

Gemeinde	<b>Pullach i. Isartal</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg</b>  <b>2. Änderung</b>
Planfertiger	<b>PV</b> 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	28.09.2021 08.06.2021 (Entwurf) 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.

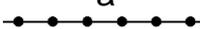


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F.v. 16.12.1986 sowie die 1. Änderung i.d.F.v.22.01.2008.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Höhe der baulichen Anlagen, 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 1.275 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, hier 1.275 m<sup>2</sup>

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. 0,90 überschritten werden.

3.3 Als Fläche des Baugrundstücks, das maßgebend für die Ermittlung nach 3.1 der zulässigen Grundfläche ist, wird der gesamte Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt (Fl.Nr. 151/9 und 118 T).

3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

WH 8,5 max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 8,5 m

3.5 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

 Baugrenze

### 5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 **FD** 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 auf den Gebäudedächern sind zulässig, sofern ihre Oberkante max. 0,5 m über der Dachoberfläche liegt.
- 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 Straßenbegrenzungslinie, 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 Die Erweiterung der Tiefgarage parallel zur Heilmannstraße ist mit einer Erdüberdeckung vom mindestens 1,0 m zu errichten.
- 6.6 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. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der festgesetzten Pflanzqualität innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 7.4 Mindestens 50 % aller Dachflächen sind als Gründächer auszubilden.
- 7.5 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

## 8 Gelände

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

## 9 Bemaßung



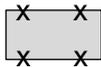
Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 Meter

## B Nachrichtliche Übernahme



Denkmalgeschütztes Ensemble, sog. Stabsleitersiedlung (Denkmalnummer E-1-84-139-2)

## C Hinweise

- 1 151/9 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 151/9
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  Abzubrechende Bebauung
- 4  zu fällender Baum
- 5  Feuerwehrezufahrt
- 6  Verbindungssteg
- 7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige 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.
- 11 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 12 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 13 Eventuell zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 14 Aufgrund der südlich und westlich an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden Teile der nach DSchG als Ensemble geschützten sog. Stabsleitersiedlung (Nr. E-1-84-139-2) sind hier die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG zu beachten. Auf die Erlaubnispflicht für Maßnahmen im Nähebereich des Denkmals wird hingewiesen.
- 15 Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM GmbH, Planegg, Bericht Nr. M145395/02, siehe Anlage zum Bebauungsplan) ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Als Ergebnis der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ist die Benutzung der Tiefgarage im Regelfall nur im Tagbetrieb zulässig (6.00 bis 22.00 Uhr).
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R'w$ ) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz), letzteres kann z.B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden.
- 16 Die geplante Technikzentrale ist mit einem Schalldämm-Maß der Außenbauteilkonstruktionen von mindestens  $R'w = 30$  dB einzuhausen.

- 17 Für jeden Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 18 Vermeidungsmaßnahmen Vögel: Erforderliche Rodungen von Bäumen und Gebüsch zur Vorbereitung der Baufläche sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- 19 Bei Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Elsbeere, Mehlbeere, Vogelkirsche sowie Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten.
- 20 Verglasungen oder großflächige Glaselemente, Fensterbänder etc. müssen dem Vogelschutz Rechnung tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen sind Spiegelungen und Transparenz zu vermeiden. Der aktuelle wissenschaftliche Stand ist bei der Ausführung zu beachten.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren zu verwenden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis 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 24.07.2018 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 05.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 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 05.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
5. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 28.06.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden (§ 4a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB und 13 a BauGB).
6. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2021 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. 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 28.09.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

.....  
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)