

+++ Sanierung B11 (Zweiter Abschnitt) vom 07. Juni bis ca. 15. Juni. Mehr erfahren +++



Suchbegriff eingeben...



Startseite > Rathaus > Bürgermeisterin > Bürgerbriefe > Bürgerbrief: United Initiators – Bürgerbegehren und Ratsbegehren am 23. Oktober 2022

Bürgerbrief: United Initiators – Bürgerbegehren und Ratsbegehren am 23. Oktober 2022

Liebe Pullacherinnen und Pullacher,

das Bauleitplanverfahren Nr. 23b war Gegenstand der Beratungen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26. Juli. Der Städtebauliche Vertrag und die Grundvereinbarung mit United Initiators wurden unterzeichnet und veröffentlicht, alle Abwägungen sind abgeschlossen. Es stehen nur noch der Satzungs- und der Feststellungsbeschluss aus. Diese hat der Gemeinderat noch nicht gefasst. Grund ist die Zulassung des am 13. Juli eingereichten Bürgerbegehrens zum „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“ mit folgender Fragestellung: „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die laufende Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ im Parallelverfahren einstellt?“

Der Gemeinderat hat das Bürgerbegehren zugelassen und entschieden, gleichzeitig ein Ratsbegehren durchzuführen, also die Abstimmung über eine weitere Fragestellung, die vom Gemeinderat formuliert wurde.

Die Bürgerentscheide, die beide Fragestellungen umfassen, werden am Sonntag, den 23. Oktober 2022 durchgeführt. Alle Wahlberechtigten Pullachs erhalten ihre Abstimmungsunterlagen mit ergänzenden Informationen und Unterlagen zur brieflichen Abstimmung von der Gemeinde per Post. Auch eine Abstimmung im Wahllokal wird möglich sein. Sofern das Ratsbegehren Zustimmung findet, wird das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht und die erzielten Verhandlungsergebnisse kommen zum Tragen. Sollte das Bürgerbegehren mehrheitlich unterstützt werden, wird das Verfahren, das die Gemeinde seit über zwei Jahren beschäftigt hat, eingestellt. Damit könnte das Projekt der Firma United Initiators dann dennoch auf Basis der gültigen Bebauungspläne von 1995 und 2001 umgesetzt werden. Die kompaktere und flächensparendere Neuordnung des Geländes und alle im Städtebaulichen Vertrag und der Grundvereinbarung getroffenen Regelungen zugunsten der Gemeinde würden damit entfallen. Darunter fallen die Lagerbegrenzung organischer Peroxide, die Beschränkung auf nur einen Großkamin, die Flächen für einen größeren Wertstoffhof und den Isartaler Tisch sowie für eine Energiezentrale der IEP und viele weitere Vereinbarungen, die Sie unter www.pullach.de im Detail in

den beiden Vertragswerken nachlesen können. Geben Sie dafür einfach den Suchbegriff „Grundvereinbarung“ ein.

Die Entscheidung, das Bürgerbegehren zum Bürgerentscheid zuzulassen, wurde vom Gemeinderat entgegen der juristischen Einschätzung, dass dieses Mal zwar die Fragestellung korrekt sei, die Begründung jedoch erhebliche Mängel aufweise, gefasst. Dass keine Fraktion geschlossen abstimmte, zeigt, dass die Entscheidung keine einfache war. Überwogen hat der pragmatische Gedanke, die Bürgerinnen und Bürger über dieses umstrittene Thema für oder gegen die Bauleitplanung entscheiden zu lassen. Eine erneute Ablehnung wäre auf Unverständnis gestoßen, auch wenn sie rechtlich korrekt gewesen wäre. Unter anderem behauptet die Bürgerinitiative in der Begründung des Bürgerbegehrens nämlich, dass die Gemeinde den Städtebaulichen Vertrag nicht veröffentlichen werde und der neue Bebauungsplan dreimal so viel Baufläche enthalte, wie der alte. Beides ist nachweislich falsch oder zwischenzeitlich überholt. Auch weitere Zahlen und Daten sind nicht korrekt und daher irreführend.

Die Fakten rund um das Bauleitplanverfahren wird die Verwaltung nun nochmals zusammenstellen, damit Sie alle gut informiert sind. Die Fragestellung des Ratsbegehrens lautet: „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauleitplanverfahren Nr. 23b und die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ abschließt und in Kraft setzt, damit

- das Logistikprojekt „Big Wings“ nicht auf Basis der alten Bebauungspläne von 1995 und 2001 genehmigt werden muss,
- das bestehende Baurecht nicht erweitert, sondern mit den erzielten neuen Rahmenbedingungen auf geringerer Fläche neu geordnet wird,
- die Gemeinde bzw. die IEP dort Flächen für einen größeren kommunalen Wertstoffhof und den „Isartaler Tisch“ (ca. 6.350 m²) sowie eine Energiezentrale Wärme und Kälte für die Geothermieversorgung Pullachs (ca. 2.000 m²) erwerben können,
- Naturschutzflächen neu geschaffen und Waldflächen ausgeglichen und aufgewertet werden und
- die Verpflichtungen und Erklärungen aus dem Städtebaulichen Vertrag und der Grundvereinbarung vom 26.07.2022 wirksam werden; u. a. Beschränkung der Lagermengen von Gefahrstoffen, Regelungen zum Natur-, Arten- und Klimaschutz, Umstellung auf Erneuerbare Energien, Neubau von Werkwohnungen auch zur Sicherung der Werksfeuerwehr, Lenkung des Lieferverkehrs?

Bitte machen Sie sich mit den Fakten vertraut, damit Sie am 23. Oktober 2022 gut informiert entscheiden können. Alle wesentlichen Informationen haben wir auf www.pullach.de im Bereich „Bürgerentscheid United Initiators“ für Sie gebündelt und bereitgestellt. Dieser Bereich ist direkt auf der Startseite unter „Oft gesucht“ verlinkt.

Es grüßt Sie herzlich
Ihre Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

02.08.2022

OFT GESUCHT

- > Bürgerentscheid United Initiators
- > Corona: Wo testen lassen in Pullach und Umgebung?
- > Auch ohne Termin: wöchentlicher Impftag im Rathaus
- > Freizeitbad Öffnungszeiten & Preise
- > Bebauungsplan
- > Flächennutzungsplan
- > Kontakt



Infos für Menschen mit Behinderung

NEWSLETTER

Einmal im Monat Infos Ihrer Gemeinde:
hier gibt's unseren Newsletter.

