

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-
Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“
3. Änderung

Entwurfsverfasser Vorhaben-
und Erschließungsplan (VEP)

par terre GmbH & Co. KG
Bavariastraße 6 b, 80336 München

Vorhabenträger

BVG Verwaltung GmbH & Co. KG
Hofmannstraße 9, 81379 München

Planung

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

Bearbeitung

Berchtold, Praxenthaler

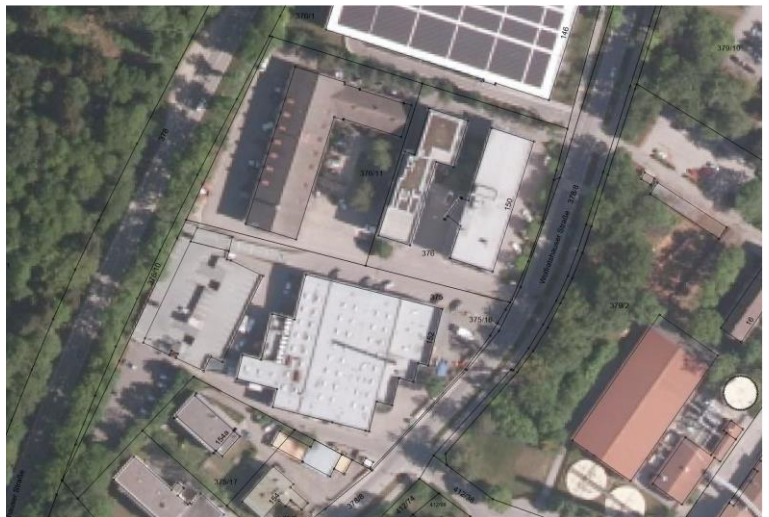
QS: Goe

Aktenzeichen

PUL 2-55

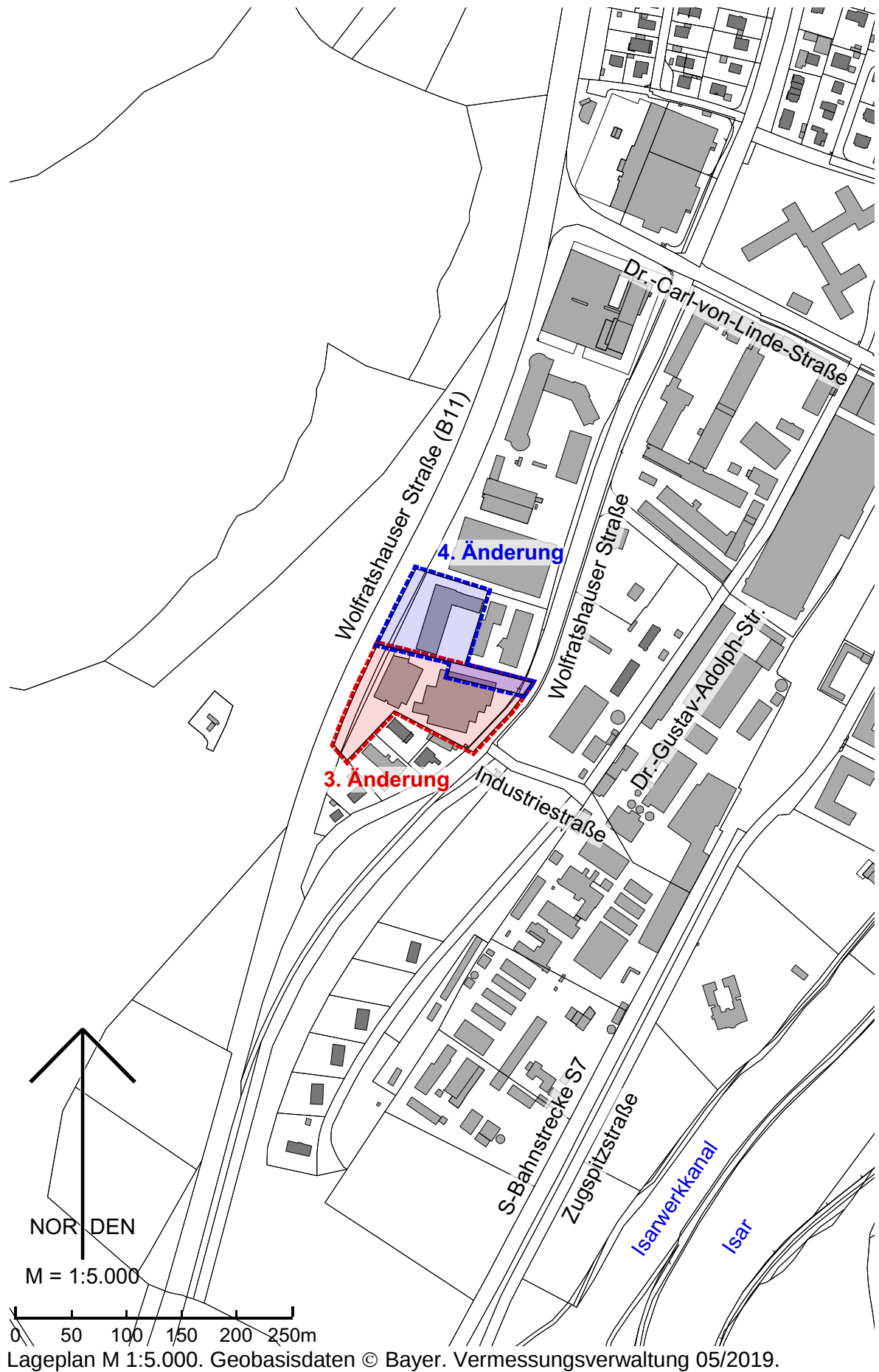
Plandatum

25.06.2019 (Vorentwurf)



Satzung

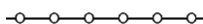
Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007, mit Ausnahme der Festsetzungen A 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten. Diese sind zur Vollständigkeit aufgeführt (*in grau, kursiv*).

