

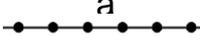
Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg 2. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Praxenthaler, j.praxenthaler@pv-muenchen.de
Aktenzeichen	PUL 2-54
Plandatum	05.02.2019 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F.v. 16.12.1986 sowie die 1. Änderung i.d.F.v.22.01.2008.

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung mit Bezeichnung der Flächen, z.B. a

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2.2 Zulässig sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 1.220 max. zulässige Grundfläche in m², hier 1.220 m²
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Tiefgaragen sowie Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,80 überschritten werden. Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 3.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
- WH 7,8 max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 7,8 m
- 3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Ist eine Attika vorhanden ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Attika zu messen.

4 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

- 5.1 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.2 Für die Fassadengestaltung sind nur nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.

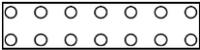
- 5.3 Werbeanlagen über Wand- bzw. Firsthöhe und solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig.
- 5.4 Solaranlagen sind nur auf den Gebäudedächern in flach auf dem Dach aufliegender Konstruktion zulässig.
- 5.5 Zulässig sind nur offene Holz- oder Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer max. Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Mauern 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.
- 5.6 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen.
- 5.7 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.

6 Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist die gemeindliche Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.
- 6.3  Fläche für Tiefgarage
- 6.4  Zufahrt zur Tiefgarage nur hier zulässig
- 6.5 Es ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten; oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung vom mindestens 1,0 m zu errichten.
- 6.5 Zufahrten und sonstige befestigte Fahrflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7 Grünordnung

- 7.1  Zu pflanzender heimischer Laubbaum, mindestens 2. Wuchsordnung, 4xv, STU 20-25 cm

Der Pflanzstandort kann entlang sowie senkrecht zur Grenze des Geltungsbereichs um max. 3,0 m verschoben werden.
- 7.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern. Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte heimische Sträucher mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

7.3 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität nach zu pflanzen.

7.4 Die Dächer in den mit a und b gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen.

8 Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind nicht zulässig.

9 Bemaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 Meter

B Hinweise

1 151/9 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 151/9

2  bestehende Grundstücksgrenze

3  planungsrechtlich aufzuhebende Grundstücksgrenze

4  Abzubrechende Bebauung

5  zu fällender Baum

6  Feuerwehrezufahrt

7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

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

9 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.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
5. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

6. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

7. 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)