E-Mail

Datenschutzbestimmungen gelesen

[jetzt abonnieren](#)

BÜRGERVERSAMMLUNG 2022



Bürgerversammlung 2020-2022

HERZLICH WILLKOMMEN!

Mehr Infos zur Bürgerversammlung 2020-2022

SICHERHEITSBERICHT 2021

Polizeipräsidium
München



Sicherheitsbericht 2021 für die Gemeinde Pullach (PDF)



Fairtrade-Gemeinde

Pullach i. Isartal



Das Siegel für Fairen Handel

Mehr Infos zur Fairtrade-Gemeinde



Download Abfallkalender 2022 (PDF)



Besuchen Sie uns auf facebook!



Folgen Sie uns auf Instagram!



Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal
Tel. 089/744 744-0
Fax 089/744 744-744
info@pullach.de

Öffnungszeiten Rathaus

Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Donnerstag 15 - 18 Uhr

Rathaus mit Terminvereinbarung geöffnet

Bitte sicherheitshalber FFP2- oder OP-Maske tragen. Termin bitte telefonisch oder per Kontaktformular vereinbaren.

- › Bankverbindungen
- › Kontakt
- › Stellenangebote
- › Datenschutzerklärung
- › Impressum

Bürgerbegehren – Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.

Bürgerinitiative Pullach

Liebe Bürgerinnen und Bürger Pullachs,

wir bitten Sie, das folgende Bürgerbegehren zu unterstützen:

Mit meiner Unterschrift beantrage ich gemäß Artikel 18a der Bayerischen Gemeindeordnung die Durchführung eines Bürgerentscheids zu folgender Frage:

„Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die laufende Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ im Parallelverfahren einstellt?“

Begründung des Bürgerbegehrens:

- Der Chemiekonzern United Initiators („UI“) plant Änderungen in der Bebauung und Nutzung am Pullacher Standort. UI stellte dazu bereits im Jahr 2019 vier Bauanträge. Diese können jedoch nach den derzeitigen Bebauungsplänen 23 und 23a nicht genehmigt werden. Um die Erweiterungspläne von UI daher zu ermöglichen, wurde durch die Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht.
- Die neue Bauleitplanung enthält zwar unter anderem einen neuen Wertstoffhof und eine Fläche für den Isartaler Tisch. Die mit **Produktionsanlagen und Industriegebäuden** zulässig **bebaubare Fläche** würde aber zugunsten von UI von ca. **59.000 m²**, wovon derzeit nur überschlägig **32.000 m² bebaut** sind, **auf bis zu 100.000 m² steigen**. Das entspricht etwa einer **Verdreifachung** im Vergleich zur jetzigen Bebauung.
- Die **bestehenden Anlagen** ermöglichen UI derzeit technisch **nur eine jährliche Produktion von 60.000 t chemischen Produkten**, obwohl eigentlich **bereits eine Genehmigung für 136.000 t an chemischen Produkten vorliegt**. UI erklärt auf ihrer Projektwebsite (<https://united-initiators-bigwings.de/>), dass das Bauvorhaben dazu dient, die bereits genehmigte Kapazität auszunutzen. Dies stellt bereits mehr als eine **Verdoppelung** der tatsächlichen jährlichen Produktion dar. Darüber hinaus schließt UI es für die **Zukunft** nicht aus, eine weitere **Erhöhung der Produktionskapazitäten** zu beantragen.
- Viele Pullacher Bürger befürchten, dass durch eine steigende Produktion die Geruchsbelästigung/Abgase zunehmen und ihre Altersvorsorge/Immobilienbesitz unverkäuflich oder nur noch mit großem Verlust verkauft werden können.
- Pullach liegt im **Umweltranking** des Landkreises München **weit hinten**, obwohl durch die vorhandene Geothermie in vielen Wohngebäuden bereits keine Schadstoffe aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe mehr ausgestoßen werden. Am schlechten Ranking haben somit die Schadstoffausstöße der Unternehmen einen erheblichen Anteil. Mehr Produktionsanlagen führen im Zweifel zur Erhöhung der Schadstoffausstöße.
- Die 1. Bürgermeisterin, Frau Tausendfreund, behauptet, dass man auf die zukünftigen Erweiterungspläne von UI angeblich durch eine vertragliche Vereinbarung mit UI Einfluss nehmen könne. Jedoch kennen weder die Gemeindebürger noch die Mitglieder des Gemeinderats den Inhalt dieser Vereinbarung, die auch zukünftig nicht bekannt gemacht werden soll. Den Gemeindebürgern kann aber **nicht zugemutet** werden, blind auf einem seinen Inhalt nach **unbekanntem Vertrag** zu **vertrauen**. Anstelle einer weitgehenden Bauleitplanung, die man durch eine Vereinbarung wieder einschränken muss, ist bereits von vornherein die Bauleitplanung inhaltlich zu begrenzen oder – wenn die Gefahr negativer Auswirkungen erkennbar ist – lieber gleich zu unterlassen.
- Die Initiatoren des Bürgerbegehrens sehen daher die derzeitige Bauleitplanung mit Besorgnis. Viele **Umweltverbände**, wie beispielsweise der **Isartalverein**, der **Bund Naturschutz** oder die **Pullacher Agenda 21**, sind sehr negativ gegenüber dieser aktuellen Bauleitplanung eingestellt.

Unterstützen Sie uns mit Ihrer Unterschrift auf der Rückseite, damit die aktuelle Bauleitplanung gestoppt wird!

Vertreter gemäß Art.18a BayGO sowie BB-Satzung Pullach:

Freifrau Alexandra v. Reitzenstein Frau Jacqueline Harenberg
82049 Pullach, Gabriel-von-Seidl-Str.44 82049 Pullach, Jaiserstr. 26c

Stellvertreter: Frau Kathrin Vögl 82049 Pullach Burgweg 10, Herr Christian Boeck, 82065 Baierbrunn Höllriegelskreuther. Weg 22
Die Vertreter werden ermächtigt, zur Begründung der Zulässigkeit Änderungen vorzunehmen, soweit diese nicht den Kern des Antrags berühren, sowie das Bürgerbegehren bis zum Beginn der Versendung der Abstimmungsbenachrichtigung gemeinschaftlich zurückzunehmen. Sollten Teile des Begehrens unzulässig sein oder sich erledigen, so gilt meine Unterschrift weiterhin für die verbleibenden Teile.

Bürgerbegehren – Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str. – Unterschriften-Seite
 Bürgerinitiative Pullach / Bürgerbegehren und Bürgerentscheid nach Bayerischen Gemeindeordnung Art. 18a

Mit meiner Unterschrift beantrage ich gemäß Artikel 18a der Bayerischen Gemeindeordnung die Durchführung eines Bürgerentscheids zu folgender Frage (Begründung siehe Vorderseite):

„Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die laufende Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ im Parallelverfahren einstellt?“

Ihre Unterschrift: Ja, ich stimme der Fragestellung des Bürgerbegehrens zu und dokumentiere dies mit meiner Unterschrift:

Nr.	Name: notwendig	Vorname: notwendig	email-Adresse: freiwillig	Geburtsdatum: notwendig	Straße: notwendig	82049 Pullach nur Wahlberechtigte Gemeinde Pullach	Unterschrift: notwendig	Bemerkung Behörde
1						82049 Pullach		
2						82049 Pullach		
3						82049 Pullach		
4						82049 Pullach		
5						82049 Pullach		

Bitte senden Sie die unterschriebene Unterschriftenliste an folgende Adresse: **„Bürgerinitiative Pullach 82049 Pullach, Postfach 131“**
 Auch in den Briefkasten einzuwerfen bei: **Freifrau Alexandra von Reitzenstein Gabriel-von-Seidl-Str. 44 82049 Pullach**

Weitere Infos unter: www.schutzdesisartals.de / Info-Tel. 0160 92369670 / email: vereinschutzisartal@gmail.com / Facebook: Verein Schutz des Isartals

Auch mit einer finanziellen Unterstützung können Sie die Initiative stärken!
 Verein „Schutz des Isartals e.V.“ – Konto-Nr. DE94 7016 9543 0000 1327 99 / BLZ 701 6954 3 / RB Isar-Loisachtal.

Vertreter gemäß Art.18a BayGO sowie BB-Satzung Pullach: Freifrau Alexandra v.Reitzenstein Frau Jacqueline Harenberg
 Stellvertreter gemäß Art.18a BayGO sowie BB-Satzung Pullach: Frau Kathrin Vögl Christian Boeck

Vertreter werden ermächtigt, zur Begründung der Zulässigkeit Änderungen vorzunehmen, soweit diese nicht den Kern des Antrags berühren, sowie das Bürgerbegehren bis zum Beginn der Versendung der Abstimmungsbenachrichtigung gemeinschaftlich zurückzunehmen. Sollten Teile des Begehrens unzulässig sein oder sich erledigen, so gilt meine Unterschrift weiterhin für die verbleibenden Teile.

den 21.07.2022

Gemeinde Pullach i. Isartal

Hauptamt und Personalverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Andreas Weber

Beschlussvorlage

Abt. 1/0458/2022/1

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich

**Bürgerbegehren "Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.";
Entscheidung über die Zulassung des Bürgerbegehrens und ggf. Beschlussfassung über
ein Ratsbegehren sowie Beschlussfassung zum weiteren Verfahren**

Anlagen:

1. Rechtsgutachten Döring Spieß
2. Entwurf Stimmzettel
3. Bürgerbegehren- und Bürgerentscheidungsatzung (BBS)

Beschlussvorschlag:**Alternative A):**

1. Das am 13.07.2022 eingereichte Bürgerbegehren „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“ wird für unzulässig erklärt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bescheid auszuarbeiten und den Vertretern des Bürgerbegehrens zuzustellen.

Alternative B):

1. Das am 13.07.2022 eingereichte Bürgerbegehren „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“ wird für zulässig erklärt und der Bürgerentscheid durchgeführt.
2. Der Gemeinderat beschließt einen Bürgerentscheid (Ratsbegehren) „Für eine sinnvolle Neuordnung der Gewerbe- und Industrieflächen in Höllriegelskreuth, Firmenbereich United Initiators“ mit folgender Fragestellung durchzuführen:

Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauleitplanverfahren Nr. 23b und die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ abschließt und in Kraft setzt, damit

- *das bestehende Baurecht, das mit den Bebauungsplänen aus den Jahren 1995 und 2001 festgelegt wurde, neu und flächensparender geordnet, nicht aber erweitert wird,*
- *die Naturschutz- und Waldflächen ausgeglichen und aufgewertet werden,*

- Flächen für den Gemeinbedarf neu geschaffen werden (ca. 6.350 m²), auf denen ein kommunaler Wertstoffhof und neue Räume für den „Isartaler Tisch“ entstehen können, eine Energiezentrale Wärme/Kälte (ca. 2.000 m²) vorgesehen wird, mit der die Geothermieversorgung Pullachs (Privat- und Gewerbekunden) abgesichert und ausgebaut werden kann und
 - die Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag und der Grundvereinbarung vom 26.07.2022 (u. a. Beschränkung der Lagermengen, Regelungen zum Natur- und Klimaschutz, Umstellung auf Erneuerbare Energien, Neubau von Werkswohnungen, Abwicklung des Lieferverkehrs, Sicherung der Werksfeuerwehr) wirksam werden?
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die den Abstimmungsunterlagen beizufügende Begründung zum Bürgerbegehren zu erstellen. Den vertretungsberechtigten Personen des Bürgerbegehrens soll zuvor Gelegenheit gegeben werden, Art und Umfang ihres Standpunkts darzulegen und zu formulieren.
 4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die den Abstimmungsunterlagen beizufügende Begründung zum Ratsbegehren zu erstellen.
 5. Der Abstimmungstermin für die Bürgerentscheide wird auf Sonntag, den 23. Oktober 2022 festgelegt.
 6. Der Gemeinderat stimmt dem in der Anlage beigefügten Entwurf des Stimmzettels für die Bürgerentscheide zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle oder grafische Anpassungen des Entwurfs vorzunehmen.

Begründung:

Die Bürgerinitiative Pullach hat am 13.07.2022 im Rathaus das Bürgerbegehren mit der Bezeichnung „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“ eingereicht.