A Festsetzungen

0 Geltungsbereich

- 0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 0.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe
- 0.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
- 0.4 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **SO Einzelhandel und Hotel** Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Hotel gemäß § 11 BauNVO.
- Neben den gemäß Festsetzungen A 1.1.1 bis 1.1.3 zulässigen Nutzungen sind die dazu erforderlichen untergeordneten Nutzungen (z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume) zulässig. Im Rahmen der Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter sind weitere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und Läden (sog. Konzessionäre) als ergänzendes Angebot zulässig.
- Eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² darf nicht überschritten werden; zusätzlich ist ein Backshop samt Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 100 m² zulässig.
- 1.1.1 *Auf der Ebene 1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 3.600 m² Verkaufsfläche zulässig.*
- 1.1.2 *Auf der Ebene E 0 ist ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig.*
- Der Getränkemarkt muss über einen vom Einzelhandelsbetrieb auf Ebene 0 unabhängigen Zugang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügen.*
- 1.1.3 Es ist ein Hotelbetrieb mit maximal 125 Zimmer für die Gästebeherbergung zulässig. Die Zimmer für Gästebeherbergung sind nur auf den Ebenen 2 und 3 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 5.200** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 5.200 m²
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.3  **600,1** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 600,1 m ü. NHN
- 2.4 **WH 12,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 12,4 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- 2.5 Technische Anlagen sowie Technik-Geschosse dürfen die Wandhöhe um bis 2,0 m überschreiten.
Technik-Geschosse müssen einen Mindestabstand von 10,0 m zur südlich liegenden Grundstücksgrenze einhalten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 An die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 muss angebaut werden.
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Baugrenze

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen :
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
 - Licht- und Laserstrahler sowie Lichtprojektionen
 - sich bewegende Werbeanlagen
 - Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge) in Form von Nasenschildern.
 - Werbeanlagen mit Schallemissionen
 - Werbeanlagen in greller Farbgebung

Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 350 m² zulässig. Die Einzelfläche darf dabei eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist eine Werbeanlage, für welche eine maximale Höhe von 4,5 m sowie eine maximale Breite von 8,5 m zulässig ist.

Werbeanlagen aus mehreren Elementen werden als eine Einzelanlage bewertet, wenn der Abstand der Elemente untereinander die halbe Breite des Elementes unterschreitet. Dies gilt auch für einzelne Werbeanlagen mit einer Größe unter 1,0 m².

Werbeanlagen dürfen nicht über die Attika hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) sind bis zu einer Höhe von maximal 8,8 m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Es sind maximal zehn Fahnenmasten sowie zwei Werbepylone mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

- 4.3 Zu Beleuchtungszwecken sind nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Eine direkte Abstrahlung in die Umgebung bzw. senkrecht nach oben ist unzulässig.

5 Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Straßenbegleitgrün
- 5.4  Fläche für Tiefgarage inklusive Rampen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

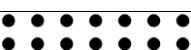
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

- 5.5 Es sind ober- und unterirdisch mindestens 220 Kfz-Stellplätze herzustellen.

6 Grünordnung

- 6.1  Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsordnung

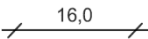
Der Standort der festgesetzten Bäume kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

- 6.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

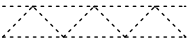
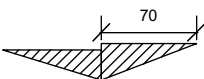
- 6.3 Es sind 17 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung A 6.1 sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 6.4 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:
Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe
- 6.5 Die an die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 herangebauten Fassaden sind zu begrünen. Pro angefangene zehn laufender Meter zu begrünende Fassade sind zwei standortgerechte Pflanzen vorzusehen.
- 6.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante, gemessen am Fahrbahnrand, zulässig. Zulässige Materialien sind Metall und Holz. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm herzustellen.
- 6.7 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 599,0 m ü NHN, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 601,0 m ü NHN zulässig.

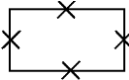
7 Bemaßung

- 7.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone
- 2  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 375 Flurstücksnummer, z. B. 375
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung

6 Grünordnung

- 6.1 Es gilt die Baumschutzverordnung (Erklärung über schützenswerte Bäume) der Gemeinde Pullach i. Isartal in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Antrag auf Beseitigung oder Veränderung von geschützten Bäumen ist die Vorlage eines Baumbestandsplanes und eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

- 6.2 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Merkblatt zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes der Gemeinde Pullach.

- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 6.4 Zum Schutz der Fassade wird empfohlen, keine Selbstklimmer zur Fassadenbegrünung zu verwenden.

7 Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.

Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

8.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
05/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis 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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin