

Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 1 „Großhesselohé“ 11. Teiländerung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
	PUL 2-52 Bearbeiter: Praxenthaler/ Pfanmüller
Plandatum	25.08.2017 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



GROSSHESSELOHE

Isar

NOR DEN

M = 1:5.000



Bahnhofplatz

Georg-Kalib-Str.

Georgenstr.

Pullacher Straße

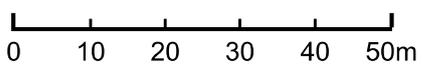
GR 644
FH 14,3

GR 300
FH 14,1

GEE

NOR DEN

M = 1:1.000



Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom 20.05.1977, zuletzt geändert durch die 10. Änderung i.d.F.v. 07.07.2015

A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **GEE** Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen
Zulässig sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 3.2 **GR 300** max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 300 m²
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 **FH 14,3** max. zulässige Firsthöhe z.B. 14,3 m
- 4 Baugrenze und Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBo wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Walmdächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 34° zulässig.
- 5.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,5 m nicht überschreiten.
- 5.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

6 Erschließung, Garagen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 459/2.
- 6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.
- 6.4 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten.

7 Einfriedungen

- 7.1 Zulässig sind nur offene Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von max. 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Mauern und andere Einfriedungen, die eine Mauerwirkung erzeugen, sind nicht zulässig. Als Ausnahme können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge (max. 4,0 m) zugelassen werden.

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2 Es ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum pro angefangene 300 m² Baulandfläche anzupflanzen. Es sind mindestens Bäume zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, STU 18 – 20 cm zu verwenden. Vorhandene groß- und kleinkronige Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 8.3 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes durchzuführen.

B Hinweise

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| 1 | ————— | Grundstücksgrenze |
| 2 | 465 | Flurstücksnummer |
| 3 |  | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| 4 |  | zu fällende Bäume |
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 7 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 8 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 217110/2 vom 16.08.2017 wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 465 in Bezug auf die benachbarte schutzbedürftige Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die in der Untersuchung unter Punkt 6 empfohlenen organisatorischen bzw. technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.“
- 9 **Artenschutz**
- Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 28.08.2017 umzusetzen:
- Erhalt der Tanne mit Baumhöhlen an der Ostgrenze des Plangebietes als potenzielles Sommerquartier der untersuchten Fledermausarten
 - Bauliche Maßnahmen im Plangebiet ausschließlich in den Monaten November bis März
 - Alternative: Durchführung der Baumaßnahmen in den Monaten April bis Oktober und Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen an vom Baustellenbetrieb abseitigen Teilen des Grundstücks im Vorfeld der Bau- und Rodungsmaßnahmen
 - Erhalt der großen Tanne im Südosten des Grundstückes mit Nestern als potenzielles Bruthabitat der Amsel

- Erhalt der Baumreihe im Süden des Grundstückes mit der Thuja als Neststandort
- Alternative: Durchführung der geplanten Rodung der Baumreihe im Süden des Grundstückes und Pflanzung von mindestens fünf großen Heistern und/oder Solitäreibäumen, darunter mindestens ein Nadelbaum, auf dem Baugrundstück im Vorfeld der Bau- und Rodungsmaßnahmen

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....
Susanna Tausendfreund, Erster Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.07.2017 gefasst und am xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2017 Stellung zu nehmen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom xx.xx.2014 bis xx.xx.2017 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2017 Stellung zu nehmen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2017 wurde vom Gemeinderat am xx.xx.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)