



PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 11 - 23 der Bauplanungsverordnung (BauplVO), 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 aus.

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 Bahnhöfe“ Südlich der Gustav-Adolph-Straße (Pieroth) 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 GE Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
2.2 GI Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2.2.1 Fläche für Gemeinbedarf (Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2.2.2 Fläche für Ver- und Entsorgung: Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
2.2.3 Fläche 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 Straßbegrenzungslinie
5.4 Fläche für Stellplätze
5.5 Parkplätze
6 GRÜNDORFNUNG UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 Landschaftsrechtlich zu gestaltende Fläche innerhalb von Baugrenzen (§ 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. d. M. NNH, z.B. 600,0 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
7.3 Von bebauungsfähigen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.4 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und beschränktem Wegerecht für die Feuerwehr
7.5 Stellplätze
7.6 Energieversorgung Wärme und Kälte

- B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNEN
1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz, bzw. des Waldrechts
2 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
3 Anbauverbotszone (20m) laut § 9 FStiG
4 Baudenkmal
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN
1 Gebäudebestand
2 Grundstücksgrenzen
3 Flurstücksnummer z.B. 412/2
4 Gemeindegrenze
5 Storniehung im Bestand
6 Storniehung - Verlegung (Planung)
7 Wasser- und Abwasserleitung im Bestand
8 Wasser- und Abwasserleitung - temporäre Verlegung
9 Erdgasnachdruckleitung
10 Leitungsrechtefläche (em) Erdgasnachdruckleitung
11 Anbauverbotszone (20m) laut § 9 FStiG
12 Höhe Bestandsgebäude z.B. Schornstein 100 m
13 vorhandener Baumbestand (Darstellung nach realem Kronendurchmesser)
14 vorgeschlagener Standort für Gehölze
15 angrenzender Bebauungsplan
16 zu entfernendes Gebäude
17 Naturnaher Laubwaldbestand als naturschutzrechtlicher Ausgleich
18 Gefullter Waldrand mit Saum als naturschutzrechtlicher Ausgleich
19 Wald (Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich)
20 gepflanzter Baumbestand
21 Naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich gem. BP Nr. 23
22 Baudenkmal

- D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Das in der Planzeichnung mit GI bezeichnete Baugelände 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 Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsarbeiten und Betriebskassen, Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.
1.3 Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig.
1.4 Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Baugelände ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
Im GI 1.2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäft-, Büro- und Verwaltungsbüro- sowie Ausbildung- und Schulungsgebäude
- Produktionsanlagen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- zugehörigen Parkhäuser
- Parkplätze
- Ver- und Entsorgungsanlagen
1.5 Die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen dient der Unterbringung eines kommunalen Wertstoffhofes einschließlich der zugehörigen Verwaltungs- und Lagergebäude sowie der Unterbringung einer sozialen Einrichtung zur Versorgung von Leistungsempfängern.
1.6 Nebenanlagen sind innerhalb des GI und der Verkehrsfläche allgemein zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Für das GI GE und die Gemeinbedarfsfläche wird der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) über dem Höhenbezugspunkt 600,0 m NNH, definiert, als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Ok Attika bzw. Ok Dachstuhl festgelegt.

- 2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe sind für freistehende Prozessanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 40 m über der festgesetzten Höhe zulässig und für Abfallkamine bis zur immissionsschutzrechtlich erforderlichen Höhe, jedoch maximal 84 m über der festgesetzten Höhe zulässig.
2.3 Dachflächen im GI 1.2, GI 1.3 GE und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind ab einer Fläche von 100 m² extern zu begrünen zu mindestens 90 % zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesteinschichtdicke von 10 cm vorzusehen, bei Hauptgebäuden von 20 cm und bei Nebengebäuden (ausgenommen Systemkontainern) von 10 cm vorzusehen. Es ist eine biologische Beschichtung aus abwechselnd weichen Wurzeln- und Nektarpflanzen für Insekten zu wählen. Es sind ausschließlich ortsechte (mind. 20 Arten / 25 m²) Gras-Krauter-Mischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus heimischen Arten zulässig. Ausgenommen davon sind Systemparkdecks.
3 Baugrenzen und Bauweise
3.1 In den Gebieten GI 1.1, GI 1.2 und GE ist die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugeländes allgemein zulässig.
3.4 Bauliche Gestaltung
3.4.1 Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer sowie alle Arten geneigter Dächer. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern auf 15° bis 20° beschränkt. Dies gilt jedoch nicht für Steddächer, Dachböden sind nicht zulässig.
3.4.2 Flachdächer im GI 1.2, GI 1.3 GE und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind ab einer Fläche von 100 m² extern zu begrünen zu mindestens 90 % zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesteinschichtdicke von 10 cm vorzusehen, bei Hauptgebäuden von 20 cm und bei Nebengebäuden (ausgenommen Systemkontainern) von 10 cm vorzusehen. Es ist eine biologische Beschichtung aus abwechselnd weichen Wurzeln- und Nektarpflanzen für Insekten zu wählen. Es sind ausschließlich ortsechte (mind. 20 Arten / 25 m²) Gras-Krauter-Mischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus heimischen Arten zulässig. Ausgenommen davon sind Systemparkdecks.
3.4.3 Werbeanlagen dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.
3.4.4 Leuchtkäme und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- und Werbeanlagen zulässig. Zwischen den Werbeanlagen sowie werbliche 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.
3.4.5 Einfriedungen (Läm, Eschütterung, Beleuchtung etc.) sind dem Sommerhalbjahr (März-Oktober) werden vermieden. Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldes wird verzichtet. Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. strahlcharme (Lichtwirkung nur nach unten, Ausstrahlung seitlich und oben), staubdichte Lichtquellen ohne UV-Anteile (Bevorzugt LED) verwendet. Es findet eine Umsetzung der betroffenen Hasenmaispopulation statt. Dazu werden im April dreißig Nisthöhlen aufgehängt, die vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.
3.4.6 Geschlossene Einfriedungen am östlichen Rand des GI 1.1 sind zulässig.
3.4.7 Verkehrsflächen
3.4.8 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind Überdachungen, die dem Betriebsbedarf des Werkes dienen, zulässig.
3.4.9 Grünordnung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.4.10 Innerhalb der nach A. 6.1 festgesetzten Fläche ist auf mind. 630 m² des vorliegenden Mineralbodens ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.
3.4.11 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „A“ ist auf dem vorliegenden Mineralboden ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenrasen auf mind. 1.750 m² herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind fünf 10 m lange, zweireihige, freiwachsende Hecken aus insgesamt mind. 70 Strüchern herzustellen. Es sind insgesamt mind. zehn Sträucher zu pflanzen. Zwischen den Hecken ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.
3.4.12 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „B“ ist eine mind. 140 m lange, einreihige, freiwachsende Hecke aus mind. 110 niedrigwüchsigen Strüchern und mind. 18 niedrigwüchsigen Wildblumensträuchern herzustellen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten. Es sind mind. zehn Strauch- und zwei Baumarten zu pflanzen.
3.4.13 Für die nach A. 6.1 und A. 6.2 festgesetzten Flächen gilt: Es sind ausschließlich standortgerechte, architektonische Sozialpflanzen und Strücher sowie standortgerechte heimische Wildobstbäume zulässig. Der Pflanzabstand von Strüchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Im Bereich von Baumplantagen sind Abstände bis zu 2 m zulässig. Der Anteil an Kulturen in den Wildblumenrasen soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Fremdstaat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten. Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
3.4.14 Mind. 20 % der Grundstücksfläche innerhalb GI 1.2, GI 1.3 GE und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind dauerhaft zu begrünen. Die nach A. 6.1 festgesetzte Fläche ist darauf anrechenbar.
3.4.15 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 GE und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind pro angeltangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau und fünf heimische, standortgerechte Strücher zu pflanzen.
3.4.16 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 GE und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind Stellplätze in versenkungsfähiger Art herzustellen (z.B. Rosenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro angeltangene 5 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
3.4.17 Pflanzqualität:
zu pflanzende Bäume nach D. 5.4.6.6 und D. 5.2.6.7: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3,4 x verpflanzt, mit Drahtbällierung, Stammumfang 20-25 cm
zu pflanzende Wildobstbäume gemäß D. 5.4.3.3: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3,4 x verpflanzt, mit Drahtbällierung, Stammumfang 18-20 cm
Strücher nach D. 5.2.6.2, D. 5.3.3.3, D. 5.4.4.4 und D. 5.4.6.6: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
3.4.18 Erhaltene Bestandsbäume und -strücher, die den Festsetzungen nach D. 5.2.6.2, D. 5.3.3.3, D. 5.4.4.4, D. 5.4.4.4, D. 5.4.4.4, D. 5.2.6.7 und D. 5.4.6.6 festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.
