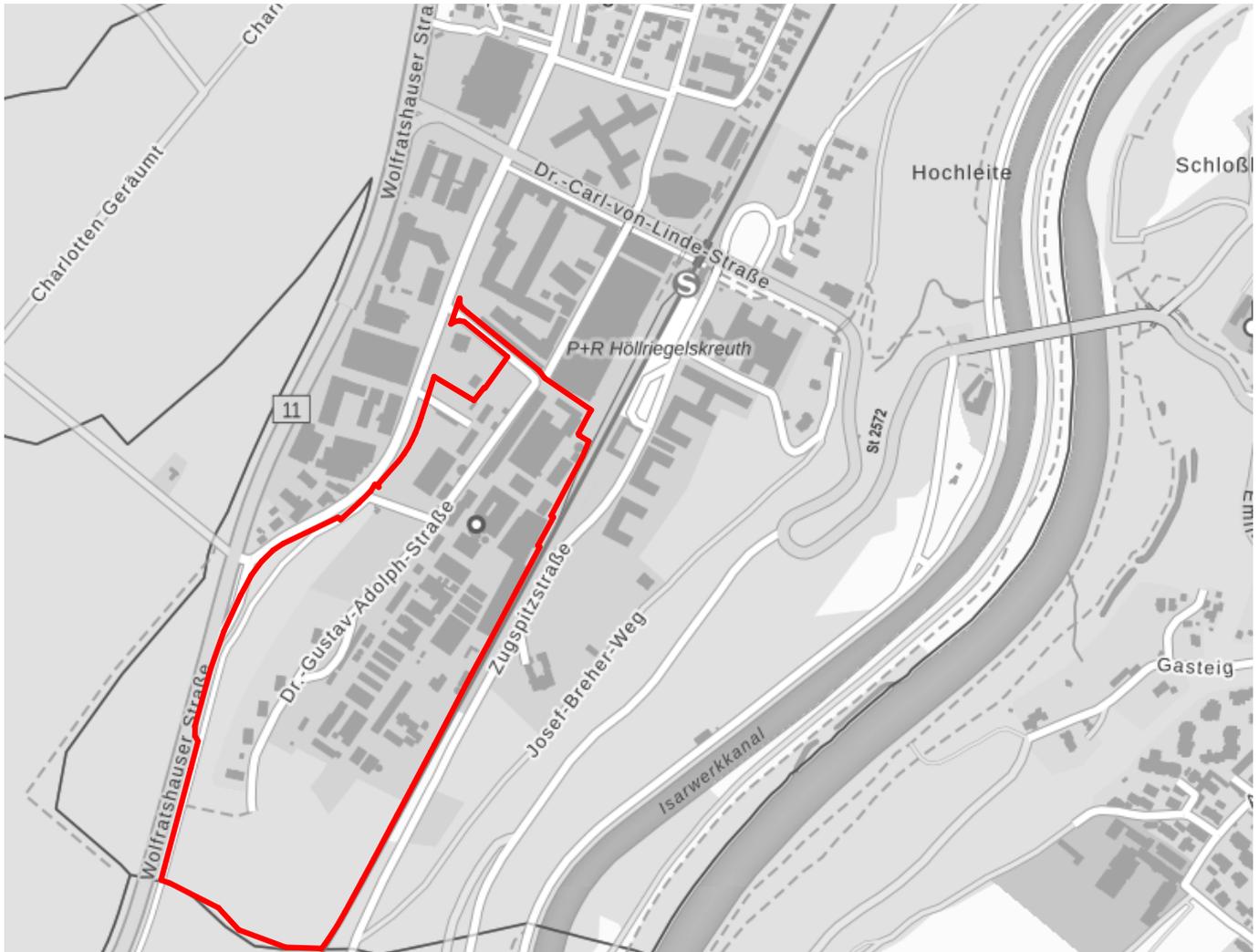




# GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

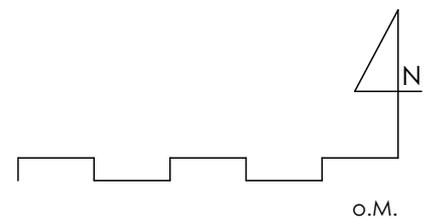
## BEBAUUNGSPLAN NR. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"

Flurnummer 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 der Gemarkung Pullach.

ENTWURF

Stand: 15.09.2020

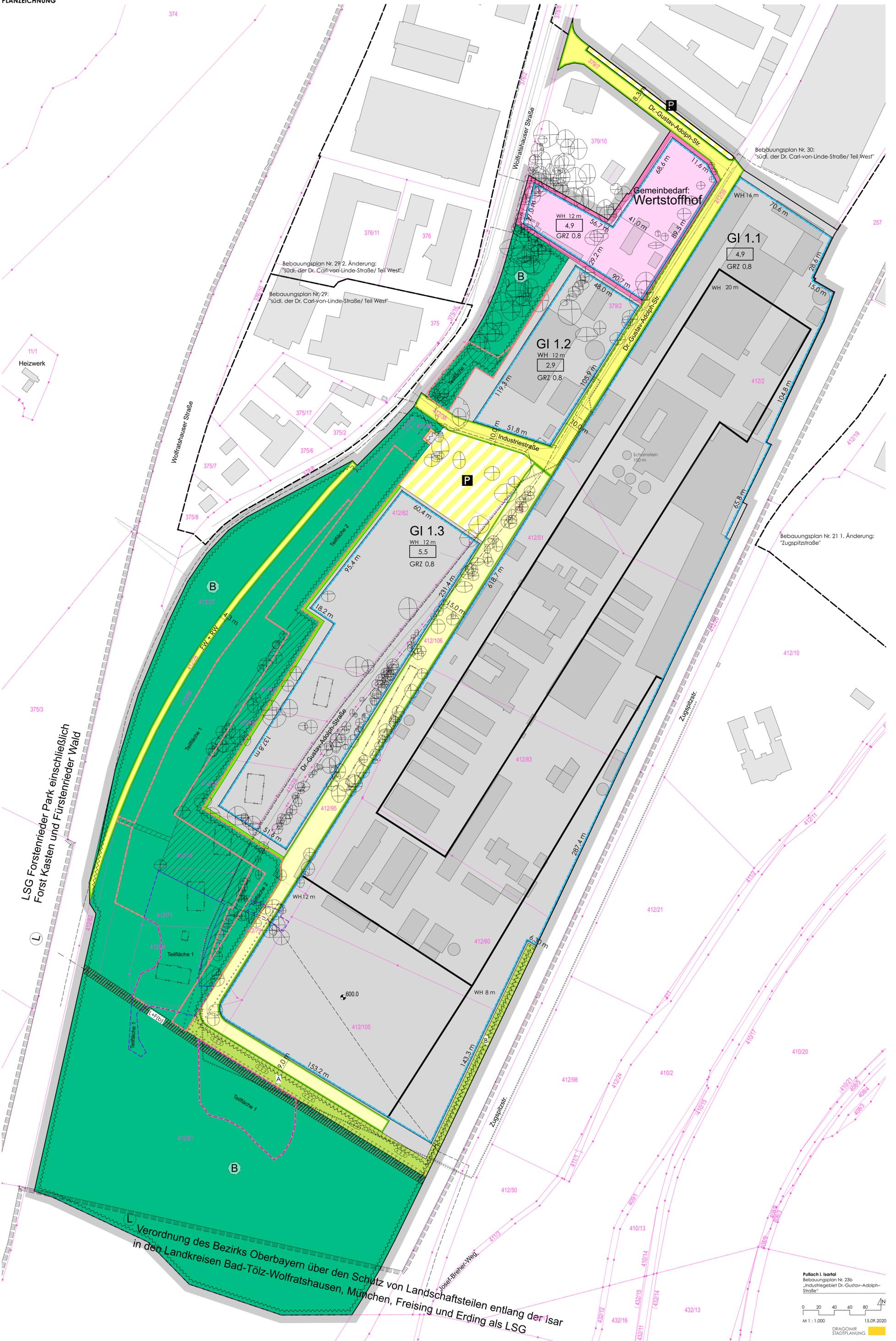
Planstand	Datum
Vorentwurf	15.09.2020
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



o.M.

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München



LSG Forstrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstrieder Wald

Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG

Pullach I. Isartal  
 Bebauungsplan Nr. 23b  
 „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

0 20 40 60 80 100  
 M 1 : 1.000

15.09.2020

DRAGOMIR  
 STADTPLANUNG

## PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

### Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie/ Südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und des Bebauungsplans Nr. 23a (1. Teiländerung) „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH“.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

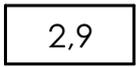
### 1 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 2.2  Flächen für Wertstoffhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 2.3  Flächen für Ver- und Entsorgung: Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

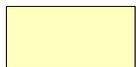
### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1  Baumassenzahl, z.B. 2,9
- 3.2 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
- 3.3 WH 8 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8 m
- 3.4  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

### 4 BAUWEISE, BAUGRENZEN, ... (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1  Baugrenze

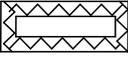
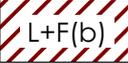
### 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2  private Straßenverkehrsflächen
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.5  Parkplätze

## 6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Landschaftsgerecht zu gestaltende Fläche innerhalb von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.2  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z.B. Teilfläche A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.3  Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

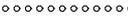
## 7 SONSTIGES

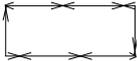
- 7.1  Maßzahl, z.B. 10,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 7.2  Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN, z.B. 600,0 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 7.3  Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.4  Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und beschränkten Wegerecht für die Feuerwehr

## B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts
- 2  Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  Gebäudebestand
- 2  Grundstücksgrenzen
- 3  Flurstücksnummer z.B: 412/2
- 4  Stromleitung im Bestand
- 5  Stromleitung - Verlegung (Planung)
- 6  Wasser- und Abwasserleitung im Bestand
- 7  Wasser- und Abwasserleitung - temporäre Verlegung\*  
\* Nach Herstellung der neuen Werksstraße Verlegung der Wasser- und Abwasserleitung in diese.
- 8  Höhe Bestandsgebäude z.B. Schornstein 100 m
- 9  vorhandener Baumbestand (Darstellung nach realem Kronendurchmesser)
- 10  vorgeschlagener Standort für Gehölze
- 11  angrenzender Bebauungsplan

12		zu entfernendes Gebäude
13		Naturnaher Laubwaldbestand als naturschutzrechtlicher Ausgleich
14		Gestuffer Waldrand mit Saum als naturschutzrechtlicher Ausgleich
15		Wald (Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich)
16		geplanter Bannwald
17		Naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich gem. BP Nr. 23

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das in der Planzeichnung mit GI bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.
- 1.2 Im GI 1.1 sind die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen öffentlichen Betriebe sowie die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.
- 1.3 Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig.
- 1.4 Im GI 1.3 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildung- und Schulungsgebäude
  - Produktionsanlagen
  - Lagerhäuser und Lagerplätze
  - zugehörigen Parkhäuser
- 1.5 Die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof dient der Unterbringung eines kommunalen Wertstoffhofes einschließlich der zugehörigen Verwaltungs- und Lagergebäude.
- 1.6 Nebenanlagen sind innerhalb des GI und der Verkehrsfläche allgemein zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das GI wird der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) über dem Höhenbezugspunkt 600,0 ü. NHN. definiert, als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Attika bzw. OK Dachhaut festgelegt.
- 2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe für betriebsbedingte, besondere Bauteile sind zulässig.
- 2.3 Zum Schutz des Grundwassers ist eine Versiegelung des GI 1.1 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

### **3. Bauliche Gestaltung**

#### **Dächer:**

- 3.1 Zulässig sind Flachdächer, Sheddächer sowie alle Arten geneigter Dächer. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern auf 15° bis 20° beschränkt. Dies gilt jedoch nicht für Sheddächer. Dachgauben sind nicht zulässig. Für Verblechungen sind Anstriche der Wand- bzw. Dachmaterialien anzupassen. Kupfer und Titanzink sind unzulässig.
- 3.2 Flachdächer im GI 1.2 , GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Es ist eine blütenreiche Mischung aus überwiegend heimischen Wirts- und Nektarpflanzen für Insekten zu wählen. Ausgenommen davon sind Systemparkhäuser.

#### **Werbeanlagen**

- 3.3 Werbeanlagen gem. Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 BayBo dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.
- 3.4 Leuchtreklame und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- und Informationstafeln bis zu 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen sind unzulässig.  
Die maximale Höhe der Werbeanlagen wird für Großbuchstaben auf 1,20 m, für Kleinbuchstaben auf 0,8 m festgesetzt.

#### **Einfriedungen:**

- 3.5 Entlang der Wolfratshauer Straße sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Dr.-Gustav-Adolph-Straße und Industriestraße zulässig. Im Weiteren Bereich entlang der Wolfratshauer Straße sind keine Einfriedung zulässig.  
Zulässig sind offene Holz- und Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore. Als Ausnahme werden Mauern von geringer Länge für Tür- und Torpfeiler sowie Müllboxen mit einer maximalen Höhe 2,0 m zugelassen.  
Der Abstand zwischen Abschluss Hochboard und der untere Abschluss der Zaunanlage muss mindestens 6 cm betragen.  
Die Höhe der Einfriedung der Baugrundstücke in den übrigen Bereichen ist auf 2,00 m begrenzt.
- 3.6 Geschlossene Einfriedungen am östlichen Rand des GI 1.1 sind zulässig.

### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO wird angeordnet.

### **5. Verkehrsflächen**

- 5.1 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind Überdachungen die dem Betriebsablauf des Werkes dienen zulässig.

## **6. Grünordnung**

- 6.1 Innerhalb der nach A. 6.1 festgesetzten Fläche ist auf mind. 630 m<sup>2</sup> des vorliegenden Mineralbodens ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „A“ sind auf dem vorliegenden Mineralboden ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum auf mind. 1.750 m<sup>2</sup> Fläche sowie fünf 10 m lange, zweireihige, freiwachsende Hecken aus insgesamt mind. 70 Sträuchern herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt mind. zehn Straucharten zu pflanzen. Zwischen den Hecken ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.
- 6.3 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „B“ ist eine mind. 140 m lange, einreihige, freiwachsende Hecke aus mind. 110 niedrigwüchsigen Sträuchern und mind. 18 niedrigwüchsigen Wildobstbäumen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten. Es sind mind. zehn Strauch- und zwei Baumarten zu pflanzen.
- 6.4 Für die nach A. 6.1 und A. 6.2 festgesetzten Flächen gilt: Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen und Sträucher sowie standortgerechte, heimische Wildobstbäume zulässig.  
Der Pflanzabstand von Sträuchern soll ca. 1,0 – 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 – 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind Abstände bis zu 2 m zulässig. Der Anteil an Kräutern in den Wildblumensäumen soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.  
Fremdsubstrat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten.  
Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- 6.5 Mind. 20 % der Grundstücksfläche innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind dauerhaft zu begrünen. Die nach A. 6.1 festgesetzte Fläche ist darauf anrechenbar.
- 6.6 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und fünf heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 6.7 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind Stellplätze in versickerungsfähiger Art herzustellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro angefangene 5 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 6.8 Pflanzqualität:  
Zu pflanzende Bäume nach D. 6.6 und D. 6.7: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm  
Zu pflanzende Wildobstäume gemäß D. 6.3: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher nach D. 6.2, D. 6.3, D. 6.4 und D. 6.6: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

## **7 Baugenehmigungspflicht:**

Die Genehmigungsfreistellung wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Industriegebiet des Planungsgebiets ausgeschlossen.

## E. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### 2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

- 2.1 Innerhalb der nach C. 13 dargestellten Teilflächen sind auf einer Gesamtfläche von mind. 14.370 m<sup>2</sup> ein naturnaher, flächendeckender Laubmischwaldbestand herzustellen. Der Anteil an Laubbäumen muss mindestens 90 % betragen. Es sind mindestens fünf verschiedene Laubbaumarten zu pflanzen. Als Nadelbaum ist ausschließlich *Abies alba* zulässig.  
Es werden Arten der potentiell natürlichen Vegetation empfohlen, also insbesondere *Fagus sylvatica*, daneben *Abies alba*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur* und *Quercus petraea*.
- 2.2 Innerhalb der nach C. 14 dargestellten Fläche ist auf einer Fläche von mind. 6.280 m<sup>2</sup> ein artenreicher, naturnaher, gestufter Waldrand herzustellen. Hierfür ist auf mind. 5.300 m<sup>2</sup> ein Strauchmantel aus mind. 2.400 Sträuchern und mind. 50 Laubbäumen anzupflanzen.  
Der äußere Rand ist als 3 m breiter, magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Kräutern soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.
- 2.3 In den Flächen nach E. 2.1 und E. 2.2 gilt:  
Flächige Kahlschläge sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.  
Anfallendes Totholz ist unter Beachtung des Forstschutzes in der Fläche zu belassen. Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen, Bäume und Sträucher zulässig. Als Pflanzqualität kann zertifizierte Forstware verwendet werden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Fremdsubstrat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten.
- 2.4 Zu den autochthonen Sträuchern, Bäumen und Wildblumenmischungen in den nach Flächen nach A. 6.1, A. 6.2, C. 13 und C. 14 ist der Gemeinde ein zertifizierter Herkunftsnachweis zu erbringen.
- 2.5 Für die Pflanzung von Sträuchern in der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche B werden insbesondere folgende Arten empfohlen: *Berberis vulgaris*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Hippophae rhamnoides*, *Prunus spinosa* und *Rhamnus frangula*.
- 2.6 Die Pflege der Wildblumensäume innerhalb der Flächen nach A. 6.1, A. 6.2, C. 13 und C. 14 soll jährlich mit dem gemeindlichen Umweltreferat abgestimmt werden.

### 3. Artenschutz

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

- 3.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Abrissarbeiten nur außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung. Zum Schutz der Haselmaus erfolgt die Fällung und Gehölzrodung Ende September, nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung. Dadurch wird vermieden, dass bei Rodungsarbeiten im Winter Individuen der Art in ihren Winterverstecken gestört werden. Vor der Fällung wird der Gehölzbestand von einer Umweltbaubegleitung auf besetzte Höhlen und Nester kontrolliert. Sollte eine Fällung im September nicht möglich sein, erfolgt diese zwischen Januar und März, die Rodung der Stubben erfolgt nach dem Ende der Überwinterung der Haselmaus in Absprache mit der Umweltbaubegleitung, voraussichtlich ab April. Großflächige Störungen der Bodenoberfläche sind während der Fällung zu unterlassen.
- 3.2 Es findet eine Umsiedlung der betroffenen Haselmauspopulation statt. Dazu werden im April 30 Niströhren aufgehängt, die im September vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.
- 3.3 Nächtliche Bauaktivitäten (Lärm, Erschütterung, Beleuchtung etc.) während dem Sommerhalbjahr (März-Oktober) werden vermieden.
- 3.4 Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Verzicht auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldrandes. Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. streulichtarme (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben), staubdichte Lichtquellen ohne UV-Anteile (bevorzugt LEDs) verwendet.
- 3.5 Als Ersatz für einen potentiellen Verlust von Einzelquartieren an den Gebäuden, die abgerissen werden, werden 2 Fledermausflachkästen an den neuen Gebäuden angebracht bzw. Fledermauseinbausteine beim Bau integriert.
- 3.6 Zur Vermeidung einer nachhaltigen Schädigung von Lebensstätten der Haselmaus (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird eine Fläche von mind. 600 m<sup>2</sup> im Wald außerhalb des Eingriffsbereichs mit Gehölzen aufgewertet, welche für die Haselmaus besonders geeignet sind. Damit soll eine gut ausgebildete Strauchschicht mit naturnaher Waldrandgestaltung geschaffen werden. Ein ausreichendes Lichtangebot für die Sträucher die wichtigste Voraussetzung. Für die Pflanzungen werden Sträucher bzw. kleinere Bäume vorgeschlagen, die Nahrungsangebot für die Haselmaus bieten (Knospen, Blüten, Pollen, Blättern, Früchten, Samen, Insekten). Dabei sollte eine möglichst hohe und standorttypische Artenvielfalt erreicht werden. Dazu können beispielsweise verwendet werden:  
Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Rubus fruticosus, Frangula alnus, Lonicera periclymenum, Prunus spinosa, Cornus mas und Cornus sanguinea.  
Zusätzlich zu den Pflanzungen werden vor der Fällung zwanzig Haselmauskästen aufgehängt, so dass diese den Tieren unmittelbar nach Beendigung ihres Winterschlafs als bevorzugte Standorte zur Verfügung stehen.

- 3.7 Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. eines Verlusts von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden die Randstrukturen (Sträucher und Krautsaum) entlang der Bahngleise erhalten. Diese liegen außerhalb des Baufeldes. Falls Eingriffe neben oder im Lebensraum notwendig werden, müssen entsprechende Maßnahmen mit der UNB und der Umweltbaubegleitung abgesprochen werden.

Während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis September) wird ein Reptilienschutzzaun zwischen Lebensraum und Baufeld aufgestellt. Dieser verhindert, dass Individuen in das Baufeld gelangen und verletzt oder getötet werden.

#### **4 Versickerung**

- 4.1 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof muss das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken absickern. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.  
Die Abführung der Abwässer im GI erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.
- 4.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

#### **5. Bodenschutz**

- 5.1 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

#### **6. Sonstiges**

- 6.1 Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Pullach zur Einsicht bereit.

#### **7. Grünplanung**

- 7.1 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen wird eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m empfohlen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen wird eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m empfohlen.
- 7.2 Sofern, aus gestalterischen oder funktionalen Gründen, überdeckte Baumscheiben erforderlich sind, sollte der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet werden. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.
- 7.3 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
- 7.4 Bei der Verwendung eines Baumes mit Drahtballen ist dieser, wenn möglich, vor der Pflanzung zur Gänze zu entfernen. Der Standort der Pflanzungen ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Pullach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....  
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin -

(Siegel)

7. Ausgefertigt,

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....  
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin -

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....  
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin -

(Siegel)