten zurückzusetzen.
- 5.5 Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig, sofern sie ausschließlich der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- 5.6 Die Firstrichtung von Sattel-, Walm-, und Pultdächern muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.7 Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 und MU Teil 7 wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Bei Realisierung von maximal 3 Vollgeschossen sind auch Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Wandhöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern darf maximal 11 m, die Firsthöhe maximal 14,5 m betragen.
- 5.8 Dachterrassen sind maximal auf Höhe des Fußbodens des obersten Geschosses zulässig, nicht jedoch auf der obersten Ebene der Dachfläche.

#### **6 Nebenanlagen, Versorgungsleitungen**

- 6.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Fahrradabstellanlagen sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der im Plan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- 6.3 Ausnahmsweise sind im Urbanen Gebiet MU Teil 3 bis zum Zeitpunkt der Neubebauung auch außerhalb der Bauräume und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze entlang der Poststraße temporär maximal 3 Stellplätze zulässig.
- 6.4 Tiefgaragen inkl. Ihrer Zufahrten sind generell zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen. Die Regelungen nach 2.1 sind zu beachten.
- 6.5 Denkmäler/Kunstwerke (wie z.B. das Kriegerdenkmal) sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.6 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.7 Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 sind Trafostationen und Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 6.8 Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 darf die Zufahrt zu einer Tiefgarage nur von der Poststraße erfolgen.
- 6.9 Im Urbanen Gebiet MU Teil 7 sind außerhalb der Baugrenzen auch Sport- und Multifunktionsflächen zulässig.

## **7 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- 7.1. Je Wohneinheit ist 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen, davon 10 % als Besucherstellplätze.
- 7.2. Ausnahmsweise kann bei Vorlage eines mit der Stadt Puchheim abgestimmten Mobilitätskonzeptes eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgen.
- 7.3. Je Zimmer einer Wohneinheit sind 1,25 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- 7.4. Je Wohneinheit sind 0,33 Lastenrad-/Anhängerstellplätze nachzuweisen.
- 7.5. Ausgenommen von den Regelungen nach 7.1 gelten für die nachfolgend genannten Teilgebiete des Urbanen Gebietes MU folgende Festsetzungen für Kfz-Stellplätze:
  - 7.6. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 1 wird auf 80 festgesetzt. Der Stellplatznachweis für dieses Baugebiet ist in der im Plan festgesetzten erdüberdeckten Parkgarage zu führen.
  - 7.7. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 2 wird auf 10 festgesetzt.
  - 7.8. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 4 wird auf 10 festgesetzt.
  - 7.9. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 5 wird auf 8 festgesetzt.
  - 7.10. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 7 wird auf 7 festgesetzt.

## **8 Grünordnung**

- 8.1 Bei allen Neupflanzungen sollen einheimische und/oder klimaresiliente Gehölze gemäß der Artenliste (siehe Hinweise) verwendet werden.

- 8.2 Von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann 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. Bei Bäumen darf die festgelegte Anzahl nicht unterschritten werden. Die entsprechende Bepflanzung muss binnen zwölf Monaten nach Fertigstellung des zugehörigen Bauvorhabens erfolgen.
- 8.3 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren privaten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur bei Traufstreifen zulässig.
- 8.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 8.5 Mit Ausnahme der Regelungen in 8.12 sind Abgrabungen nicht zulässig.
- 8.6 Auf privaten Freiflächen ist mindestens ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten. Bereits vorhandene und gemäß Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- 8.7 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 8.8 Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 4 qm vorzusehen. In Ausnahmefällen sind (teil-)überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafürsprechen.
- 8.9 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten. Die Rodung einzelner Pflanzen mit entsprechenden Ersatzpflanzungen ist im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. Umgestaltungsmaßnahmen möglich.
- 8.10 Im „Baumhain“ zwischen der Kirche und dem Urbanen Gebiet MU Teil 4 ist bei der Auswahl der Bäume auf einen hohen Astansatz zu achten, sodass ab der Pflanzung ein Lichtraumprofil von mindestens 2 m freigehalten werden kann.
- 8.11 Die im Bereich des „Baumhains“, westlich und östlich des „Grünen Marktes“ und im Urbanen Gebiet MU Teil 6 in der Planzeichnung als bedingt zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind nach deren Abgang durch die in der Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume zu ersetzen. Diese Festsetzung hat aufschiebende Wirkung für zu pflanzende Bäume, die in einem Abstand von bis zu 2,0 m außerhalb des Kronenbereiches der bedingt zu erhaltenden Bäume festgesetzt sind.
- 8.12 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind folgende Anlagen zulässig:
- ein Spielhaus mit angegliederten Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup>
  - Spielflächen und Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen
  - Spielhügel
  - Wasserspiel
  - Freilichtbühnen
  - Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen im Zusammenhang mit der Spielnutzung und zur gestalterischen Einbindung der festgesetzten erdüberdeckten Parkgarage in die öffentliche Grünfläche
- 8.13 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind an der im Plan festgesetzten Stelle Stellplätze inkl. der notwendigen Zufahrten für die Friedhofsnutzung zulässig.

- 8.14 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in der entsprechend festgesetzten Fläche eine erdüberdeckte Parkgarage zulässig. Die Überdeckung der Garagenanlage ist begehrbar herzustellen, mit Ausnahme von Oberlichtern, Entlüftungsöffnungen vollflächig mit einem Bodenaufbau von durchschnittlich 0,6 m zu versehen, zu begrünen und gestalterisch durch Böschungen und sonstige freiraumplanerische Gestaltungselemente in die angrenzende öffentliche Grünfläche einzubinden. Im südöstlichen Bereich ist ein bis 7,0 m hoher, begehrbarer Hügel zulässig. Absturzsicherungen (Geländer) sind zulässig.
- 8.15 Dächer von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Zuwegungen und Terrassen liegenden Bereichen mit einem mindestens 0,60 m hohen und fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen.
- 8.16 Bei oberirdischen Kfz-Stellplatzanlagen ist ab 4 Stellplätzen je volle 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 8.17 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind östlich des „Grünen Marktes“ bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Überdachungen, Schirme, Marktstände, etc. zulässig.
- 8.18 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist an der im Plan an der durch eine Baugrenze festgesetzten Stelle eine Aussegnungshalle mit den notwendigen Nebenräumen zulässig.
- 8.19 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Von der Begrünungsaufgabe sind ausgenommen:
- Dachterrassen,
  - Flächen, bei denen technische Gründe entgegenstehen,
  - Oberlichter, Dachverglasungen.

## **9 Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, auf deren Ergebnisse in diesen artenschutzrechtlichen Festsetzungen Bezug genommen wird.

### **9.1. Zeiträume für Abriss und Fällung**

Der Abriss des bestehenden Gebäudes im Urbanen Gebiet MU Teil 1 (Bürgertreff) sollte vorzugsweise im Oktober durchgeführt werden. Vor dem Abriss ist eine Ausflugskontrolle auf Fledermäuse durchzuführen. Sollte ein Abriss im Oktober nicht möglich sein, so ist in dem den Abriss vorangehenden Oktober sowohl eine Ausflugskontrolle auf Fledermäuse als auch eine Kontrolle des Gebäudes auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel durchzuführen.

Unbesetzte (potentielle) Quartiere sind unmittelbar anschließend an die Kontrolle zu verschließen, zu entfernen oder unbrauchbar zu machen; Ersatzquartiere entsprechend Punkt 9.4. bzw. 9.6. sollten zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden sein bzw. müssen zeitgleich geschaffen werden.

Baumfällungen sowie die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden.

#### **Mauerseglerkartierung**

Für das Bestandsgebäude im MU Teil 6 ist vor einem Abriss eine Mauerseglerkartierung von einer Fachperson durchzuführen. Wenn keine Mauersegler festgestellt werden, sind diese zwei Kartierungstermine ausreichend. Bei einem positiven Nachweis sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglicherweise auch weitere Begehungen nötig.