Die Fragestellung lautet:

„Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die laufende Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ im Parallelverfahren einstellt?“

Das Bürgerbegehren wird auf den Unterschriftenlisten wie folgt begründet:

- *Der Chemiekonzern United Initiators („UI“) plant Änderungen in der Bebauung und Nutzung am Pullacher Standort. UI stellte dazu bereits im Jahr 2019 vier Bauanträge. Diese können jedoch nach den derzeitigen Bebauungsplänen 23 und 23a nicht genehmigt werden. Um die Erweiterungspläne von UI daher zu ermöglichen, wurde durch die Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht.*
- *Die neue Bauleitplanung enthält zwar unter anderem einen neuen Wertstoffhof und eine Fläche für den Isartaler Tisch. Die mit Produktionsanlagen und Industriegebäuden zulässig bebaubare Fläche würde aber zugunsten von UI von ca.59.000 m², wovon derzeit nur überschlägig 32.000 m² bebaut sind, auf bis zu 100.000 m² steigen. Das entspricht etwa einer Verdreifachung im Vergleich zur jetzigen Bebauung.*

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen inkl. Verkehrsinsel, Gehwege, Grünstreifen, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
- Da die bestehende Mauer beziehungsweise der Sockel abgebrochen werden soll, ist die neue Einfriedung entsprechend dem tatsächlichen Grenzverlauf zu legen.
- Da ein Teil der Baumaßnahme auf der Seitnerstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt werden soll, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in der Seitnerstraße wegen der Buslinie 270 noch in der Forststraße (enger Straßenquerschnitt) möglich.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)"

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans LRA München:

Die Gemeinde behält sich vor das Dachgeschoß durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüfen zu lassen, ob die beiden Abstellräume wie geplant auch errichtet worden sind. Sollten sie nicht errichtet worden sein und das Kinderzimmer dadurch vergrößert werden, wird die GFZ überschritten werden. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass eine Befreiung von der GFZ nicht erteilt wird!

Hinweis an das Landratsamt München:

Aus Sicht des Bauausschusses wird mit der geplanten Garage und dem Carport (doppelte Grenzbebauung, wenn die Realteilung vollzogen ist) die max. zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) überschritten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big Wings" gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60
 Hier: Einholung des bauplanungsrechtlichen Einvernehmens der Gemeinde für die Anträge auf Baugenehmigungen:
 - Neubau OP-Läger - Geb. 398
 - Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810
 - Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710
 - Neubau Rückhaltebecken - Geb. 49

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) im Zuge der Beteiligung nach den BImSchG durch das Landratsamt München zur Kenntnis. Der Bauausschuss sieht weiteren Planungsbedarf und gibt den Antrag zur Entscheidung weiter an den Gemeinderat und empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu versagen, da die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ entsprechen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt die dritte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollte den Teilbereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 umfassen. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach dem Konzept „Big-Wings“ sowie deren Begrenzung auf die planerische Vorstellung der Gemeinde Pullach i. Isartal.
3. Zur Sicherung der Planung empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat aufgrund von § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) über eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2 empfohlenen Bebauungsplanänderung zu beraten.
4. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat beim Landratsamt München die Zurückstellung der 4 Anträge auf Baugenehmigung des Unternehmens United Initiators GmbH am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) gemäß § 15 BauGB zu beantragen.
5. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) ein Verstehen der vielschichtigen wald-, natur- und artenschutzrechtlichen Hintergründe und Gesetzesbezüge, welche parallel zu den übergeordneten immissionsschutz- und baurechtlichen Prozessen zum oben genannten Antragsverfahren bestehen, hängt direkt von der Darlegung der wechselnden bzw. überschneidenden Zuständigkeiten der Fachbehörden und Gremien ab. Daher soll diese naturschutzfachliche Stellungnahme insbesondere durch einen zeitlichen Rückblick die Komplexität und das Ausmaß des gesamten Sachverhaltes der südlichen Betriebserweiterung durch das Logistikkonzept "Big Wings" chronologisch und mit Blick auf die eingegangenen Bauanträge beleuchten.“

A. 1988:

Bauantrag der Firma Peroxid-Chemie GmbH: Verlängerung des Privatanschlussgleises auf Fl. Nr. 412/105 (ehem. Fl. Nrn. 412/61 u. 412/91) - keine Befürwortung im Bauausschuss - Aufstellung eines Bebauungsplanes und Veränderungssperre

Am 04.07.1988 beschloss der Bauausschuss einstimmig, dass sich die Gemeinde außerstande sieht, die Wiedervorlage einer 50 m langen Verlängerung des Privatanschlussgleises zu befürworten. Sie vertrat unmissverständlich den Standpunkt, dass das Industriegleis sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich der Genehmigung bedarf und leitete die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes ein. Peroxid-Chemie vertrat im Folgenden die Auffassung, dass das Gleisbauvorhaben zulässig ist und keiner Genehmigung bedarf. In der Gemeinderatssitzung vom 13.09.1988 wurde daraufhin die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Veränderungssperre

TOP 6	<p>Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag der Firma United Initiators GmbH auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big-Wings" durch 4 Anträge auf Baugenehmigung am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60;</p> <p>1) Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>2) Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB</p> <p>3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB</p>
--------------	---

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) im Zuge der Beteiligung nach den BImSchG durch das Landratsamt München zur Kenntnis und versagt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB, da die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ entsprechen.
2. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 die dritte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Teilbereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 und ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Nr. 23-03 vom 08.10.2019“ dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach dem Konzept „Big-Wings“ und deren Begrenzung auf die planerischen Vorstellungen der Gemeinde.
3. Der Beschluss zur 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).
4. Auf Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 beantragt die Gemeinde Pullach i. Isartal beim Landratsamt München die Zurückstellung der 4 Anträge auf Baugenehmigung des Unternehmens United Initiators GmbH am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) gemäß § 15 BauGB.
5. Der Gemeinderat beauftragt mit der fachlichen Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Kanzlei Döring * Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

+++ Sanierung B11 (Zweiter Abschnitt) vom 07. Juni bis ca. 15. Juni. Mehr erfahren +++



Suchbegriff eingeben...



Startseite > Service > Planen & Bauen > Aktuelle Bebauungsplanverfahren > Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"

Die Neuaufstellung umfasst den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 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

Städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens:

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 Pullach i. Isartal verfolgt Ziele hinsichtlich der

- 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 walddgerechte, 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).

Verfahrensstand:

Das **Verfahren der Erneuten öffentlichen Auslegung** wurde mit der Abwägung über die Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2022 abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde vertagt.