3.4.19 Baugenehmigungspflicht
7.1 Die Genehmigungserteilung wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Gewerbe- und Industriegebiet des Planungsbereiches ausgeschlossen.
7 Maßnahmen für die Nutzung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
Bei neu-errichteten-Gebäuden ist für die Versorgung mit Wärme- und Kälte aus erneuerbaren Energien vorzusehen oder zumindest anteilig aus erneuerbaren Energien gewonnene Wärme und Kälte zu nutzen.

- E. HINWEISE DURCH TEXT
1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen
1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Baurates jeweils gültigen Fassung.
2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
2.1 Innerhalb der nach C. 12 16 dargestellten Teilflächen sind auf einer Gesamfläche von mind. 9.070 m² ein naturnaher, flächendeckender Laubmischwaldbestand herzustellen. Der Anteil an Laubbäumen muss mindestens 90 % betragen. Es sind mindestens fünf verschiedene Laubbauarten zu pflanzen. Als Nadelbaum ist ausschließlich Abies alba erlaubt. Es werden Arten der potentiell naturnahen Vegetation empfohlen, also insbesondere Fagus sylvatica, daneben Abies alba, Acer pseudoplatanus, Quercus robur und Quercus petraea.
2.2 Innerhalb der nach C. 18 17 dargestellten Fläche ist auf einer Fläche von mind. 6.280 m² ein ortsechter, naturnaher, gefüllter Wildblumenrasen herzustellen. Hier ist auf mind. 5.300 m² ein Strauchanteil aus mind. 2.400 Strüchern und mind. 50 Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand von Strüchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Im Bereich von Baumplantagen sind Abstände bis zu 2 m zulässig. Der äußere Rand ist als 3 m breiter, magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Kulturen soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Fremdstaat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten. Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Anteilendes totholz ist unter Beachtung des Fortschutzes in der Fläche zu belassen. Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Sozialpflanzungen, Bäume und Strücher zulässig. Als Nadelbaum kann zierliche Fichtene verwendet werden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Fremdstaat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten.
2.3 Die Berücksichtigung der DIN B920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-IP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
2.4 Bei der Verwendung eines Baumes mit Drahtbällern ist dieser, wenn möglich, vor der Pflanzung zu Gärten zu entfernen. Der Standort der Pflanzung ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die orthoptischen Standortanforderungen des Baumes und der Gehölze zünftig in vollem Maße erfüllt und die vorrichtmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
2.5 Mit dem Baurat ist ein freiflächenhaltungstabelle einzulegen.
2.6 Hinsichtlich geplanter Baumplantagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

- 2.7 Die Pflege der Wildblumenräume innerhalb der Flächen nach A. 6.1, A. 6.2, C. 12 16 und C. 18 17 erfolgt mit dem gemeindlichen Umweltschutzamt abgestimmt.
2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches
(Kompensation für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof)
Innerhalb Fl. Nr. 140/5 im Eigentum der Gemeinde soll auf eine 300 m² große Teilfläche von einer ortsechtem Größliche bzw. Schnitthecke zu einem artenreichen Gehölz/Gebüsch aus wärmeliebenden Arten entwickelt werden. Es sind mind. zehn verschiedene Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand von Strüchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.
2.9 Die unter E.2.1 bis E.2.7 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff umzusetzen.
2.10 In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb Fl. Nr. 140/105 in Grundstücken mit derzeit bewohnten Gebäuden inkl. deren Erschließung (insbesondere die Fl. Nm. 412/71, 412/78 und 412/74) bis zu drei Jahre nach dem Eingriff erfolgen.
