Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 1
„Großhesselohe“
11. Änderung

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/
Pfannmüller

Plandatum

08.05.2018 (3. Entwurf)
06.02.2018 (2. Entwurf)
25.08.2017 (Entwurf)

VORABZUG

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
NORDEN
M = 1:5.000

Bahnhofplatz
Georg-Kalb-Str.
Georgenstr.
Pullacher Straße
459/7
459/14
459/24
459/11
463
459/15
429/1
458/2
431
459/12
459/10
459/23
459/13
459/2
459/8
459/21
463/3
459/22
459/9
439/32
459/20
458/3
463/4
465/1
439/67
426/11
426/4
GEe
GR 644
FH 14,3
WD 30°-34°
GR 300
WH
a 14,1
b 11,2
FD 0°-5°
NORDEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

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 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sowie baulichen Gestaltung

3 Art der baulichen Nutzung

3.1 GEe Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen

Zulässig sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 GR 300 max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 300 m²

4.2 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.

4.3 FH 14,3 max. zulässige Firsthöhe z.B. 14,3 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/First.

4.4 WH 11,2 max. zulässige Wandhöhe z.B. 11,2 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Wand mit der Oberkante Attika.

5 Baugrenze und Bauweise

5.1 Baugrenze

5.2 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Walmdächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) (WD) mit einer Dachneigung von 30° bis 34° zulässig.

6.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,5 m nicht überschreiten.

6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

7 Erschließung, Garagen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 459/2.

7.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

7.4 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten.

8 Einfriedungen

8.1 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. Es sind nur sockellose Zäune mit einem Abstand von 10 cm zum Boden zulässig

8.2 Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.

9 Grünordnung

9.1 zu erhaltender Baum, bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen

9.2 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 Bäume, die der geforderten Mindestpflanzqualität entsprechen, können auf die Gesamtzahl der nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten autochthonen Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.3 Die unter 8.2 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bauvollendung durchzuführen.

10 Bemaßung

10.1 6,60 Bemaßung in m

B Hinweise

1		Grundstücksgrenze
2	465	Flurstücksnummer
3		Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
4		Geplante Gebäude
5		Zu fällende Bäume
6		Bei Bedarf zu fällende Bäume
7	▶	Zufahrt Automatisches Parksystem
8	GAS GAS GAS GAS GAS	Gasleitung
9	Grundfläche Wand- und Firsthöhe Dachform und Dach-neigung	Erläuterung der Nutzungsschablone

10 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

11 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

12 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. Beim Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

13 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

14 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 217110/2 vom 16.08.2017 wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Büro- uns 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.“

15 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 Douglasie 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. Pro Baumhöhle sind 5 Rundkästen erforderlich.
- 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 Solitärbäumen, darunter mindestens ein Nadelbaum, auf dem Baugrundstück im Vorfeld der Bau- und Rodungsmaßnahmen

16 Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§4 Nr. 1 BaumSchV).

17 Sollten Baumfällungen oder Gehölzbeseitigungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnehmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

18 Denkmalschutz

Art 8 BayDSchG

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

19 Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

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, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.07.2017 gefasst und am 13.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2017 bis 29.11.2017 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2017 bis 29.11.2017 beteiligt.

4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 21.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.03.2018 bis 21.03.2018 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

6. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ……. bis ……. erneut beteiligt.

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

Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

9. 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 …… in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)