## 9.2. **Untersuchung und Verschluss von Höhlenstrukturen**

Alle Höhlen an den zu fällenden Großbäumen sind im Vorfeld der Fällungen endoskopisch sowie auf Hinweise für eine stärkere Nutzung des Quartiers, z.B. als Wochenstubenquartier, zu untersuchen. Die ungenutzten, potentiell als Fledermausquartier geeigneten Höhlen sind mit einer nach unten geöffneten Folie zu verschließen. Sollten sich Hinweise auf eine aktuelle Quartiernutzung ergeben, müssen die betroffenen Baumabschnitte zunächst stehen bleiben, bis die Fledermäuse im zeitigen Frühjahr die Quartiere aktiv wieder verlassen können. Sollten sich Hinweise auf ein größeres Quartier ergeben, so sind durch die ökologische Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Kompensation vorzuschlagen und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

## 9.3. **Erhalt und Schaffung von Höhlenstrukturen im Eichentorso**

Nach Fällung der großen Eiche östlich des Bürgertreffs ist der Torso mit zusätzlichen künstlichen Höhlen gem. saP zu versehen. Der so präparierte Torso wird dann an geeigneter Stelle im Stadtgebiet mit Hilfe von Schachtringen wieder aufgestellt. Bei der Fällung der Eiche ist darauf zu achten, dass der Baum möglichst wenig Schaden nimmt; die Äste sollen nur so weit wie verkehrssicherungstechnisch unbedingt nötig abgeschnitten werden.

Sollte sich die Durchführung dieser Maßnahme als nicht mit vertretbarem Aufwand durchführbar erweisen, sind stattdessen geeignete Ersatzmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde festzulegen.

## 9.4. **Anbringen von Fledermauskästen**

Als vorgezogene Maßnahme (CEF) sind möglichst frühzeitig vor Fällung der Höhlenbäume Fledermauskästen an größeren Bäumen im Umfeld der gefälltten Bäume entlang den Jagd- und Flugrouten anzubringen. Als Ersatz für die Quartierstrukturen der 6 zur Fällung vorgesehenen Höhlenbäume werden 18 Fledermauskästen festgesetzt (s. saP), davon 6 im Bereich MU Teil 6. Der Erhalt der verbliebenen Höhlenbäume wird möglichst langfristig angestrebt. Sollten weitere Höhlenbäume entfernt werden, ist der dafür nötige Ausgleich rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Kästen sind von einer Fachperson sachgerecht anzubringen und regelmäßig zu warten bzw. bei Verlust zu ersetzen

## 9.5. **Einbau von Fledermaus-Quartiermöglichkeiten an den Neubauten**

Bei den Gebäudeneubauten in MU Teil 1 sind mindestens 5 Quartierstrukturen für Fledermäuse (3 Spaltenquartiere, 2 Winterquartiere; genauere Angaben s. saP) einzuplanen. Dabei ist sowohl der Einbau von Nist- bzw. Fledermauskästen in die Fassade als auch die Öffnung nicht genutzter Hohlräume (Traufkästen, Dachboden etc.) denkbar. Auch ein nachträgliches Anbringen von Kästen an der Fassade ist möglich.

## 9.6. **Anbringen von Vogelnistkästen**

Als weitere CEF-Maßnahme sind 11 Nistkästen (Typenauswahl s. saP) an größeren Bäumen im Projektgebiet bzw. an den neuen Gebäuden anzubringen. Die Ersatzkästen für Baumhöhlen müssen mit möglichst großem Vorlauf zur Fällung der Höhlenbäume aufgehängt werden. Die Kästen sind von einer Fachperson lagerichtig anzubringen und bei Verlust zu ersetzen sowie regelmäßig zu warten.