3 Artenschutz
Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen ist dem Fachbericht zur SAP für die Erweilung des Betriebsgebietes der United Initiator GmbH (Naturgüterer, Stand 16.05.2021) zu entnehmen. Vermeidungsmaßnahmen:
3.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Abrissarbeiten nur außerhalb der Sommerferienzeit von Fledermäusen (Zuletzt vom 01. November bis 28./29. Februar) statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
3.2 Zum Schutz der Hasenmaus erfolgt die Fällung und Gehölzerrückung Ende September nach vorheriger Kontrolle der Nester und Höhlen. 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 Hasenmaus. Größliche Störungen der Bodenoberfläche sind während der Fällung zu unterlassen.
3.3 Nächtliche Bauaktivitäten (Läm, Eschütterung, Beleuchtung etc.) während dem Sommerhalbjahr (März-Oktober) werden vermieden. Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldes wird verzichtet. Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. strahlcharme (Lichtwirkung nur nach unten, Ausstrahlung seitlich und oben), staubdichte Lichtquellen ohne UV-Anteile (Bevorzugt LED) verwendet. Es findet eine Umsetzung der betroffenen Hasenmaispopulation statt. Dazu werden im April dreißig Nisthöhlen aufgehängt, die vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.
3.4 Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. eines Verlusts von Lebensstätten (Festplatzungen und Ruhestätten) von Zaunweseln werden die Randkästen (Strücher und Krautraum) entlang der Bahnhöfe entfernt. Diese liegen außerhalb des Baufeldes. Falls Eingriffe neben oder im Lebensraum notwendig werden, müssen entsprechende Maßnahmen mit der UNB abgesprochen werden.
3.5 Während der Aktivitäten der Zaunweseln (März bis September) wird ein Regelschutzzaun zwischen Lebensraum und Baufeld aufgestellt. Dieser verhindert, dass Individuen in das Baufeld gelangen und verletzt oder getötet werden.
3.6 Der neu herzustellende Waldrand gemäß C.18 17 ist durch Erhöhung des Nahrungsangebotes als Hasenmaushabitat aufzuwerten. Es sollen Arten gepflanzt werden, die der Hasenmaus eine geeignete Nahrung bieten, z.B. Corylus avellana, Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Prunus fruticosus, Frangula alnus, Lonicera periclymenum, Punus spinosa und Cornus sanguinea.
3.7 Außerdem sollen im bestehenden Wald zehn Reihenhöhlen (Material: Gehölzstumpf, Schotterbaum, Wurzelstöcke) mit einer Fläche von ca. 2 x 2 m und einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m sowie zehn Hasenmauskästen aus Versteck- und Nistmöglichkeiten angebracht werden.
3.8 Vor der Baufeldheimung ist ein Nachweis über die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEf-Maßnahmen zu erbringen. Die Baufeldheimung ist vorab von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde freigegeben. Das Hinzuereiner Umweltschutzbehörde wird empfohlen.
3.9 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEf-Maßnahmen)
Als Ersatz für einen Verlust von potentiellen Einzelarten für die Nahrung im den Gebäuden, werden 12 Fledermauskästen an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Quartiere angebracht bzw. Fledermausbausteine beim Bau integriert. Als Ersatz für den Verlust von vier bestellten Nisthöhlen für die Weibchen werden acht ortsechtere künstliche Nisthöhlen (vier fertige Nester und vier Nester aus Fertigbauteilen) an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Kolonien angebracht. Außerdem wird eine mind. 8 m² große Lehmplatte geschaffen in maximal 300 m Entfernung zu den Nisthöhlen.
4 Forstrechtlicher Ausgleich
4.1 Als Ersatz für die zu rodende Waldfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof wird außerhalb des Planungsbereiches innerhalb Fl. Nr. 140/5 (im Eigentum der Gemeinde) eine 300 m² große Teilfläche neu aufgeforstet.
5 Verankerung
5.1 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof muss das unterirdische Bestandswasserstandstiefen durch den Grundwasserstand abgelesen. Das Vorliegen von Niederschlagswasser stellt einen wesentlichen Benutzungsfaktor dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NWWV) und die zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (BREMW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Verankerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhandensein ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWWV anzuwenden ist. Grundrisslich ist ortstypisches unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die bestellte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sicherheit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenverankerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenverankerung technisch nicht möglich sein, ist dies schlichtig zu begründen.
