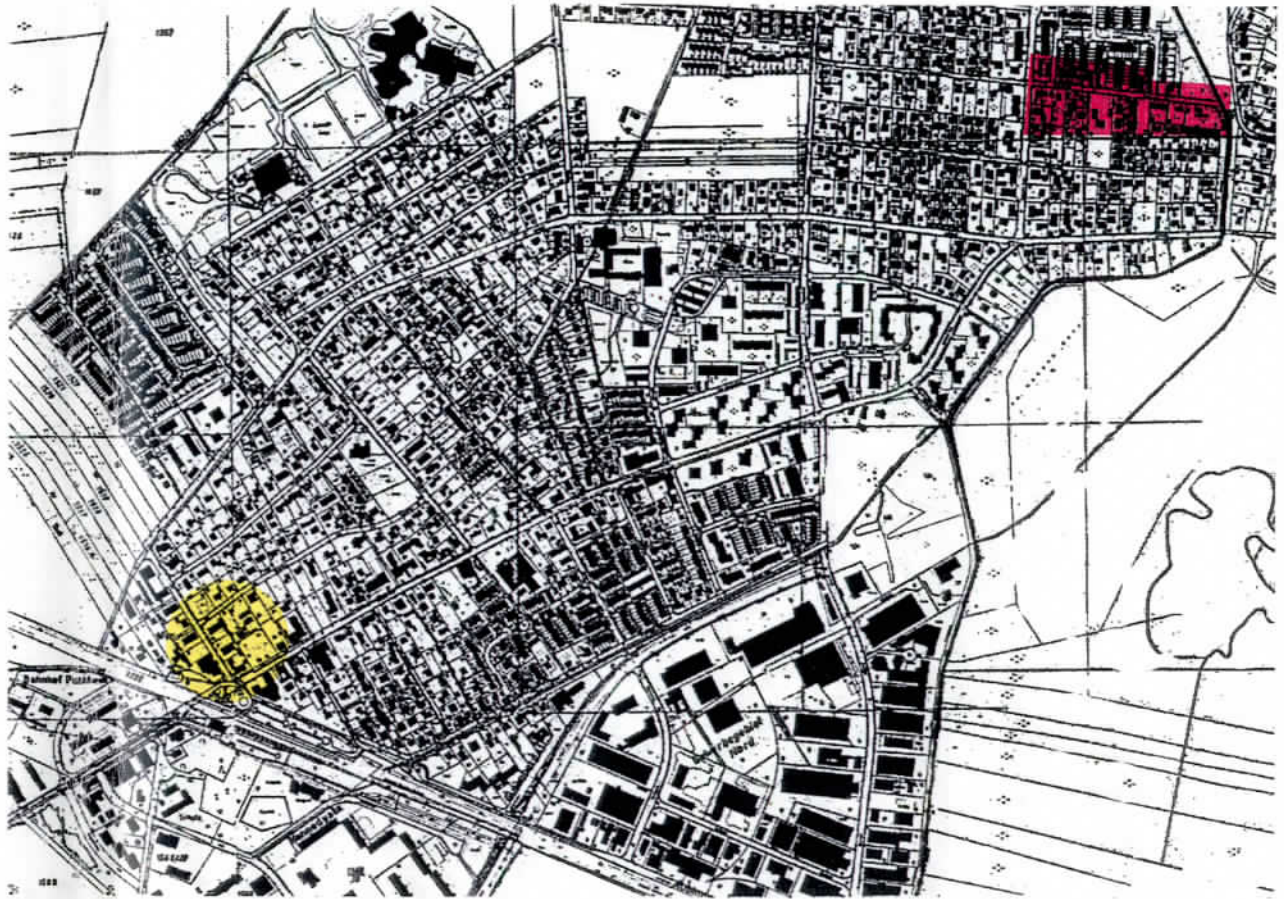




GEMEINDE PUCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "ÖSTLICHE MÜNCHNERSTRASSE" MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Stand: 12. August 1998
geändert: 12. Januar 1999



SBS

Planungsgemeinschaft

Ruffinistr. 16
80637 München
Telefon 089 16 12 97
Telefax 089 16 12 81

Diplomingenieure
Sidonie Bilger-Wölpert Architektin-Regierungsbaumeisterin
Hartmut Schließer Architekt-Bauingenieur
mit
Dipl. Ing. Susanne Bäumler
und
Almuth Boedecker Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Die Gemeinde Puchheim, Landkreis Fürstentfeldbruck, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58) diesen Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen für die Grundstücke an der Münchner Straße zwischen Gröbenzellerstraße und Gemeindegrenze als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO und
-  Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 120 qm Maximal zulässig überbaubare
Grundfläche im Baufeld (z.B. 120
qm)
- III Zahl der Vollgeschoße als
Höchstmaß
(z.B. 3 Vollgeschoße)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  Baulinie

4. Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsfläche

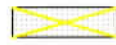
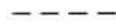
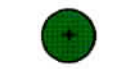
5. Grünordnerische Festsetzung

-  Private Gartenfläche bzw. von
Bebauung freizuhaltende
Gartenräume
-  Erhalten von Einzelbäumen mit
Artangabe
-  öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der
Nutzung
-  Flächen für Nebenanlagen wie Garagen,
offene Garagen (Carports) und
Stellplätze
-  Tiefgaragen

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Hauptgebäude
Firstichtung in Längsrichtung des
Gebäudes
-  Bestehende Nebengebäude
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag zur Änderung der Parzellierung
- 1756/7 Flurnummer
-  Pflanzvorschlag für Bäume im öffentlichen
Straßenraum und für Uferbepflanzung am
Gröbenbach

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der Baulichen Nutzung

- (1) Die Grundstücke sind ausgewiesen als Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) und als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).
- (2) Nutzungen gemäß BauNVO § 4 (3) 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3 (Anlagen für Verwaltungen können im WA an der Gröbenzeller Straße ausnahmsweise zugelassen werden).
- (3) Nutzungen gem. BauNVO § 4 (3) 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 (3) 5 (Tankstellen) sind im WA nicht zulässig.
- (4) Im Reinen Wohngebiet ist bei Bauräumen mit einer zulässigen Grundfläche von über 100 qm ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten oder alternativ maximal zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit zulässig.
Bei Bauräumen mit 150 qm und mehr zulässiger Grundfläche ist im WR ein Wohngebäude auch mit drei Wohneinheiten zulässig.
Bei Bauräumen mit einer zulässigen Grundfläche von unter 100 qm ist im WR nur ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Baufeld angegebenen bebaubaren Grundfläche, den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Pkt. 4.2 Baukörper getroffenen Festsetzungen.

2.1 Grundfläche

Die durch Planzeichen festgesetzte maximal zulässige bebaubare Grundfläche bezieht sich nur auf Hauptgebäude; Anlagen nach § 19 (4) 1 BauNVO dürfen 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen.

2.2 Wintergärten

- (1) Untergeordnete, erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m dürfen die überbaubar dargestellten Grundflächen überschreiten, wenn ihre Länge maximal 2/3 der Wandfläche beträgt, sie vom Wohnraum abgetrennt sind und nicht beheizt werden.
Die Regelungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO bleiben unberührt.
- (2) Wintergärten dürfen nur aus einer leichten filigranen Konstruktion errichtet werden.

2.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 6 qm zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Für die Grundstücke an der Gröbenzeller Straße sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- (2) Für alle übrigen Grundstücke im Planungsbereich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. auf ein Vollgeschoss beschränkt, gemäß Festsetzungen durch Planzeichen.

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0.30 m über der Oberkante Münchner Straße liegen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

3 Baulinie und Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen setzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Stellung und Ausmaße der Gebäude

- (1) Das Hauptgebäude ist auf einem klaren, rechteckigen, längsgerichteten Grundriß aufzubauen. Doppelhäuser gelten als ein Baukörper.
- (2) Doppelhäuser und aneinandergebaute Wohngebäude sind profilgleich auszuführen; sie sind in Wandflucht, Dachneigung, Firsthöhe und Material aufeinander abzustimmen.
- (3) Die Firstrichtung liegt in der Längsentwicklung des Gebäudes.

4.2 Baukörper

- (1) Für Hauptgebäude mit drei (III) Vollgeschossen gilt:
Erdgeschoss mit 1. und 2. Obergeschoss:
die Wandhöhe beträgt maximal 9,00 m, (sie wird gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
die Dachneigung beträgt zwischen 20 Grad bis max. 32 Grad.
- (2) Für Hauptgebäude mit zwei (II) Vollgeschossen gilt:
 - (a) Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:
die Wandhöhe beträgt maximal 6,30 m,
die Dachneigung beträgt zwischen 20 Grad bis max. 32 Grad
 - (b) Erdgeschoss und zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss:
die Wandhöhe beträgt maximal 4,30 m
die Dachneigung beträgt zwischen 45 Grad bis max. 52 Grad.
- (3) Für Hauptgebäude mit einem (I) Vollgeschoss gilt:
Erdgeschoß und Dachgeschoß:
die Wandhöhe beträgt maximal 3,60 m,
die Dachneigung beträgt zwischen 45 Grad bis max. 48 Grad.

4.3 Dächer

- (1) Die Dächer sind als Satteldach auszubilden.
Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
Sie dürfen eine maximale Neigung von 30 Grad haben.

4.4 Dachdeckung

- (1) Als Dachdeckung sind naturrot bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig sowie gefälzte Bleche.
- (2) Für Vordächer und Wintergärten ist Glaseindeckung zulässig.

4.5 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- (1) Im Dachgeschoss sind Dachaufbauten entsprechend der Dachgaubensatzung der Gemeinde Puchheim zulässig.
- (2) Dacheinschnitte sind unzulässig.

5 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze

5.1 Lage und Größe

- (1) Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der später Bauende in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Gebäudeumriss und Dachneigung an die bereits bestehende Garage oder Nebenanlage anzupassen.

5.2 Zufahrten

- (1) Die Flächen für Zufahrten oder Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Zufahrtsbreite je Grundstück darf maximal 3,50 m betragen.
- (2) Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

5.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Fürstfeldbruck.

5.4 Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Puchheim.

6 Befestigte Flächen

Für die befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken ist eine Versiegelung mit Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Die Befestigung ist mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Schotterrasen, Kies, weitfugiges Pflaster. Plattenbeläge sind zulässig

7 Einfriedungen

- (1) Das Grundstück muß zur Straßenseite hin durch eine Einfriedung geschlossen werden. Als Einfriedung zur Straßenseite sind zulässig: Zäune aus Holz ohne Sockel mit senkrechten Latten oder Staketen und einer Höhe von mindestens 1,20 m. Die Einfahrtstore sind wie die Holzzäune auszubilden; Begrünte Garagenwände und begrünte Stützen von Carports mit einem maximalen Abstand untereinander von 5 m sind als Einfriedung zulässig.
- (2) Bei Anordnung von Stellplätzen und/oder Carports entlang der Straße muß das Verhältnis von Einfriedung zu nicht eingefriedeter Grundstückslänge mindestens zwei zu eins betragen.
- (3) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung mit Maschendrahtzaun möglich. Sockel sind auch hier unzulässig.

8 Bepflanzung

8.1 Privatgärten

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluß der Baumaßnahme zu erfolgen.

Die damit festgesetzte Begrünung ist mit heimischen Gehölzen durchzuführen:

Bäume (Liste A) mit Höhen von ca. 7 - 15 m :

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

und Obstbäume aller Arten als Hochstämme oder Spalierbäume

8.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Gebäudeteile, sowie Carports an der Grundstücksgrenze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.3 Uferbegrünung am Gröbenbach (Liste B)

Entlang dem Gröbenbach sind ausschließlich Gehölze des Auwaldes zulässig:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Salix in Arten	schmalblättrige Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

9 Hinweise

9.1 Grundwasserstand

- (1) Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit durchschnittlich 1 m hohen Grundwasserstand. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
- (2) Für eine eventuell erforderliche Bauwasserrückhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

9.2 Kompostierung

Zur Müllvermeidung wird dringend empfohlen, organische Abfälle auf dem Baugrundstück zu kompostieren.

9.3 Immissionsschutz

Im WA dürfen aufgrund der stark frequentierten Gröbenzeller Straße die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der straßenzugewandten Seite angeordnet werden.

9.4 Denkmalschutz

Das Zutreten von Bodendenkmälern bei Bauvorhaben unterliegt der Meldepflicht nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz.

9.5 Es wird angeregt, Regenwasser zur Gartenbewässerung zu sammeln.

Planfertiger:



SBS Planungsgemeinschaft
Dipl.Ing. S. Bilger-Wölpert

ausgefertigt:

Puchheim, 21.06.1999
GEMEINDE PUCHHEIM



Herbert Kränzlein
Dr. Herbert Kränzlein
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde vom Planungs- und Umweltausschuß der Gemeinde Puchheim am 28.10.1997 gefaßt und am 30.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Fassung vom 07.05.1998 hat in der Zeit vom 05.06.1998 bis 06.07.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr. 41 in der Fassung vom 07.05.1998 hat in der Zeit vom 05.06.1998 bis 06.07.1998 stattgefunden (§ 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ferienausschuß Puchheim am 12.08.1998 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 12.08.1998 hat in der Zeit vom 13.10.1998 mit 13.11.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Puchheim hat den Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung in der Fassung vom 12.01.1999 am 19.01.1999 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Puchheim, 21.06.1999



Dr. Herbert Kränzlein
1. Bürgermeister



2. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Gemeinde ist am 24.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung liegt bei der Gemeinde Puchheim während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Puchheim, 25.06.1999



Dr. Herbert Kränzlein
1. Bürgermeister