## 9.7. **Reduzierung des Vogelschlagrisikos**

Der Verbau großflächiger Glasfassaden ist nur unter Berücksichtigung wirksamer Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

### 9.8. Heckenpflanzung

Auf dem Dach der erdüberdeckten Parkgarage ist eine artenreiche und stufig aufgebaute Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Größe der Hecke darf 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Angrenzend soll möglichst eine artenreiche Extensivwiese angelegt werden.

### 9.9. Ökologische Baubegleitung

Zur Betreuung der Maßnahmen, speziell in kritischen Projektphasen (Rodung und Geländefreimachung) sowie bei der termingerechten Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung in Form einer geeigneten Fachkraft zu beauftragen. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde namentlich zu benennen.

## 10 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

10.1. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zulässig:

- Marktstände
- Wasserfontänen / Wasserspiele / künstliche Wasserläufe
- Brunnen
- Sitzbänke
- Maibaum
- Fahrradabstellplätze
- Überdachungen

10.2. Es ist darauf zu achten, dass die Befahrbarkeit des Platzes durch Feuerwehr/Einsatzfahrzeuge, Lieferanten und Marktbesucher stets gewährleistet ist.

## 11 Einfriedungen

11.1. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnflächen sind nicht zulässig.

11.2. Von der Festsetzung nach Punkt 11.1 ausgenommen sind die Teilgebiete des Urbanen Gebiets MU Teil 3, MU Teil 5, MU Teil 6, MU Teil 7 sowie der Friedhof. Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 muss die Einfriedung einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

11.3. Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung.

## 12 Festsetzungen zum Schallschutz

12.1 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023, sind einzuhalten.

12.2 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

12.3 Im MU Teil 6 sind entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche Wohnungen aufgrund der Geräuschemissionen des im Norden angrenzenden Jugendzentrums mit Multifunktionsplatz so zu konzipieren, dass dort nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc., jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden. Ist dies nicht möglich, so sind dort Festverglasungen oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen, zu errichten.

12.4 Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Parkgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärmmin-  
derungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Um-  
fassungsbauerteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und  
Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen  
auftreten.

### 13 Festsetzungen zu Altlasten (nach Vorlage aktualisiertes Gutachten anpassen)

- 13.1. Da bei der Umstrukturierung in den Boden eingegriffen wird und bekannt ist, dass sich auf dem  
Gelände Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG befinden, muss die Altlastensituation bei  
der Planung und Umsetzung der Neugestaltung berücksichtigt werden.
- 13.2. Auf allen nicht versiegelten Freiflächen darf die Auffüllung nicht zu Tage treten, d.h., es muss  
zum Schutz gegen Direktkontakt, Erosion und Staubverfrachtung eine ausreichend mächtige  
Schicht aus sauberem Boden aufgetragen werden.
- 13.3. In Teilbereichen mit sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielflächen) sollte eine Grabsperrung (Geo-  
kunststoffgitter mit einer Maschenweite <10 mm o.ä.) unter unbelastetem Oberboden verlegt  
werden, um Grabbeständigkeit (gegen Bioturbation durch Grab- / Nagetiere, z.B. Wühlmäuse)  
sicherzustellen.
- 13.4. Ggf. erforderliche Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten, die einen Eingriff in das Auffül-  
lungsmaterial erfordern (Beschädigung der Schutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetations-  
schicht), dürfen nur durch eine geeignete Fachfirma ausgeführt werden. Die Erosionsschutz-  
schicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht muss anschließend wiederhergestellt werden.
- 13.5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu be-  
proben. Planiematerial darf innerhalb sowie auch außerhalb des Planungsgebietes aber stets in-  
nerhalb des Planiebereiches wieder eingebaut werden (gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in  
Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial in-  
nerhalb des Gebietes unter bestimmten Bedingungen zulässig).
- 13.6. Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstfeldbruck  
mit Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes abzustimmen. Die Arbeiten sind von einem sach-  
kundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten.
- 13.7. Da die gesamte Fläche mit Planie-Material aufgefüllt ist, darf keine gezielte Versickerung von  
Niederschlagswasser in belastetes Auffüllungsmaterial erfolgen. Bei einer Muldenversickerung  
müssten erhebliche Bodenaustauschaktionen erfolgen. Daher soll weitgehend mit Rigolen gear-  
beitet werden, da hier ein gezielter und geringerer Bodenaustausch erfolgen kann. Folgende Re-  
gelwerke für die Versickerung von Niederschlagswasser müssen beachtet werden: (TRENGW,  
DWA-A 138, DWA-M 153 und RAS-Ew Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwäs-  
serung).
- 13.8. Die Ausführungen und Vorgaben des Gutachtens der Nickol & Partner AG „Schadstoffsitua-  
tion innerhalb des B-Plangebietes – Bebauungsplan Nr. 57 – im Hinblick auf die Wirkungs-  
pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser, Stadtzentrum, 82178 Puchheim“, vom  
02.07.2021, sind zu beachten.

**Hinweise durch Text**

**DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Puchheim (Bauamt) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

**Schallschutz**

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217039 / 9 vom 03.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen unter der Ziffer 12 sind folgende Hinweise zu beachten:

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

Sofern Wert auf hohen Schallschutz gelegt wird, sollten fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 / 54 dB(A) tags / nachts) wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort wären, soweit möglich, ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser sowie Wohnzimmer vorzusehen. Alternativ können an diesen Fassaden Schallschutzkonzepte vorgesehen werden (Festverglasungen, verglaste Vorbauten bzw. Loggien, etc.).

Die Beurteilungspegel (tags / nachts) an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungs-freistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

**Artenliste für Gehölze**

<b>Bäume 1. Ordnung</b>		einheimisch	klimaresi- liant
Spitz-/ Bergahorn	Acer platanoides / Acer pseudoplatanus	x	
Hängebirke	Betula pendula	X	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia		x
Ginkgo	Ginkgo biloba		x
Stein- / Stieleiche	Quercus petraea / robur	x	x
Flaum- / Zerreiche	Quercus pubescens / cerris		x
Silberweide	Salix alba	x	
Winterlinde	Tilia cordata	x	
Silberlinde	Tilia tomentosa		x
<b>Bäume 2. Ordnung:</b>			
Feldahorn	Acer campestre	x	x
Echte Mispel	Mespilus germanica	x	x
Vogelkirsche	Prunus avium	x	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	x	x
Wildbirne	Pyrus pyrastrer	x	x
Mehlbeere / Elsbeere	Sorbus aria / torminalis	x	x
<b>Sträucher:</b>			
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	x	x

Berberitze	Berberis vulgaris	x	x
Kornelkirsche	Cornus mas	x	x
Hasel	Corylus avellana	x	
Weißdorn	Crataegus monogyna	x	x
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	x	x
Liguster	Ligustrum vulgare	x	x
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	
Schlehe	Prunus spinosa	x	x
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	x	x
Blaue Hecht- / Essigrose	Rosa glauca / gallica	x	x
Hunds- / Zimt- / Bibernel- / Weinrose	Rosa canina / maialis / pimpinellifolia / rubiginosa	x	
Purpur- / Korbweide	Salix purpurea / viminalis	x	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	x
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	x	x

### Hinweise zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Sämtliche Großbäume, die an die geplante Baustelle bzw. Baustelleneinrichtungsflächen und Zufahrten angrenzen, sind fachgerecht gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 (im Abstand von 1,5m um die Krone) durch Schutzzäune zu sichern, so dass Beeinträchtigungen während der Bauphase und durch vorübergehende Inanspruchnahme auf das notwendigste Mindestmaß reduziert bleiben. In Bereichen, in denen Eingriffe in den Wurzelbereich einzelner größerer Bäume unvermeidbar sind, ist die fachgerechte Versorgung der Wurzelschnitte sowie eine daran angepasste, ausgleichende Kronenpflege vorzunehmen.

Bei den Gebäudeneubauten sollen zusätzliche Quartierstrukturen für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Fassadennistkästen) eingeplant werden. Bei der Planung bzw. beim Einsetzen der Kästen in die Fassade sollte in jedem Fall eine Fachperson hinzugezogen werden, da ein falsches Anbringen zu einer kompletten Untauglichkeit des Quartiers führen kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten bei der Planung oder Umgestaltung von Gebäuden von vornherein mindestens fünf zusätzliche Quartiere für Fledermäuse und zehn Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten eingebaut werden.

Aufgrund eines in der Nähe möglichen Mauerseglervorkommens wird empfohlen, den Einbau von Mauerseglernisthilfen besonders zu prüfen.

Für Planung und Durchführung aller Fledermäuse betreffenden Maßnahmen wird die Einbindung eines Fledermausexperten empfohlen.

Es wird empfohlen, sowohl die Fledermauskästen als auch die Höhlen im Eichentorso jährlich auf Besatz zu kontrollieren (bei den oberen Höhlen im Torso mittels Erfassung von Sozialrufen und Ausflügen). Nach 5 Jahren ohne Nutzung sollte überprüft werden, ob ungenutzte Kästen an geeignetere Standorte umgehängt werden können.

### Barrierefreiheit

Auf die Pflicht zur generellen Einhaltung und Berücksichtigung der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) wird hingewiesen.

### Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper empfohlen, z.B. LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von  $\leq 3.000$  Kelvin.

### Fassadenbegrünung

An Gebäuden und Mauern werden Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden

Klettergehölzen empfohlen. Geeignete Arten: siehe Artenliste Klettergehölze.

**Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

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). Bei der Nutzung von Grundwasser können je nach Belastung (z.B. Uran) Einschränkungen bzw. Auflagen durch die Fachbehörden notwendig sein.

Auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse und die Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern wird hingewiesen. Diese Empfehlungen sind unter [https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm) einzusehen.

Es wird empfohlen, Gebäude im Hinblick auf Starkregenereignisse zu schützen (u.a. Öffnungen ausreichend hoch über die Geländeoberkante zu setzen, wie z.B. Türen, Lichtschächte, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen) und Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu ergreifen.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind gegen hoch anstehendes Grundwasser zu schützen.

**Beheizung und Nutzung von erneuerbaren Energien**

Es wird empfohlen, eine umweltfreundliche Beheizung der Gebäude vorzusehen. Dies umfasst auch die Photovoltaiknutzung durch Solarfassaden.

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, bei der Errichtung der Gebäude bereits die statischen Anforderungen hierfür zu berücksichtigen und die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

**Leitungen**

Bei der Errichtung von Gebäuden, Anbauten, Garagen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kanäle nicht überbaut werden. Die notwendigen Pflanzabstände und Schutzzonenbereiche (z.B. 2,5 m zur Trassenachse von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, 0,5 m zu Kabeltrassen) sind einzuhalten.

Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

**Stadt Puchheim**

.....  
**Norbert Seidl**  
 Erster Bürgermeister

.....  
**Helmut Breunig**  
 Architekt + Stadtplaner  
 Planverfasser

**Verfahrenshinweise**

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Puchheim hat in der Sitzung vom 04.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 31.08.2017 stattgefunden. Ort und Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 27.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 27.06.2017 bis 18.08.2017 statt.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Puchheim hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Grundstücke FINrn. 1568/29, 1568/121, 1568/122 und 1568/164 zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung beschlossen. Diese Gebietserweiterung wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit von 17.07.2019 bis 12.08.2019 statt

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von ..... bis ..... statt.

5. Die Stadt Puchheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Puchheim, .....

\_\_\_\_\_  
 Norbert Seidl  
 Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Puchheim während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Puchheim, .....

\_\_\_\_\_  
 Norbert Seidl  
 Erster Bürgermeister

Siegel