

Stadt Puchheim

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Minigolf“

Maßstab: 1 : 500



Fassungsdatum: 07.12.2023

Seiten: 1 von 9

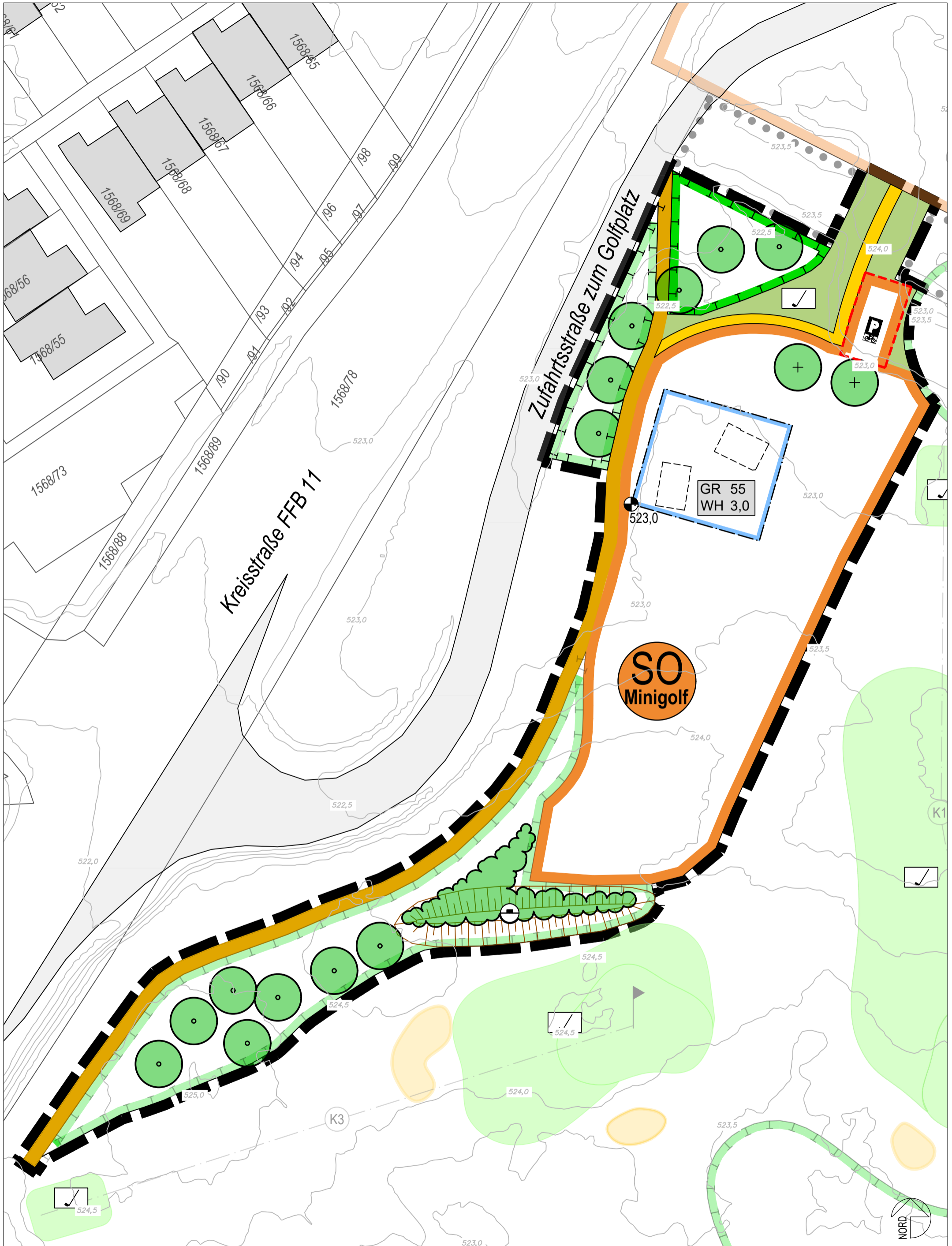
Planverfasser:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel.: 08151-97 999 30
Fax: 08151-97 999 49
info@terrabiota.de

Starnberg, den 07.12.2023

Bearbeitung: B.Sc. Umweltingenieurwesen Markus Bähler
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Christian Ufer


















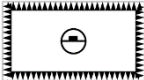
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Minigolf“

Präambel







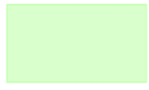
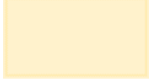

Die Stadt Puchheim erlässt diese 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. durch Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zul. geänd. durch Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zul. geändert durch Gesetz v. 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes v. 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes v. 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes v. 24.07.2023 (GVBl., S. 74) als Satzung. Diese 1. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 53.

A. Festsetzung durch Planzeichnung

1.  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53
2.  Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Minigolf“ (vgl. Festsetzung C 1.1)
3.  Baugrenze
4.  Höhenbezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe (vgl. Festsetzung C 2.3 sowie 2.4): 523,0 m ü. NN.
5.  Angabe der maximal zulässigen Grundfläche (GR): 55 m²
Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe (WH): 3,0 m
- 6.1  Fläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 6.2  Privater Fuß- und Radweg
- 6.3  Fläche für Fahrrad-Stellplätze (ohne Überdachung)
7.  Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“
8.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.1  Zu pflanzender Baum (Standort innerhalb des SO variabel)

- 9.2  Neupflanzung von Wildobstbäumen
10.  Neupflanzung von Sträuchern bzw. Hecken
11.  Fläche für Schutzwall gem. C.3.7

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Flurgrenzen mit Flurnummern Gmkg. Puchheim; z.B. 1568/5
2.  Höhenlinien des Bestandsgeländes (0,5 m Schritt) mit Höhenangabe; z.B. 522,5 m ü. NN
3.  Geplante Gebäude
4.  Sondergebiet im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
5.  Flächen mit Bindung zum Erhalt von Gehölzen im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
6.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
7.  Greens und Tees
8.  Bunker
9.  Spielbahnachsen

C. Festsetzung durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Die Fläche wird mit Planzeichen A 2. nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (nachfolgend „SO“) mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ ausgewiesen



2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche für Gebäude (GR) wird gem. Planzeichen A 5. mit 55 m² festgesetzt.
- 2.2. Im SO dürfen die Einrichtungen und befestigten Flächen der Minigolfanlage (z.B. Spielanlagen, Teich, interne Wege) eine Gesamt-Grundfläche von 1.450 m² nicht überschreiten.
- 2.3. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m. Die Wandhöhe bemisst sich als Abstand zwischen der festgesetzten Höhe am zugehörigen Höhenbezugspunkt des Bauraums gem. Planzeichen A 4. und dem oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.4. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,4 m. Die Firsthöhe bemisst sich als Abstand zwischen der festgesetzten Höhe am zugehörigen Höhenbezugspunkt des Bauraums gem. Planzeichen A 4. und dem höchsten Punkt der Firstkante.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Als Dachform von Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 3.2. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°.
- 3.3. Der Gebäudefirst ist mittig parallel zur längeren Gebäudeseite zu errichten.
- 3.4. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Photovoltaik-Anlagen unzulässig. Auf Satteldächern ist auf mindestens 80% einer Dachseite eine PV-Anlage zu errichten.
- 3.5. Im SO „Minigolf“ sind Änderungen der natürlichen Geländeoberkante durch Aufschüttungen, die nicht in Verbindung mit der Herstellung von Gebäuden, Nebenanlagen und Anlagen des Minigolfbetriebs stehen, bis zu einer Höhe $\pm 0,3$ m zulässig. Abgrabungen sind zulässig, sofern eine Abdeckung von 0,5 m des darunterliegenden Planiematerials gewährleistet bleibt (vgl. auch C.6).
- 3.6. Die maximal zulässige Tiefe künstlich angelegter Gewässer beträgt 0,4 m.
- 3.7. Im Schutzwall gem. Planzeichen A 11. sind Änderungen der natürlichen Geländeoberkante durch Aufschüttungen bis +2,5 m Höhe zulässig. Die maximale Böschungsneigung des Walls beträgt 1:2.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen innerhalb des SO „Minigolf“ ist unzulässig. Die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Stellplätze werden im Geltungsbereich des von der 1. Änderung nicht betroffenen Teils des Bebauungsplans Nr. 53 nachgewiesen.
- 4.2. Innerhalb des SO „Minigolf“ ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die für den Betrieb der Minigolfanlage erforderlich sind, unter Einhaltung der Festsetzung C 2.2 zulässig.
- 4.3. Die Anlage von Geh- und Radwegen und Fahrradstellplätzen sowie von Spielbahnen ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- 4.4. Ballfangnetze als erforderliche Schutz Einrichtungen sind, sofern ihre Funktion nicht durch andere Maßnahmen, wie bepflanzte Wälle erfüllt werden können, nur im Sondergebiet und nur bis max. 3m Höhe zulässig.
- 4.5. Es sind mindestens 20 Fahrradstellplätze, sowie 4 Plätze für Lastenräder direkt nördlich des SO „Minigolf“, anzulegen.



4.6. Eine Beleuchtung der Außenflächen ist unzulässig

5. Grünordnung, Wasser und Einfriedungen

5.1. Flächen im SO „Minigolf“, welche nicht von baulichen Anlagen, Nebenanlagen oder Fußwegen beansprucht werden, sind mit Wiesenansaat oder alternativ durch die Anlage von Stauden- oder Blumenflächen zu begrünen.

5.2. Anfallendes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

5.3. Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die durch die Ausgleichsmaßnahmen geforderten Wildobstbaumpflanzungen gem. Planzeichen A.9.2 sind nur mit standortgerechten, heimischen Arten in Anlehnung an die Auswahllisten in Hinweis D 3.1. - 3.2. zulässig.

5.3.1. Neupflanzungen sind jeweils mindestens in folgender Qualität anzulegen:

- Laubbäume I. und II. Wuchsordnung: Hochstamm 3x verpflanzt, StU min. 18 cm
- Wilobstbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, StU min 18 cm
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe > 150 cm, Abstand 1,5 x 1,5 m, min. 7 Triebe

5.3.2. Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme der Minigolfanlage anzulegen.

5.4. Sockellose Einfriedungen sind nur innerhalb des SO „Minigolf“ und nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,5m über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Mit Ausnahme ihrer Stützpfeiler müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten, um die Passierbarkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

5.4.1. Entlang der Einfriedung ist auf der Ost- und Nordseite je 3 begonnener Laufmeter ein heimischer, standortgerechter Strauch (vgl. Hinweis D 3.2) zu pflanzen, höchstens 3,0 m von der Einfriedung entfernt. Eine gruppierte Pflanzung der erforderlichen Sträucher mit Lücken bis maximal 8 m ist zulässig.

6. Bodenschutz

6.1. Auf allen unbefestigten Flächen 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.

6.2. Es ist eine mind. 0,5 m mächtige Abdeckung mit nicht kontaminiertem Boden zu erhalten oder neu zu erstellen. Im Bereich etwaiger Abgrabungen gem. C.3.5 ist eine Grabsperrung aus Geokunststoffgitter mit einer Maschenweite <10 mm o.ä. unter unbelastetem Oberboden zu verlegen.

6.3. Ggf. erforderliche Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten, die einen Eingriff in das Auffüllungsmaterial erfordern (Beschädigung der Schutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht), dürfen nur durch eine geeignete Fachfirma ausgeführt werden. Die Erosionsschutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht muss anschließend wieder hergestellt werden.



- 6.4. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungswegs repräsentativ zu beproben. Planiematerial darf innerhalb des Planiebereichs, ggf. auch außerhalb des Planungsgebiets, wieder eingebaut werden, sofern die Vorgaben gem. 6.2 beachtet werden.
- 6.5. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten im anstehenden Unterboden organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG). Ausgehobenes, belastetes Bodenmaterial ist vollständig auszukoffern und in wasserdichten Containern zu lagern, bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen hervorgeht.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2.2. Der Oberboden im Geltungsbereich wurde im Zuge der Anlage des Golfplatzes aufgetragen. Dieser ist frei von Belastungen und Verunreinigungen und kann daher ohne besondere Schutzmaßnahmen umgelagert werden, sofern kein Eingriff in die darunterliegende Altlast erfolgt.
- 2.3. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da die Errichtung der Sickermulden im Altlastenbereich erfolgen soll. Eine flächenhafte Versickerung über den aufgefüllten Bodenkörper ist statthaft.

3. Grünordnung und Artenschutz

3.1. Standortgerechte Laubbäume I. und II. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde



3.2. Standortgerechte Wildobstbäume

<i>Malus sylvatica</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Wild-Pflaume ("Kriecherl")
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

3.3. Standortgerechte Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	alle Wildrosenarten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

- 3.4. Die im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 i.d.F. vom 19.01.2010 genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Gefährdung geschützter Arten sind zu berücksichtigen.



E. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 1 BauGB).

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom Stadtrat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Puchheim, den

.....
(Siegel) Erster Bürgermeister Norbert Seidl

2. Ausfertigung: Puchheim, den

.....
(Siegel) Erster Bürgermeister Norbert Seidl

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Bebauungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Puchheim, den

.....
(Siegel) Erster Bürgermeister Norbert Seidl