5.2 Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser werden wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Anleitblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-H 153 (Planungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Bauvorhaben sind die öffentliche Wasseranwendung anzuschließen. Die Abführung der Abwässer im GI erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.
5.3 Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AVStV) zu beachten und die technische Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
6 Bodenschutz
6.1 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehend wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermineralung oder Verdünnung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19359 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
7 Sonstiges
7.1 Alle zitierten DIN-Normen legen bei der Gemeinde Pullach zur Einricht bereit.
8 Grünplanung
Bei Pflanzung von Bäumen in Bewegflächen wird eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,50 m sowie folgendes Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum:
• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
• Bäume II. Ordnung (mittlere Bäume 10-20 m Höhe): 11 - 28 m³
• Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
• Obstbäume: 13 - 16 m³
9.2 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 Baumstumpfabtragungen (z. B. Bügel, Pole), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.
9.3 Die Berücksichtigung der DIN B920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-IP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
9.4 Bei der Verwendung eines Baumes mit Drahtbällern ist dieser, wenn möglich, vor der Pflanzung zu Gärten zu entfernen. Der Standort der Pflanzung ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die orthoptischen Standortanforderungen des Baumes und der Gehölze zünftig in vollem Maße erfüllt und die vorrichtmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
9.5 Mit dem Baurat ist ein freiflächenhaltungstabelle einzulegen.
9.6 Hinsichtlich geplanter Baumplantagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

- 9.7 Die Pflege der Wildblumenräume innerhalb der Flächen nach A. 6.1, A. 6.2, C. 12 16 und C. 18 17 erfolgt mit dem gemeindlichen Umweltschutzamt abgestimmt.
9.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches
(Kompensation für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof)
Innerhalb Fl. Nr. 140/5 im Eigentum der Gemeinde soll auf eine 300 m² große Teilfläche von einer ortsechtem Größliche bzw. Schnitthecke zu einem artenreichen Gehölz/Gebüsch aus wärmeliebenden Arten entwickelt werden. Es sind mind. zehn verschiedene Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand von Strüchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.
9.9 Die unter E.2.1 bis E.2.7 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff umzusetzen.
9.10 In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb Fl. Nr. 140/105 in Grundstücken mit derzeit bewohnten Gebäuden inkl. deren Erschließung (insbesondere die Fl. Nm. 412/71, 412/78 und 412/74) bis zu drei Jahre nach dem Eingriff erfolgen.
10 Artenschutz
Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen ist dem Fachbericht zur SAP für die Erweilung des Betriebsgebietes der United Initiator GmbH (Naturgüterer, Stand 16.05.2021) zu entnehmen. Vermeidungsmaßnahmen:
10.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Abrissarbeiten nur außerhalb der Sommerferienzeit von Fledermäusen (Zuletzt vom 01. November bis 28./29. Februar) statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
10.2 Zum Schutz der Hasenmaus erfolgt die Fällung und Gehölzerrückung Ende September nach vorheriger Kontrolle der Nester und Höhlen. 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 Hasenmaus. Größliche Störungen der Bodenoberfläche sind während der Fällung zu unterlassen.
10.3 Nächtliche Bauaktivitäten (Läm, Eschütterung, Beleuchtung etc.) während dem Sommerhalbjahr (März-Oktober) werden vermieden. Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldes wird verzichtet. Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. strahlcharme (Lichtwirkung nur nach unten, Ausstrahlung seitlich und oben), staubdichte Lichtquellen ohne UV-Anteile (Bevorzugt LED) verwendet. Es findet eine Umsetzung der betroffenen Hasenmaispopulation statt. Dazu werden im April dreißig Nisthöhlen aufgehängt, die vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.
10.4 Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. eines Verlusts von Lebensstätten (Festplatzungen und Ruhestätten) von Zaunweseln werden die Randkästen (Strücher und Krautraum) entlang der Bahnhöfe entfernt. Diese liegen außerhalb des Baufeldes. Falls Eingriffe neben oder im Lebensraum notwendig werden, müssen entsprechende Maßnahmen mit der UNB abgesprochen werden.
10.5 Während der Aktivitäten der Zaunweseln (März bis September) wird ein Regelschutzzaun zwischen Lebensraum und Baufeld aufgestellt. Dieser verhindert, dass Individuen in das Baufeld gelangen und verletzt oder getötet werden.
10.6 Der neu herzustellende Waldrand gemäß C.18 17 ist durch Erhöhung des Nahrungsangebotes als Hasenmaushabitat aufzuwerten. Es sollen Arten gepflanzt werden, die der Hasenmaus eine geeignete Nahrung bieten, z.B. Corylus avellana, Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Prunus fruticosus, Frangula alnus, Lonicera periclymenum, Punus spinosa und Cornus sanguinea.
10.7 Außerdem sollen im bestehenden Wald zehn Reihenhöhlen (Material: Gehölzstumpf, Schotterbaum, Wurzelstöcke) mit einer Fläche von ca. 2 x 2 m und einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m sowie zehn Hasenmauskästen aus Versteck- und Nistmöglichkeiten angebracht werden.
10.8 Vor der Baufeldheimung ist ein Nachweis über die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEf-Maßnahmen zu erbringen. Die Baufeldheimung ist vorab von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde freigegeben. Das Hinzuereiner Umweltschutzbehörde wird empfohlen.
10.9 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEf-Maßnahmen)
Als Ersatz für einen Verlust von potentiellen Einzelarten für die Nahrung im den Gebäuden, werden 12 Fledermauskästen an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Quartiere angebracht bzw. Fledermausbausteine beim Bau integriert. Als Ersatz für den Verlust von vier bestellten Nisthöhlen für die Weibchen werden acht ortsechtere künstliche Nisthöhlen (vier fertige Nester und vier Nester aus Fertigbauteilen) an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Kolonien angebracht. Außerdem wird eine mind. 8 m² große Lehmplatte geschaffen in maximal 300 m Entfernung zu den Nisthöhlen.
10.10 Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AVStV) zu beachten und die technische Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
10.11 Bodenschutz
10.12 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehend wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermineralung oder Verdünnung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19359 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
10.13 Alle zitierten DIN-Normen legen bei der Gemeinde Pullach zur Einricht bereit.
10.14 Grünplanung
Bei Pflanzung von Bäumen in Bewegflächen wird eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,50 m sowie folgendes Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum:
• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
• Bäume II. Ordnung (mittlere Bäume 10-20 m Höhe): 11 - 28 m³
• Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
• Obstbäume: 13 - 16 m³
10.15 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 Baumstumpfabtragungen (z. B. Bügel, Pole), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.
10.16 Die Berücksichtigung der DIN B920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-IP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
10.17 Bei der Verwendung eines Baumes mit Drahtbällern ist dieser, wenn möglich, vor der Pflanzung zu Gärten zu entfernen. Der Standort der Pflanzung ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die orthoptischen Standortanforderungen des Baumes und der Gehölze zünftig in vollem Maße erfüllt und die vorrichtmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
10.18 Mit dem Baurat ist ein freiflächenhaltungstabelle einzulegen.
10.19 Hinsichtlich geplanter Baumplantagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

- 11 Allstatten und Kompaktbau
Aufgrund der Historie ist nicht auszuschließen, dass im Planungsbereich mit Schadstoffen belastete Bodenanteile vorhanden sind. Diese sind im Rahmen des Bauvorhabens näher zu untersuchen. Cgf. bestesetale Material ist fachgerecht zu entsorgen.
12 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
13 Sicherheitshand
Das festgesetzte Gewerbegebiet GE und Industriegebiete GI 1,2 sowie Teile des Wertstoffhofes befinden sich innerhalb des Sicherheitshandstandes des Betriebsbereiches des anliegenden Industriegebietes im GI 1.1.
14 Verkehr
Bei der Umsetzung verkehrrelevanter Bauvorhaben im Planungsbereich ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Signalanlage am Knotenpunkt 811/Dr.-Carl-von-Linnde-Straße erforderlich ist und diese ggf. vorzunehmen.
15 Bahnanlagen
Das festgesetzte Gewerbegebiet GE und Industriegebiete GI 1,2 sowie Teile des Wertstoffhofes befinden sich innerhalb des Sicherheitshandstandes des Betriebsbereiches des anliegenden Industriegebietes im GI 1.1.
16 Anpflanzungen und Bäume dürfen nicht auf D8 Gebälde wachsen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gießen und Obelieplantagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Pullach i. Sd. d. I. (Siegel)
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin