

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.01.2020  
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 22:00 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Erste Bürgermeisterin**

Susanna Tausendfreund

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Dietmar Brandstetter  
Johannes Burges jun.  
Stefan Demmeler  
Martin Eibeler  
Renate Grasse  
Wilma Hennevogel  
Sabine Horak  
Arnulf Mallach jun.  
Angelika Metz  
Dr. Andreas Most  
Fabian Müller-Klug  
Holger Ptacek  
Benno Schroeder  
Johannes Schuster  
Marianne Stöhr  
Reinhard Vennekold  
Caroline Voit  
Cornelia Zechmeister

## **Schriftführer/in**

Stefanie Nagl

## **Verwaltung**

Heinrich Klein  
Peter Kotzur  
Bernhard Ruckerl  
André Schneider  
Andreas Weber  
Jürgen Weiß

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Dr. Alexander Betz entschuldigt

Wilhelm Wülleitner

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO
- 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019
- 2 Berufung und Vereidigung von Herrn Dietmar Brandstetter zum Gemeinderatsmitglied
- 3 Wiederbesetzung der von Herrn Dr. Walter Mayer wahrgenommenen Ämter und Funktionen
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Gemeinderatsfragestunde
- 6 Präsentation der Machbarkeitsstudie des Zweckverbands für eine Generalsanierung und Erweiterung des Otfried-Preußler-Gymnasiums Pullach
- 7 Beitritt zur "Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommune in Bayern" (AGFK Bayern e.V.); Antrag der GRÜNEN-Fraktion vom 14.10.2019
- 8 Öffentliche Ausschreibung der Lieferung eines Hubsteigers für die Gemeinde; Beauftragung
- 9 Neufassung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen
- 10 Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Einstellung des Verfahrens
- 11 Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ wegen des Logistikkonzeptes "Big-Wings" auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB);
  - 1) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2) Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung/Begründung
  - 3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
- 12 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO**

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

### **TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

### **TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 17.12.2019.

### **TOP 2 Berufung und Vereidigung von Herrn Dietmar Brandstetter zum Gemeinderatsmitglied**

#### **Beschluss:**

Herr Dietmar Brandstetter wird nach dem Tod von Dr. Walter Mayer als Listennachfolger für die CSU zum Gemeinderatsmitglied berufen. Amtshindernisse liegen nicht vor.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0** (ohne GR Brandstetter)

Herr Dietmar Brandstetter leistet den Eid nach Art. 31 (4) GO „Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“

### **TOP 3 Wiederbesetzung der von Herrn Dr. Walter Mayer wahrgenommenen Ämter und Funktionen**

#### **Beschluss:**

**1. Folgende Ausschuss-Sitze der CSU-Fraktion werden neu bzw. geändert besetzt** (Veränderungen sind hervorgehoben):

#### **a) Finanz- und Personalausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Dr. Andreas Most <b>Dietmar Brandstetter</b>	Wilma Hennevogel Benno Schroeder	Benno Schroeder Wilma Hennevogel

#### **b) Bauausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
<b>Dietmar Brandstetter</b> Benno Schroeder	Dr. Andreas Most Caroline Voit	Caroline Voit Dr. Andreas Most

**c) Ortsentwicklungs-, Energie- und Umweltausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
<b>Caroline Voit</b> Benno Schroeder	Dr. Andreas Most Wilma Hennevogel	<b>Wilma Hennevogel</b> <b>Dr. Andreas Most</b>

**d) Verkehrsausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Dr. Andreas Most Benno Schroeder	<b>Dietmar Brandstetter</b> Caroline Voit	Caroline Voit <b>Dietmar Brandstetter</b>

**e) Rechnungsprüfungsausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Dr. Andreas Most Caroline Voit	<b>Benno Schroeder</b> Wilma Hennevogel	Wilma Hennevogel <b>Benno Schroeder</b>

**f) Sozialausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Caroline Voit Wilma Hennevogel	<b>Dietmar Brandstetter</b> Dr. Andreas Most	Dr. Andreas Most <b>Dietmar Brandstetter</b>

**g) Ferienausschuss:**

<u>Mitglieder</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Wilma Hennevogel Caroline Voit	Dr. Andreas Most <b>Benno Schroeder</b>	<b>Dietmar Brandstetter</b> Dr. Andreas Most

**2. Nachbestellung im Verwaltungsrat der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft VBS Kommunalunternehmen**

<u>Verwaltungsrat</u>	<u>1. Stellvertretung</u>	<u>2. Stellvertretung</u>
Benno Schroeder	<b>Dietmar Brandstetter</b>	Wilma Hennevogel

### **3. Entsendung in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH:**

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Nachbesetzung zum jetzigen Zeitpunkt. Die Bestellung findet erst im Rahmen der konstituierenden Sitzung(en) des Gemeinderats der Wahlperiode 2020/2026 statt.