Es wird **Bürger- und Ratsbegehren** durchgeführt.

Verfügbarkeit der Informationen im Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB):

Rote Schrift = abgeschlossener Verfahrensschritt

Blaue Schrift = aktueller Verfahrensschritt

Ablaufschema Bauleitplanung (I)

1. Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (II)

2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Einleitung Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (II)

2.1 Entwurf Bebauungsplan – Planwerk und textliche Festsetzungen – Stand 15.09.2020 (II)

2.2 Entwurf Bebauungsplan – Begründung und Umweltbericht – Stand 15.09.2020 (II)

2.3 BP 23b und FNP-Änderung – Anlage 1 – Scopingliste zur Abstimmung des Umfangs- und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB – Stand 12.10.2020 (II)

2.4 BP 23b und FNP-Änderung – Anlage 2 – Ausgangszustandsbericht – Büro für Umweltfragen BfU – Stand 27.02.2014 (II)

2.5 BP 23b und FNP-Änderung – Anlage 3 – Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Süderweiterung des Betriebsgeländes – Stand 24.04.2020 (II)

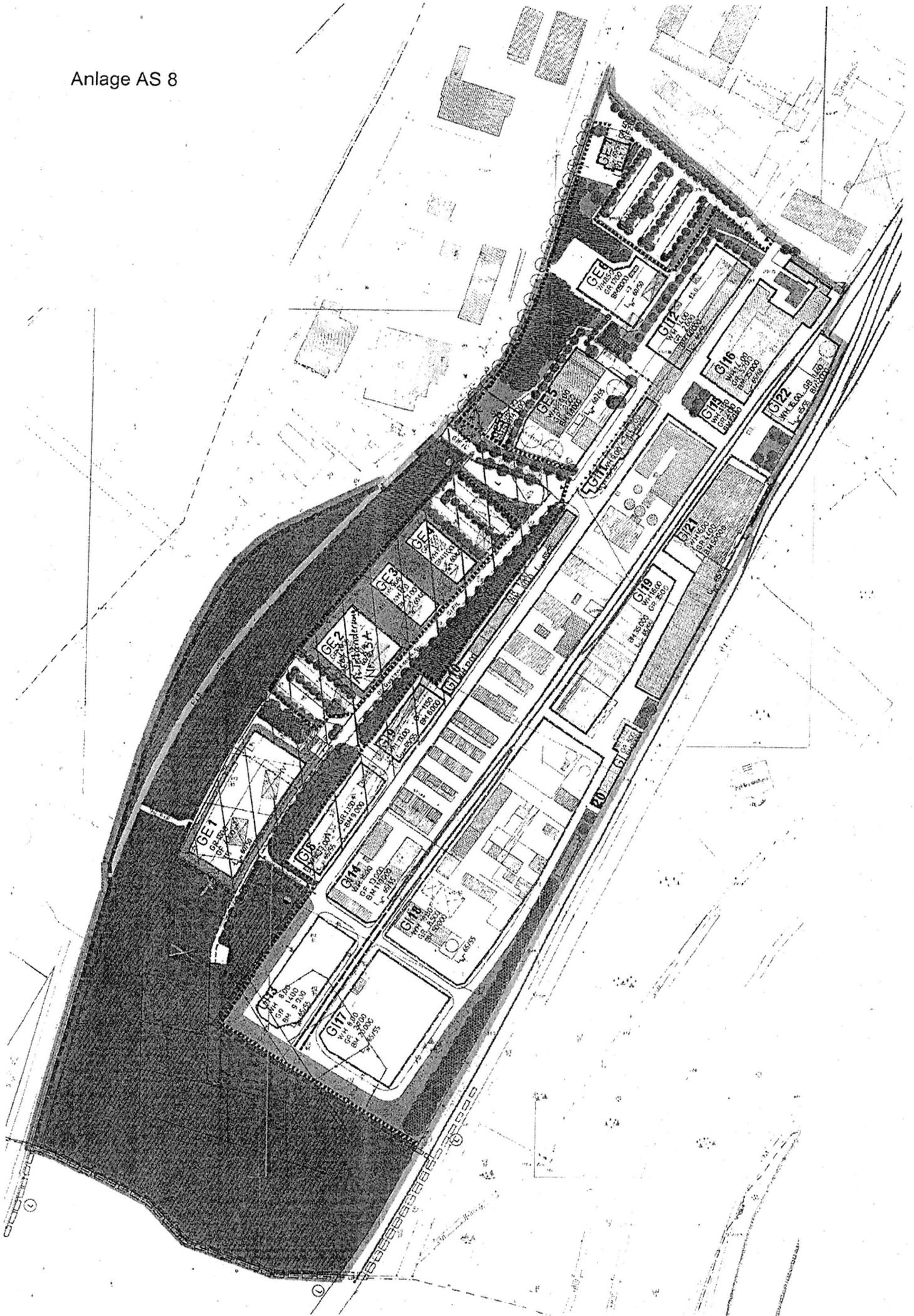
2.6 BP 23b und FNP-Änderung – Anlage 4 – Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (saP) – Westliche Erweiterungsfläche – Stand 14.07.2020 (II)

2.7 BP 23b und FNP-Änderung – Anlage 5 – Inhaltsdarstellung gem. § 10 Abs. 2 BImSchG – Big

Flurstück gem. Bf 23/ 23A	offizier Bf	GM Bf 23/ 23A				GM Bf 23/ 23A Beauftragter gem. Bf 23/ 23A	GM Bf 23/	
		GR-Ermittlung Anwesenheitsbesitz Anlage AS 19 Festsetzung Bf 11.2	GR-Ermittlung Anlage AS 19 Festsetzung Bf 11.2- 11.4	GR-Ermittlung DRAGONER Festsetzung Bf 11.2	GR-Ermittlung DRAGONER Festsetzung Bf 11.2- 11.4		GR-Ermittlung DRAGONER Festsetzung Bf 11.2	GR-Ermittlung DRAGONER Festsetzung Bf 11.2- 11.4
Gr 1	Bf 23A							
Gr 2	Bf 23A		4.500		12.450	Gr 1,3	13.500	13.500
Gr 3	Bf 23A							
Gr 4	Bf 23A							
Gr 5	Bf 23				4.500			
Gr 5a	Bf 23A		120		18	Gr 1,2 neu	3.480	3.480
Gr 6	Bf 23				2.250	Wertstoffhof	3.040	3.040
Gr 8/Gr 9	Bf 23A				2.350			
Gr 9 / Gr 10	Bf 23A				1.300			
Gr 10	Bf 23		1.200					
Gr 11	Bf 23		750					
Gr 12	Bf 23		2.400					
Gr 13	Bf 23		1.400					
Gr 14	Bf 23		13.000		78.000	Gr 1,4	81.700	81.700
Gr 15	Bf 23		400					
Gr 16	Bf 23		3.700					
Gr 17	Bf 23		2.700					
Gr 18	Bf 23		8.500					
Gr 19	Bf 23		3.500					
Gr 20	Bf 23		600					
Gr 21	Bf 23		4.400					
Gr 22	Bf 23							
Gesamt	Bf 23		87.850	84.850	101.950	Gesamt abzgl. Wertstoffhof	105.700 100.660	105.700 100.660

