

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstellung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29  
„Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West  
(1. Teiländerung AEZ)“ auf dem Anwesen Wolfrats-  
hauser Straße 152, umfassend die Fl. Nr. 375 und  
Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10**

- C) Festsetzungen durch Text**
- D) Hinweise durch Text**

Plandatum: 11.02.2005  
07.06.2005  
25.10.2005  
19.12.2006  
09.07.2007

Planverfasser: Architekten  
Büchl + Zobel  
Alter Markt 9  
93309 Kelheim  
Telefon 09441/50430  
Telefax 09441/504333  
e-mail: [Info@Buechl-Zobel.de](mailto:Info@Buechl-Zobel.de)

## C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 GRUNDFLÄCHE (GR)

Die zulässige Grundfläche wird auf max. 6.890 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 1.2 GESCHOSSFLÄCHE (GF)

Die zulässige Geschossfläche wird auf maximal 7.950 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In allen Geschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz auf die Geschossfläche angerechnet.

#### 1.3 Einzelhandelsverkaufsflächen

Zur Verkaufsfläche zählen:

- Flächen, die dem Verkauf dienen einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Lagerflächen in den Hallen der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager.

Zur Verkaufsfläche zählen nicht:

- Flächen nach den Kassen, z. B. Flächen für die Verpackung von Waren (Nachkassenzone)
- Überdachte und seitlich geschlossene Erschließungs- oder Mall-Flächen.

Die Verkaufsfläche ist an den Kaufvorgang gekoppelt und beginnt am Kundenzugang (z. B. Drehkreuz, Schranke) und endet an der Kasse.

Im großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf Ebene 1 ist eine maximale Verkaufsfläche food von 2.500 m<sup>2</sup> und eine maximale Verkaufsfläche non food von 1.100 m<sup>2</sup> zulässig.

### 2. Bauweise

#### 2.1 Dächer

Flachdächer sind auch als Gründächer zulässig. Geneigte Dächer sind in max. 5 ° Dachneigung auszuführen; zulässig ist eine Folien- oder Blecheindeckung, wobei bei Blecheindeckung nur beschichtete Eindeckungen verwendet werden dürfen.

#### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (z. B. rotierende Werbeanlagen) sowie Blinklicht oder Werbeanlagen in greller Farbgebung und Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung im Bereich der Stellplätze ist insektenfreundlich auszuführen.

Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Die Einzelfläche darf einen Wert von ca. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Standort der Werbeanlagen am Gebäude ist nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Werbeanlagen (Pylone) sind nur an dem in der Planzeichnung festgelegten Standort zulässig.

### **3. Stellplätze, Einfahrten und Garagen**

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen mit 1,00 m Höhe, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von 2,50 m über Straßenoberkante freizuhalten.

### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **4.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen. Bei Bäumen gilt als Mindestqualität für Pflanzungen ein Stammumfang von 15 - 20 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe.

#### **4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Standortfestsetzungen**

Je 30 m<sup>2</sup> angefangene Grünfläche ist ein Baum gem. Pflanzliste C) 4.3 zu pflanzen.

Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist folgendermaßen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten:

Für Einzelbäume ist ein offener Wurzelbereich von mind. 4 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 15 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist dieser zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens nach 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

#### **4.3 Pflanzliste (Auswahl)**

##### Großkronige Bäume

Fagus sylvatica L.	Rotbuche
Quercus robur L.	Stieleiche
Carpinus betulus L.	Hainbuche
Tilia cordata Mill.	Winterlinde
Ulmus minor Mill.	Feldulme
Acer pseudoplatanus L.	Bergahorn
Acer platanoides L.	Spitzahorn
Betula pendula Roth.	Hängebirke
Prunus avium L.	Vogelkirsche

Pinus sylvestris L

Waldkiefer

Kleinkronige Bäume

Cornus mas L.

Kornelkirsche

Acer campestre L.

Feldahorn

Sorbus aucuparia L.

Eberesche

Sorbus aria Crantz.

Mehlbeere

Rhamnus carthaticus L.

Kreuzdorn

Prunus padus L.

Traubenkirsche

Taxus baccata L.

Eibe

Sträucher für Rand- und Schutzbepflanzungen

Viburnum lantana L.

wolliger Schneeball

Rosa spec.

Wildrosenarten

Ligustrum vulgare L.

gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra L.

schwarzer Holunder

Lonicera xylosteum

rote Heckenkirsche

Prunus spinosa L.

Schlehe

Mespilus germanica L.

Mispel

Euonymus europaeus L.

gewöhnliches Pfaffenhütchen

Cornus sanguinea L.

roter Hartriegel

Corylus avellana L.

Hasel

Viburnum opulus L.

Liguster

Crataegus laevigata Poir. DC.

zweigrifflicher Weißdorn

Rubus fruticosus L.

echte Brombeere

#### 4.4 Einfriedungen

Zulässig sind durchsichtige Metallzäune in Edelstahl oder verzinkter Ausführung, soweit sie zur Sicherung betrieblicher Anlagen notwendig sind. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 2 m.

Eine Abpflanzung der Zäune mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken ist erlaubt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 375/17 ist eine Hecke aus standortgerechten Sträuchern (vgl. Pos. 4.3) zu pflanzen.

#### 5. Gestaltung der Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplätze, die nicht in den Parkebenen liegen, sind als Pflaster mit Rasenfuge (Fugenbreite ca. 3 cm), Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Beläge auszubilden.

## D) HINWEISE DURCH TEXT

### 1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal zur Verfügung gestellt.

Der Baumbestand wurde vom Ing. Büro Bendel, München, eingemessen.

### 2. BERECHNUNG DER GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE

Die Ermittlung der Grund- und Geschossfläche erfolgt nach § 19 und § 20 BauNVO 1990.

### 3. GRÜNORDNUNG

Besonders während der Bauzeit sind die bestehenden Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen durch Schutzzäune gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Abgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur mit fachgerechten Maßnahmen, wie Wurzelschutzvorhang, zulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Überfüllungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind zu vermeiden. In Ausnahmefällen können sie zugelassen werden, sofern eine artspezifische Verträglichkeit der Bäume besteht und Maßnahmen zu einer dauerhaften Belüftung von Stamm und Wurzel ergriffen werden. Näheres regelt DIN 18920.

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die Standorte der vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Ein Mindestabstand von 2,5 m ist einzuhalten. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### 4. ÖKOLOGIE

#### 4.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

#### 4.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungsversickerung der belebten Bodenzone vorzunehmen. Für gewerblich genutzte Grundstücke muss zur Niederschlagsversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

### 5. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 6. GRUNDWASSER

Der Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände.

## 7. BRANDSCHUTZ

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

## 8. DEUTSCHE TELEKOM

Notwendige Umverlegungen sind kostenpflichtig.

## 9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Öffentliche Leitungen auf privatem Grund, welche die vorgesehene bauliche Nutzung behindern, müssen zur Umsetzung des Vorhabens- und Erschließungsplanes verlegt werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

## 10. ALTLASTEN

Falls bei Fundamentierungen und Aushubarbeiten schadstoffhaltiger Boden gefunden wird, ist dies den zuständigen Behörden anzuzeigen. Die Kosten ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

## 11. TIEFGARAGENBODEN

Der Tiefgaragenboden ist in dichter Ausführung zu erstellen.

## 12. SCHALLSCHUTZ

Die nachfolgenden Punkte sind im Bauvollzug zu berücksichtigen:

- Die Anordnung von Aggregaten (z.B. Lüftung, Kühlung, Zu-/Abluftschächte etc.) des Einkaufszentrums sollte an der Nord-, West- und Ostfassade des Erdgeschosses (Ladenebene) bzw. an der Nord- und Ostfassade des Obergeschosses (Lagerebene) bzw. innerhalb der eingehausten Anlieferungszone erfolgen. In diesem Fall ist der Schalleistungspegel der Aggregate auf jeweils 70 dB(A) zu begrenzen.

Falls Aggregate (z.B. Lüftung, Kühlung, Zu-/Abluftschächte etc.) im Dachbereich und an der Südfassade des Erdgeschosses (Ladenebene) bzw. der West- und Südfassade des Obergeschosses (Lagerebene) des Einkaufszentrums angeordnet werden, ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zulässigen Schalleistungspegel bzw. entsprechender Abschirmungen dieser Aggregate erforderlich.

- Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) herrscht Betriebsruhe. Der Betrieb der Aggregate (z.B. Lüftung, Kühlung, Zu-/Abluftschächte etc.) des Einkaufszentrums ist nachts möglich.