### **4. Nachbesetzung der Referate:**

a) Referat für Bau- und Ortsplanung:

Dietmar Brandstetter als 2. Referent

b) Referat für Feuerwehr und Katastrophenschutzangelegenheiten:

Dietmar Brandstetter als Referent

c) Referat für Personalwesen:

Caroline Voit als 2. Referentin

### **5. Reihenfolge der weiteren Stellvertretung nach den weiteren Bürgermeistern:**

4. Dr. Andreas Most
5. Holger Ptacek
6. Marianne Stöhr
7. Angelika Metz
8. Stefan Demmeler
9. Wilhelm Wülleitner
10. Johannes Schuster
11. Reinhard Vennekold
12. Johannes Burges jun.
13. Fabian Müller-Klug
14. Caroline Voit
15. Arnulf Mallach
16. Martin Eibeler
17. Renate Grasse
18. Benno Schroeder
19. Sabine Horak
20. Wilma Hennevogel
21. Dietmar Brandstetter

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0**

#### **TOP 4 Bürgerfragestunde**

Es liegen keine Bürgerfragen vor.

#### **TOP 5 Gemeinderatsfragestunde**

GR Burges fragt nach, wie groß die Freifläche des Restaurants am Freizeitbad sein wird, wann geplant ist, diese fertig zu stellen und ob es dort einen Biergarten gibt. Ihn interessiert insbesondere, wer die Rückbaumaßnahmen bezahlt und wann diese stattfinden.

Bürgermeisterin Tausendfreund antwortet, es gebe für den Kioskbetrieb einen unterzeichneten Pachtvertrag. Im Außenbereich des Restaurants werden die Abgrabungen zeitnah auf Kosten

des Pächters rückgebaut. Dieser habe sein Konzept geändert und auf die große Biergartenfläche zunächst verzichtet, denn dafür bedürfe es eines gesonderten Genehmigungsverfahrens. Er beschränkt sich aktuell auf den Restaurantbetrieb mit vorgebuchten Veranstaltungen und die bisherige Freischankfläche.

GR Burges fragt, ob an den beiden Abgängen ins Isartal beim Bürgerhaus und an der Jaiserstraße Holz- und Eisenteile, die er dort ausgemacht habe, entfernt werden.

Herr Kotzur entgegnet, es handle sich um Nagelfluh und Betonbrocken, die durch Hangbewegungen freigelegt wurden. Nach Rücksprache mit der Firma, die die Wege wieder hergestellt habe, handle es sich ausschließlich um Altmaterial, das bereits vorher im Gelände vorhanden war.

GR Mallach weist darauf hin, dass nach dem Umbau der Habenschadenstraße, bei dem gusseiserne Gitterroste um die Bäume angebracht wurden, bei winterlichen Verhältnissen für Fußgänger Sturzgefahr bestehe. Obwohl die Roste schon einmal nachbehandelt wurden, seien sie immer noch sehr rutschig. Er bittet um erneutes Nachbehandeln und regt an, bei weiteren Baumaßnahmen an anderer Stelle alternatives Material zu verwenden.

Herr Kotzur führt dazu aus, die Roste erfüllen alle Anforderungen an die Rauigkeit von Materialien im öffentlichen Raum. Allerdings sei bei einem Wechsel des Untergrundes in Kombination mit winterlichen Straßenverhältnissen stets Vorsicht geboten. Diese Stahlroste seien auch den Bäumen zuliebe gewählt worden, weil sie maximal durchlässig.

GR Schroeder regt an, dass die Beleuchtung am Fußweg nach Bad Pullach nach der Renovierung wieder instand gesetzt wird.

Herr Kotzur gibt zu bedenken, dass es sich hier nicht um einen regulären Gehweg, sondern um einen Wanderweg handle, welcher üblicherweise nicht beleuchtet werde. Man habe sich im Zuge der Instandsetzung ganz bewusst dagegen entschieden, denn die ursprünglich dort vorhandene Beleuchtung auf Holzmasten könne nicht mehr gewartet werden. Eine Erneuerung der Masten und Kabel bedeute einen massiven Eingriff in den Hang. Bürgermeisterin Tausendfreund möchte das Thema noch einmal intern beraten.

#### **TOP 6 Präsentation der Machbarkeitsstudie des Zweckverbands für eine Generalsanierung und Erweiterung des Otfried-Preußler-Gymnasiums Pullach**

Das Architekturbüro Lechner stellt dem Gremium eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Erweiterung des Otfried-Preußler-Gymnasiums vor. Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7 Beitritt zur "Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommune in Bayern" (AGFK Bayern e.V.); Antrag der GRÜNEN-Fraktion vom 14.10.2019**

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Pullach setzt sich zum Ziel „Fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ zu werden und tritt der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ (AGFK) e.V. bei.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat als nächsten Schritt eine Aufstellung über den Sachstand zu den Aufnahmekriterien des AGFK Bayern e.V. aus Sicht der Gemeinde

Pullach vorzulegen. Auf Grundlage dieser Untersuchung soll das Gremium dann entscheiden, ob die Handlungsempfehlungen zur Aufnahme in die AGFK Bayern e.V. in der Gemeinde Pullach verwirklicht werden können.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 7**

<b>TOP 8 Öffentliche Ausschreibung der Lieferung eines Hubsteigers für die Gemeinde; Beauftragung</b>
---

**Beschluss:**

Die Firma Ruthmann GmbH & Co. KG aus Gescher-Hochmoor wird mit der Lieferung eines Hubsteigers beauftragt. Grundlage der Beauftragung ist das im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung am 13.12.2019 abgegebene elektronische Angebot.

Die Auftragssumme beträgt 230.027,00 € (einschließlich 19 % MwSt).

Die Lieferung des Fahrzeuges erfolgt bis zum 15.12.2020.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9 Neufassung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen</b>
---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Neufassung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen mit ihrer Begründung (Anlage 2). Die Anlagen werden Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung umgehend auszufertigen und bekanntzumachen.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 1**

<b>TOP 10 Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Einstellung des Verfahrens</b>
---

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Einstellung des Verfahrens zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" für dessen vollständigen Geltungsbereich.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 11</b>	<b>Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ wegen des Logistikkonzeptes "Big-Wings" auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB);</b> <b>1) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches</b> <b>2) Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung/Begründung</b> <b>3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB</b>
---------------	---

### Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf den gesamten Geltungsbereich des
  - a) Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und
  - b) Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)".
 Der Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020“ wird Bestandteil des Beschlusses.
  
2. Der Gemeinderat konkretisiert die städtebauliche Zielstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ gegenüber dem Beschluss vom 08.10.2019 und begründet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wie folgt:

Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden.

Die Gemeinde verfolgt folgende Ziele:

- Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,

- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
  - Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes,
  - Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen und
  - freizuhaltenen Leitungstrassen und deren waldgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).
3. Die Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 2**

#### **TOP 12 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Es liegen keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung vor.

#### **TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben**

Herr Klein nimmt Bezug zu den Anträgen der WIP und Bündnis 90/die Grünen zur Digitalisierung der Verwaltung. Man habe inzwischen mit verschiedenen Anbietern Kontakt aufgenommen, um ein maßgeschneidertes Digitalpaket für Pullach zu schnüren. Produkte der AKDB hätten den Vorteil, dass deren Produkte stets rechtskonform seien. Eine weitere Anforderung sei, dass Homepage oder App nicht nur benutzerfreundlich, sondern auch barrierefrei gestaltet sind. Von alternativen Anbietern sei noch keine Rückmeldung erfolgt.

In KW 3 wurde das Rathaus im Bereich des Foyers und des Großen Sitzungssaales mit einem neuen W-Lan-Point ausgestattet. Sämtliche Gemeinderäte hätten ab sofort die Möglichkeit, alle Sitzungsunterlagen digital schnell und komfortabel abzurufen. Außerdem werde gerade eine App für das Ratsinformationssystem getestet.

Die Gemeinderäte bitten gegenseitig um Fair Play bei der Plakatierung für den Kommunalwahlkampf. Das Bekleben der Plakatwände ist ab dem 2. Februar gestattet. Sie sollen so genutzt werden, dass alle Gruppierungen Platz finden.

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin  
Stefanie Nagl

## Anlage 1 zu TOP 9

### **Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 21.01.2020**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – folgende Satzung:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal.

#### **§ 2 Nachweispflicht**

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Vorhaben), sind Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung nachzuweisen, soweit nicht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft. Die Nachweispflicht gilt auch, soweit ein

Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist oder von ihm freigestellt wurde.

(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze, es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes.

(3) Abstellplätze sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern.

#### **§ 3 Umfang der Nachweispflicht**

(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche

bis 85,00 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
von 85,01 m <sup>2</sup> bis 150,00 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
von 150,01 m <sup>2</sup> bis 250,00 m <sup>2</sup>	3 Stellplätze
über 250,01 m <sup>2</sup>	4 Stellplätze

nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach dem durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche einer bestehenden Wohneinheit

bis 60,00 m <sup>2</sup> ist	kein Stellplatz
von 60,01 m <sup>2</sup> bis 120,00 m <sup>2</sup> ist	1 Stellplatz

über 120,01 m<sup>2</sup> sind

2 Stellplätze

je Wohneinheit nachzuweisen. Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.

- (3) Für andere als Wohneinheiten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der **Anlage 1**. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV), vom 30. November 1993, zu ermitteln.
- (4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (5) Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese vorzugsweise oberirdisch nachzuweisen.
- (6) Bei Wohnnutzungen kann auf den dritten bzw. vierten Stellplatz pro Wohneinheit verzichtet werden, wenn in einer überdachten Anlage Abstellmöglichkeiten für Fahrräder unter Beachtung folgender Voraussetzungen geschaffen werden:
- für jeden entfallenden Stellplatz werden mindestens 4 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen,
  - die Abstellplätze sind auf kürzest möglichem Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen,
  - die Abstellplätze sind stufenlos und allenfalls über eine Rampe mit einer maximalen Steigung von 6 % zu erreichen und
  - die Abstellplätze sind mit jeweiligen Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrräder ausgestattet.
- (7) Bei Vorlage eines, mit der Gemeinde abgestimmten Mobilitätskonzepts, kann von der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze abgewichen werden.

#### **§ 4 Größe der Stellplätze**

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, soweit nicht in dieser Satzung Abweichendes festgelegt ist.

## **§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung**

- (1) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- (4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.

## **§ 6 Bestimmungen für Zufahrten**

Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.

## **§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze**

- (1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/CarportVorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt.
- (3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.

## **§ 8 Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.

(2) Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 30 % der nach der Anlage 1 zu dieser Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(3) Bei Wohnnutzungen soll, bei Nicht-Wohnnutzungen muss die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mindestens 1,5 qm aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

(4) Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt entsprechend § 3 Abs. 4 dieser Satzung.

## **§ 9 Ausnahmeregelung**

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeit**

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
2. entgegen § 4 und § 5 der Satzung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
3. entgegen § 4 und § 6 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend zugänglich macht;
4. entgegen § 5 Abs. 4 dieser Satzung Garagen und Carports nicht oder nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000.- € belegt werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 20.12.2003, geändert durch Satzung am 16.11.2004 (1. Änderung) und durch Satzung am 18.04.2008 (2. Änderung) außer Kraft.

## Anlage zur Satzung/TOP 9

Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen

der Gemeinde Pullach i. Isartal

### **Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 3**

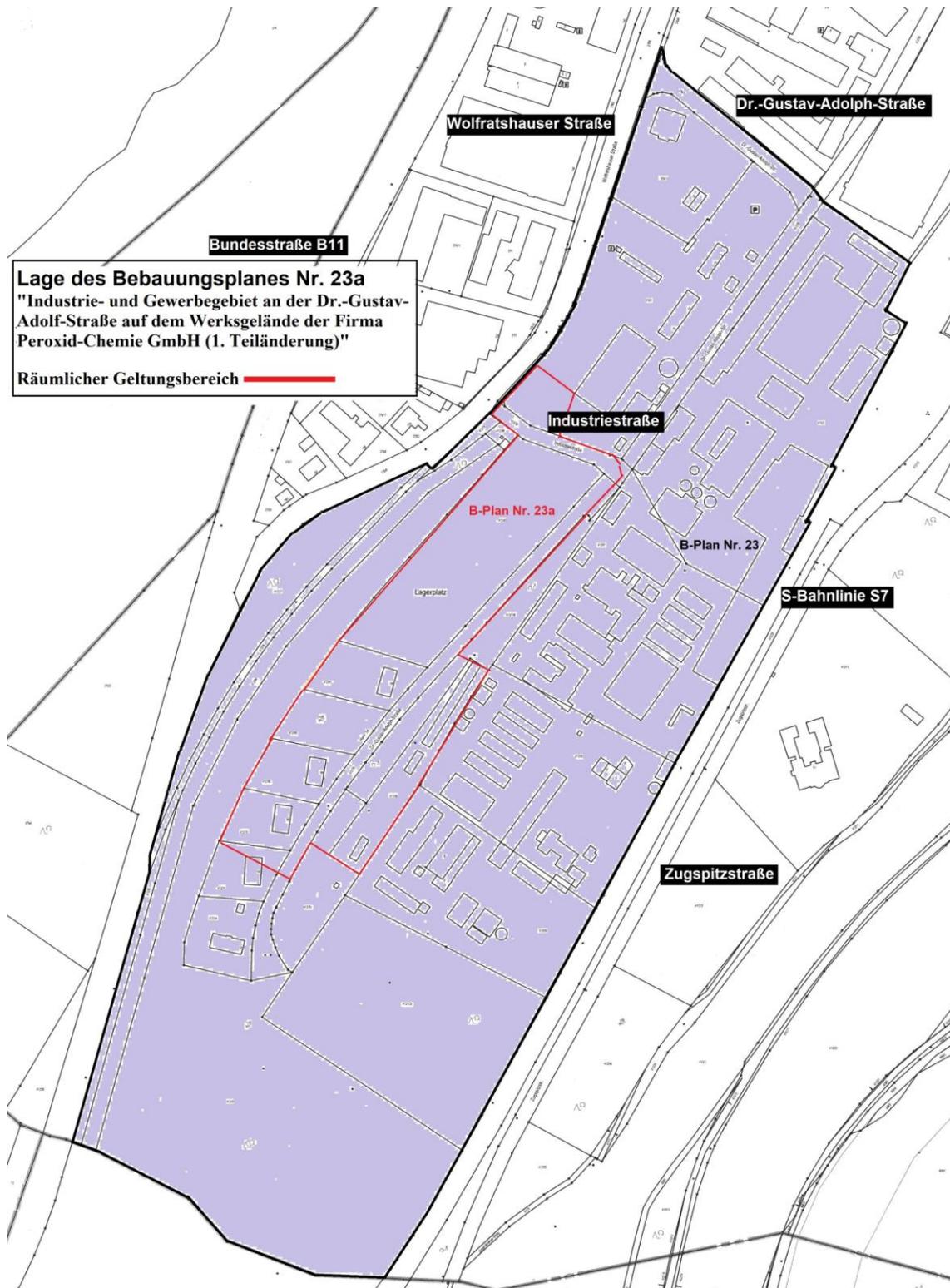
Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Pullach i. Isartal weicht für nachfolgende Ziffern von der **Anlage zu § 20 GaStellV** ab:

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Nr. in Anlage zur GaStellV</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>	<b>hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher</b>
	<b>1</b>	<b>Gebäude</b>		
1	1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
2	1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20
3	1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
4	1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50
	<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
5	2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	20
6	2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beraterräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
	<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
7	3.1	Läden	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
8	3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup>	90
	<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		

9	4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Stellplätze	90
10	4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Stellplätzen	90
11	4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Stellplätzen	90
	5	<b>Sportstätten</b>		
12	5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stell- platz je 10 Besucherplätze	-
13	5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grund- stücksfläche	-
14	5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	-
15	5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
16	5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-
17	5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zu- sätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
	6	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
18	6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbe- triebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für Restaurationsbetrieb Zuschlag von 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> und/oder Zuschlag nach Anlage zu § 20 GaStellV (Ziffer 6.2)	75
19	6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
	7	<b>Krankenanstalten</b>		
20	7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
21	7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
22	7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
23	n.b.	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75

	8	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
24	8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	-
25	8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze	-
	9	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
26	9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 2 Stellplätze	30
27	9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
	10	<b>Verschiedenes</b>		
28	10.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	-

## Anlage 2 zu TOP 11: Lageplan



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

"Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)"

Räumlicher Geltungsbereich —

Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020

•Bebauungsplanänderung