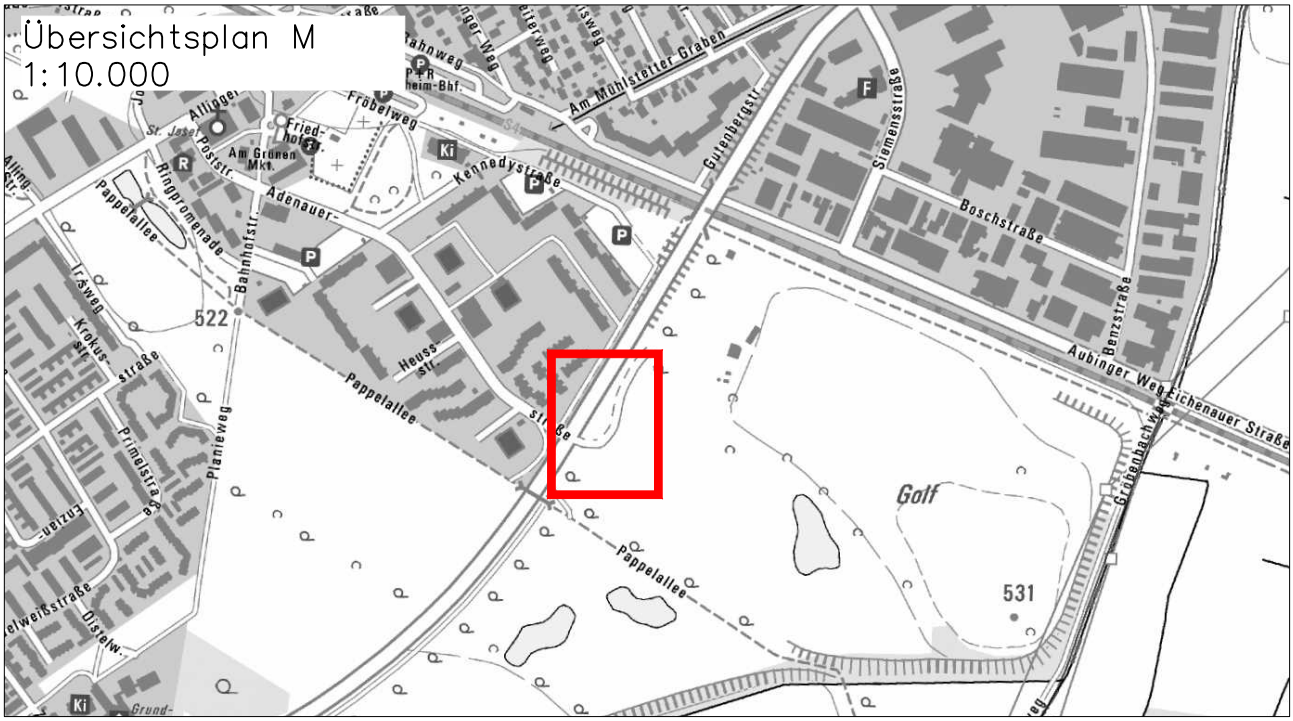


Stadt Puchheim
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53
„Minigolf“

Maßstab: 1 : 500

0 10 m 25 m

Fassungsdatum: 15.05.2025 (Vorentwurf 07.12.2023)

Seiten: 1 von 10

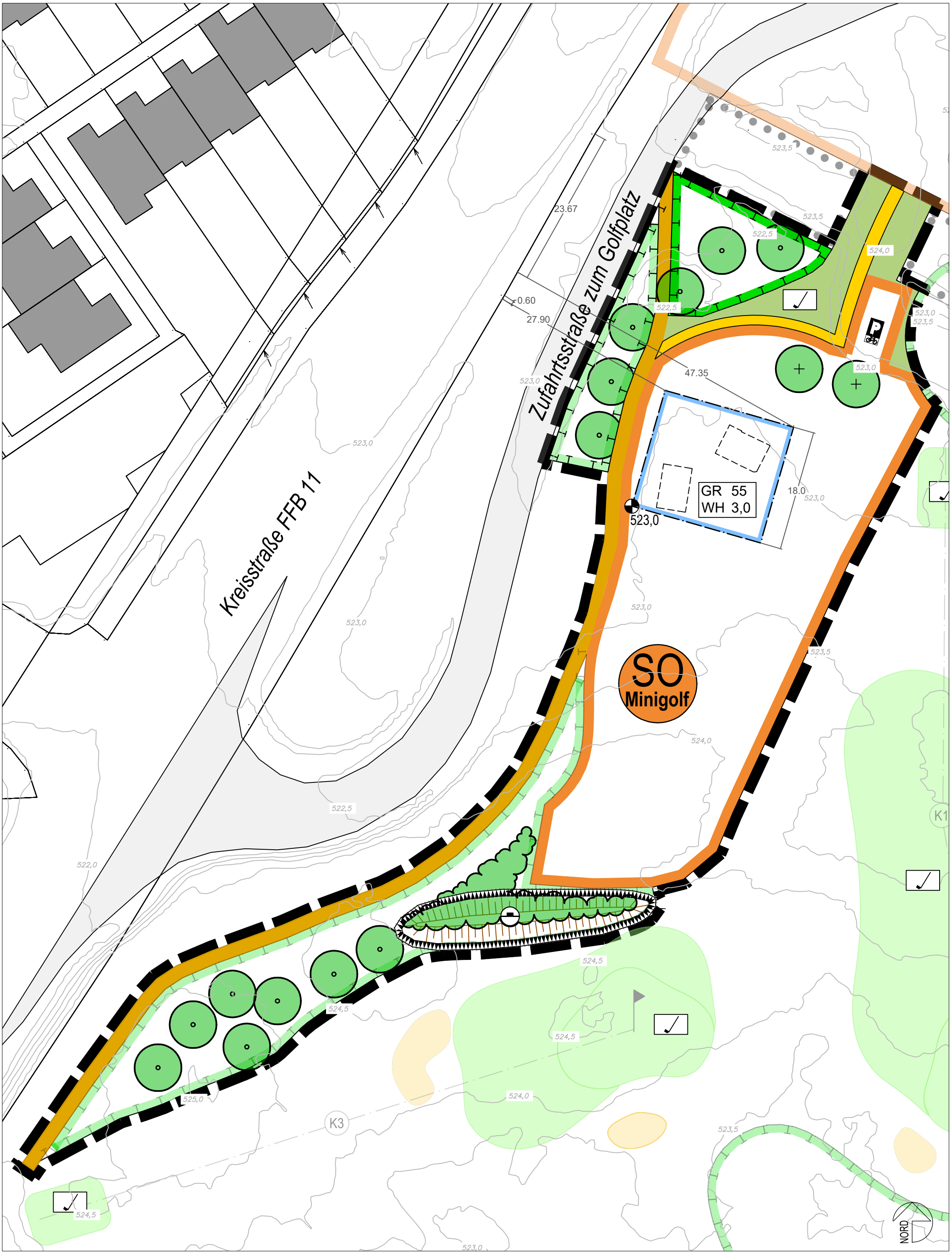
Planverfasser:

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 15.05.2025

Bearbeitung: B.Sc. Umweltingenieurswesen Markus Bähner
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Christian Ufer

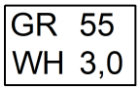
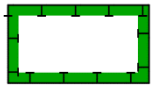

Zufahrtsstraße zum Golfplatz
Kreisstraße FFB 11
23.67
0.60
27.90
47.35
18.0
GR 55
WH 3,0
SO
Minigolf
K1
K3
NORD
523,0
523,5
522,5
524,0
524,5
525,0
522,0

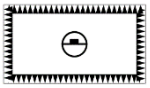
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Minigolf“

Präambel

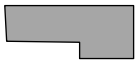
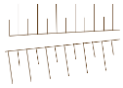
Die Stadt Puchheim erlässt diese 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I, 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) 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 Radfahrtrecht 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.		Bestehendes Gebäude
3.		Höhenlinien des Bestandsgeländes (0,5 m Schritt) mit Höhenangabe; z.B. 522,5 m ü. NN
4.		Geplante Gebäude
5.		Sondergebiet im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
6.		Flächen mit Bindung zum Erhalt von Gehölzen im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
7.		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im unveränderten Teil des Bebauungsplans Nr. 53
8.		Greens und Tees
9.		Bunker
10.		Spielbahnachsen
11.		Bemaßung, z.B. 18,0 m
12.		Mögliche Böschungen

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 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 Schutzeinrichtungen 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 flächig 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, gebietsheimischen (= autochthonen) Arten aus dem Vorkommensgebiet Alpenvorland 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 mind. 18 cm oder Stammbusch > 3 m Höhe
- Wildobstbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 18 cm
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe > 150 cm, Abstand 1,5 x 1,5 m, mind. 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 Stützpfosten 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 Grabsperre 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 und durch den Wiedereinbau keine Mobilisation von Schadstoffen zu erwarten ist. Vor einer Geländeveränderung mit der Wiedereinbringung von verunreinigtem Material ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München erforderlich.

6.5. Die gesamte Baumaßnahme ist hinsichtlich der Bodenarbeiten durch ein fachkundiges Ingenieurbüro auf Altlasten zu begleiten, zu prüfen und zu dokumentieren. Bei einer Umlagerung von Altlastenmaterial ist eine Bodenanalytik durchzuführen. Ausgehobenes, belastetes Bodenmaterial ist vollständig auszukoffern und gegen Schadstoffaustrag gesichert zu lagern, bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

6.6. Die Anlage von Wasserflächen ist ausschließlich mit künstlicher Abdichtung und ohne Zu- oder Ablauf zulässig. Wasserläufe sind mit geschlossenem Wasserkreislauf auszuführen.

6.7 Die Errichtung von Trink- oder Brauchwasserbrunnen ist unzulässig.

7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen im Bereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans müssen hinsichtlich Anzahl und Größe die Kriterien gem. Festsetzung Ziff. 11 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 in der Fassung vom 19.01.2010 berücksichtigen. Im Bereich der 1. Änderung sind keine freistehenden Anlagen oder Fahnenmasten zulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeines

1.1. Mit dem Bauantrag soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen hervorgeht.

1.2. Es wird eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamts empfohlen.

1.3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24/1 (Umwelt- und Klimaschutz/Abfallrecht) soll mind. 3 Tage vor Beginn und max. 3 Tage nach Ende von Bauarbeiten informiert werden.

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. Im Falle von Probeentnahmen sollen die Daten an das Gesundheitsamt im Landratsamt Fürstenfeldbruck übersandt werden. Falls größere Mengen kontaminierten Materials

bewegt werden, soll dem Gesundheitsamt ein Abschlussbericht innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten übergeben werden.

2.4. 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

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

3.2. Standortgerechte Wildobstbäume

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

3.3. Standortgerechte Sträucher

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

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.

4. Immissionsschutz

4.1. Der Betrieb des Adventure- bzw. Minigolfplatzes ist gem. schalltechnischer Untersuchung Bericht M175724/04 vom 06.05.2025 im Zeitraum von 10.00 bis 21.00 Uhr möglich.

4.2. Der Einsatz der dem Adventure- bzw. Minigolfplatz zugehörigen Wartungsmaschinen ist gem. schalltechnischer Untersuchung M175724/04 vom 06.05.2025 im Zeitraum werktags von 08.00 bis 10.00 Uhr möglich.

E. Verfahrensvermerke (wurden angepasst)

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 07.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2023 hat in der Zeit vom 04.09.2024 bis 07.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2023 hat in der Zeit vom 03.09.2024 bis 07.10.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… elektronisch beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung Internet wurde der Bebauungsplanentwurf im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats / Ausschusses vom …….. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Puchheim, den ……..……..

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

7. Ausgefertigt

Puchheim, den ……..……..

……..……..……..

(Siegel) Erster Bürgermeister Norbert Seidl

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Er ist zusätzlich auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Puchheim, den ……..……..

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