Die Ermittlung der Grundflächen der Parcel Demos gem. der Anlage AS 19 ist in folgenden Punkten nicht vollständig bzw. fehlerhaft:
 Es wurden die Grundflächen gem. Bf 23 von 193 km² ermittelt, wobei wurde das Gr 17 als nicht nutzbar/verboten. Dabei nicht berücksichtigt, die Grundfläche des Gr 12 wird nicht angegeben.
 Das Gr 6 wurde nicht aufgeführt, da dieses nicht über die Lage des neuen Mehrfamilienhauses verfügt.
 Die Bebauungsfläche des Gr 11-G6 wurde nicht angegeben, da dies durch die neuen Bebauungsflächen Bf 23a nicht summieren kann. Weiterhin
 Es wurden die Grundflächen gem. Bf 23 von 2001 km² ermittelt, wobei wurde das Gr 4 nicht ermittelt, obwohl dies beachtet, die Bebauung der Grundflächen gem. Bf 23 umfasst und das Gr 5 wurde nicht aufgeführt.
 Vor allem durch die unzureichende Ermittlung der Gr 4 ist die Angabe von insgesamt einer Fläche summieren möglich.

Anlage AS 8



Gemeinde: PULLACH
Bebauungsplan: Industrie- und Gewerbegebiet westl. der
Bahnlinie/südlich der Gustav-Adolph-
Straße (Peroxid)

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610 41/2-26 Bearb.: Be-We/jan/es

Grundordnung: Walter Blendermann Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt BDLA/ADL
82547 Eurasburg-Berg, Moosweg 1

Plandatum: 13.09.1988
28.09.1993
19.04.1994
20.06.1995

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen. 22.09.95
Bebauungsplan rechtskräftig seit

Landratsamt München
im Auftrag

Beckerbauer

Die Gemeinde PULLACH
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch BauGB, Art. 98 Bayerische
Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO diesen
Bebauungsplan als

Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das in der Planzeichnung mit **GI** bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- b) Das in der Planzeichnung mit **GE** bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Bauflächen **GE1**, **GE5**, **GE5a**, **GE6** und **GE7** sind folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

- GE1** Nutzungsbeschränkung auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 8 BauNVO, Abs. 3 (1)
- GE5** Nutzungsbeschränkung auf Entsorgung (Abwasser-Reinigung gemäß § 8 BauNVO, Abs. 3 (2) Anlagen für gesundheitliche Zwecke)
- GE5a** Nutzungsbeschränkung auf Aufenthaltsraum für Einsatzpersonal gemäß § 8 BauNVO Abs. 3(2)
- GE6** Nutzungsbeschränkung auf Casino gemäß § 8 BauNVO, Abs. 3(2) (Anlagen für soziale, kulturelle Zwecke) und Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 BauNVO, Abs.2 (2)
- GE7** Nutzungsbeschränkung auf Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 BauNVO, Abs. 2(2)

Auf allen anderen GE-Flächen sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur in besonders begründeten Einzelfällen zulässig. Beherbergungsbetriebe, Freizeit- und Vergnügungsstätten, Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution und dergleichen sind unzulässig.

c)  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

3. Maß der baulichen Nutzung

a) **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. 3 Geschosse

VI+T Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. 6 Geschosse + Dachterrasse

b)  Baugrenze

c) **WH 16,0** max. Wandhöhe über der natürlichen oder baurechtlich festgesetzten Geländehöhe. z.B. 16 m. Als Wandhöhe wird

der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Attika bzw. OK Dachhaut festgelegt.

Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe für betriebsbedingte, besondere Bauteile bedürfen ausdrücklich der Genehmigung der Gemeinde und des Landratsamtes.

- d) GR 900 Höchstzulässige Grundfläche in qm innerhalb eines Bauraumes,
z.B. GR = 900 qm zulässig.
- e) GF 4900 Höchstzulässige Geschoßfläche in qm innerhalb eines Bauraumes,
z.B. GF = 4.900 qm zulässig.
- f) BM10000 Höchstzulässige Baumasse in cbm innerhalb eines Bauraumes,
z.B. BM = 10.000 cbm zulässig.
- g) Das Nutzungsmaß im GI ist innerhalb der Bauräume übertragbar, sofern eine Verminderung der überbaubaren Grundfläche wie der Wandhöhen auf den beiden südlichen Flächen GI13 und GI17 eingehalten wird.
- h) Im GI ist eine Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Grundfläche entsprechend GRZ 0,8 mit den Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig. Zum Schutze des Grundwassers ist ausnahmsweise eine Versiegelung des Bauraumes bis zu 100 % zulässig.
- i) Flächen für Garagen in Gebäuden werden nicht auf die Geschoßflächen bzw. Baumassenzahlen angerechnet.

4. Bauweise

Innerhalb der Bauräume ist offene und geschlossene Bauweise zulässig. Bei offener Bauweise sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

a) Gebäudesockel

Der an der Fassade sichtbare Sockel darf im GE, außer im Bereich von Laderampen, 0,3 m nicht überschreiten.

Die Oberkante Rohfußboden der Erdgeschoßdecke darf im GE höchstens 0,3 m über der Geländeoberfläche liegen.

Davon abweichend wird festgesetzt: Wird unter dem Erdgeschoß eine Tiefgarage festgesetzt, die nicht Vollgeschoß im Sinne des § 2, Abs. 4, Satz 2 BayBO ist, so ist es zulässig, die festgesetzte max. Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßenoberkante zu überschreiten. Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe darf in diesem Fall um das aus der zulässigen Überschreitung resultierende Maß erhöht werden.

b) Fassadengestaltung

Fassaden im GE sind gestalterisch derart auszubilden, daß entweder durch Horizontalgliederung die Stockwerkszahl deutlich ablesbar ist oder durch Vertikalgliederung in Achsen von mindestens 2,5 m eine Untergliederung des Tragwerks nach außen sichtbar in Erscheinung tritt.

Grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind für Fassaden und Dachdeckung unzulässig. Spiegelverglasung ist unzulässig. Mit dem Bauantrag ist eine Probe des Fassadenmaterials miteinzureichen, aus dem das am Bauwerk zur Ausführung kommende Fassadenmaterial in Farbe und Beschaffenheit ersichtlich ist.

Die Farbgebung soll folgenden Grundsätzen unterliegen: Die farbige Gestaltung von Wandflächen ist nur in hellen, sog. warmen Farbtönen zulässig. Bei Verwendung dunkler Farben ist mindestens ein Drittel der gesamten Fassade mit hellen Farbbereichen zu gestalten.

Fassadengestaltung im GE1 (Einsatzwohnungen):

Fassaden sind als verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zulässig.

Fenster- und Türformate sind aus stehenden Rechtecken oder Quadraten zusammensetzen.

Balkone, Erker und sonstige Gebäudevorsprünge sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Ihre gesamte Fläche ist auf die Geschoßfläche anzurechnen.

c) Dächer

Zugelassen sind Flachdächer, Sheddächer sowie alle Arten geneigter Dächer. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern mit Ausnahme der Wohnbebauung auf 15° bis 20° beschränkt, gilt jedoch nicht für Sheddächer. Die Dachneigung der Wohngebäude ist auf 20 bis 30° festgesetzt. Dachgauben sind nicht zulässig. Bei ansprechender Gestaltung sind Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig. Für Verblechungen sind Anstriche den Wand- bzw. Dachmaterialien anzupassen. Kupfer und Titanzink sind zulässig.

d) Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß Art. 13 Abs. 1 Nr. 1 BayBO dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.

Leuchtreklame und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- bzw. Informationstafeln von max. 1,5 qm 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 0,80 m festgesetzt.

e) Die gewerblichen Bauten des GE im Westen des Plangebiets sind durch Material, Konstruktion und Statik so auszuführen, daß sie durch fallende Bäume keinen substanzialen Schaden erleiden können und Personenschäden ausgeschlossen sind.

f) Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung stehen, sie sind nur als zusammenhängende Flächen zulässig.

Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen (Schallschutz, Immissionsschutz) sind im GE1 und GE6 zulässig. Sie sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen.

Spiegelverglasung ist unzulässig.

g) Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen ist nur sockelloser Holzstaketenzaun von max. 1,60 m mit 10 cm Bodenabstand zulässig. Die Höhe der Einfriedungen des Betriebsgeländes in den übrigen Bereichen ist auf 2,00 m begrenzt. Zulässig sind nur sockellose Metallzäune mit T-Eisen oder Stahlrohrstücken.

■■■■■■■■ maximal nach außen geführter Verlauf der Einfriedung

Mauern und Pfeiler von geringer Länge sind im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen. Ihre Höhe ist auf 2,00 m begrenzt.

h) Geländeveränderungen

Abgrabungen und Geländeveränderungen sind mit Ausnahme der zugelassenen Stellplätze, gemäß Festsetzung A.6.c), unzulässig.

6. Verkehrsflächen

a)  Fahrbahn (private Verkehrsfläche)

b)  öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Einfriedung
unzulässig
 Leitungsrecht (Wasserleitung)

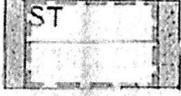
c)  öffentlicher Fußweg/Fuß- und Radweg

d)  privater Fußweg/Fuß- und Radweg

e) Private Verkehrsflächen sind zur Haupterschließung zwischen den Baugrenzen, zusätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Private Lagerflächen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten

a) Anlagen und Einrichtungen von Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b)  Stellplätze für Beschäftigte und Kunden (Anlage zu Art. 55 BayBO, Richtzahlen, Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom 12.02.1978).

Stellplätze und Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

c) Stellplätze sind auch in abgesenkter, durchlüfteter Anordnung unter den Gebäuden zulässig.

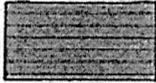
d)  Stellplätze für Lastkraftwagen

e)  Zufahrt für Tiefgarage zulässig. Die Decke der Tiefgarage ist mindestens 0,60 m unter Geländeniveau abzusenken.

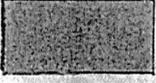
f)  Zufahrt Betriebstore

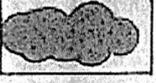
Zufahrten über private Grünflächen sind unzulässig.

8. Grünordnung

a)  Zu sichernder Mischwaldbestand; Ergänzung von Aufforstungen in Lichtungen und an aufgelassenen Waldrändern

b)  Zu sichernder Waldbestand, mittel- und langfristig in Mischwald mit mindestens 25 % Laubholzanteil umzubauen und Ergänzung aufgerissener Waldränder

c)  Neu aufzuforstender Laubwald als Ausgleich und Ersatz für Ausdehnung der Betriebseinrichtungen in den südlichen angrenzenden Waldbestand einschließlich Aufbau eines mindestens 5 m breiten Waldrandes

d)  Sicherung geschlossener 5 - 10 m Gehölzpflanzungen

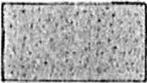
e)  Neu zu begründende 3 - 10 m breite geschlossene Gehölzpflanzungen

f)  Bestehende zu sichernde Laubbäume

 Bestehende zu sichernde Nadelbäume

g)  Neu zu pflanzende Laubbäume. (Größe St.Uf. 18-20 Höhe 3-5m)

h)  Private Grünfläche, von allen baulichen Anlagen, Stellplätzen, Fahrflächen usw. freizuhalten.

- i)  Neu herzustellende private Grünflächen in geplanten GE-Bereichen; mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Je 200 qm Grünfläche sind mindestens 3 Bäume (Größe St.Uf. 18-20 Höhe 3-5m) zu pflanzen.
- j) Auf der Fläche GE1 ist je ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren mit 100 m² und für Kinder von 6-12 Jahren mit 150 m² gemäß Art. 8 BayBO nachzuweisen. Die Ausführung ist nach DIN 18.034 zu erstellen.
- k) Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Ausreichender Wurzelraum ist dafür zu berücksichtigen.
- l)  Baumgraben entlang privater Erschließungsstraßen
Eingrünung Stellplätze
- m) Artenliste Gilt für Wald-, Gehölzpflanzung und Einzelbaumpflanzungen

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen für einzelstehende Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B. St.Uf. 18 20 cm

Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:

Bäume als Heister 2,00-3,00 m hoch 2 x v.

Sträucher als Büsche 1,00-1,25 m hoch 2 x v.

Für größer flächigere Aufforstungen kann als Pflanzgröße auch Forstware verwendet werden.

- n) Flächen über Tiefgaragen müssen mit einer 0,60 m starken Oberbodenschicht bedeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

a) Immissionsschutz

Im GE sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung (BGBl S. 1586) einer Genehmigung bedürfen, nicht zulässig.

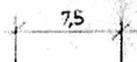
b) Strahlenschutz

Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für den Strahlenschutz der Feuerwehren" vom 16.08.1984 fallen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

c) Schallschutz

- c1) Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A), tags/nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719). Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung voriger Innenpegel gewährleisten.
- c2) Büroräume, Räume für soziale Zwecke und dergl. sind so auszuführen, daß ein Mittelungspegel von 40 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- c3) Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung den jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung).
- c4) L_w 60/50 immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) tags/nachts, z.B. 60/50
- c5) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahme hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- c6) Schlaf- und Kinderzimmer der in GE, vorgesehenen Einsatzwohnungen sind nach der von der B 11 abgewandten Fassadenseite zu orientieren.
- c7) Die Einhaltung der unter den Ziffern A.9.c1) bis c5) festgesetzten Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweiligen Bauantrag beizugeben ist, nachzuweisen.

10. Vermaßung



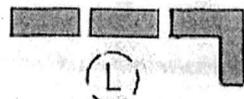
Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 m

B) HINWEISE

1. Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
$\frac{412}{2}$	Flurstücknummer, z.B. 412/2
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	Überdachung
	Gebäudevorschlag
	abzubrechende Gebäude
	abzubrechendes Gebäude mit Nummer; Abbruch vor Beginn der Baumaßnahme im GI ₁₃ und GI ₁₇
	Gemeindegrenze
	vorhandenes Industriegleis
	geplantes Industriegleis
	geplantes Landschaftsschutzgebiet (Bannwald)

2. Bei Gebäudehöhen von über 8 m bis zur Fensterbrüstung sind Feuerwehreinrichtungen für die Kraftfahrdrehleiter nach DIN 14040 notwendig. Die entsprechenden Halteverbote sowie die notwendigen Freiräume bei höherer Bepflanzung sind zu berücksichtigen.
3. Die unter Ziffer A.9 c1) bis c4) festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der VDI 2058, Blatt 1, einzuhalten.
4. Die im Zusammenhang mit Bauvorhaben evtl. zu Tage kommenden Bodenverunreinigungen sind vor Baubeginn zu sanieren.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, daß innerhalb des Planungsgebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere

keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Im GE muß das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken absickern. Das anfallende Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten und wieder zu verwenden. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abführung der Abwässer erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.
- b) Auf den Grundstücken sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Für die Entsorgung des anfallenden Restmülls der Gewerbebetriebe besteht kein Anschlußzwang; die gemeindlich organisierte Müllabfuhr kann jedoch in Anspruch genommen werden. Für die entstehenden Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen besteht Anschlußpflicht an die Müllabfuhr der Gemeinde Pullach.
- c) Der anfallende Baum- und Strauchschnitt ist auf dem Grundstück zu kompostieren. Je 100 qm gärtnerisch angelegte Fläche ist eine Kompostiereinrichtung mit einem Fassungsvermögen von 100 l nachzuweisen.

6. Energie

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung) wird angeregt.

7. Aufforstungen

Die aufzuforstende Fläche ist in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabeplans für die neu ausgewiesenen Flächen im südlichen Bereich - GI13 und GI17 - der Fa. Peroxid zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen ist mit dem Forstamt abzustimmen.

8. Wandbegrünungen

Wände von fensterlosen Gebäuden und Mauerflächen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

9. Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

10. Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

11. Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Senfsaaten anzusäen.

12. Technische Versorgung

Notwendige Schalt-, Verteiler- oder Hausanschlußkästen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, müssen auf diesen Grundstücken untergebracht werden. Die private Eingrünung auf den Grundstücken darf nicht von Transformatoren bzw. Schalt- und Verteilerkästen unterbrochen werden.

13.  Umformerstation

14.  Gasregler

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000
SW.V.3 15 Ausgabe 1987
19/20 Ausgabe 1987
24/25 Ausgabe 1987

Kartenergänzungen: Nach genehmigten Bauanträgen

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER: GEMEINDE PULLACH

München, den ...27.09.1995.....

Pullach, den05. Okt. 1995.....

.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

.....
i.V. (2. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat von Pullach am ~~13.9.88~~ ^{23.9.88} gefaßt und am ~~23.9.88~~ ^{23.9.88} ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Pullach, den 05. Okt. 1995

i.V. ~~.....~~ Bürgermeisterin

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ~~19.4.94~~ ^{19.4.94} hat in der Zeit vom ~~7.11.94~~ ^{9.12.94} stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Pullach, den 05. Okt. 1995

i.V. ~~.....~~ Bürgermeisterin

3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ~~20.6.95~~ ^{20.6.95} wurde vom Gemeinderat Pullach am ~~20.6.95~~ ^{20.6.95} gefaßt (§ 10 BauGB).



Pullach, den 05. Okt. 1995

i.V. ~~.....~~ Bürgermeisterin

4. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ~~20.6.95~~ ^{20.6.95} wurde mit Schreiben der Gemeinde Pullach vom ~~3.8.95~~ ^{3.8.95} an das Landratsamt ~~Ndn.~~ ^{Ndn.} eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ~~14.9.95~~ ^{14.9.95} Az. ~~73/76-Bl. 4/90~~ ^{73/76-Bl. 4/90} keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Pullach, den 05. Okt. 1995

i.V. ~~.....~~ Bürgermeisterin

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ~~22.9.95~~ ^{22.9.95}; 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 ~~20.6.95~~ ^{20.6.95} in Kraft (§ 12 BauGB).



Pullach, den 05. Okt. 1995

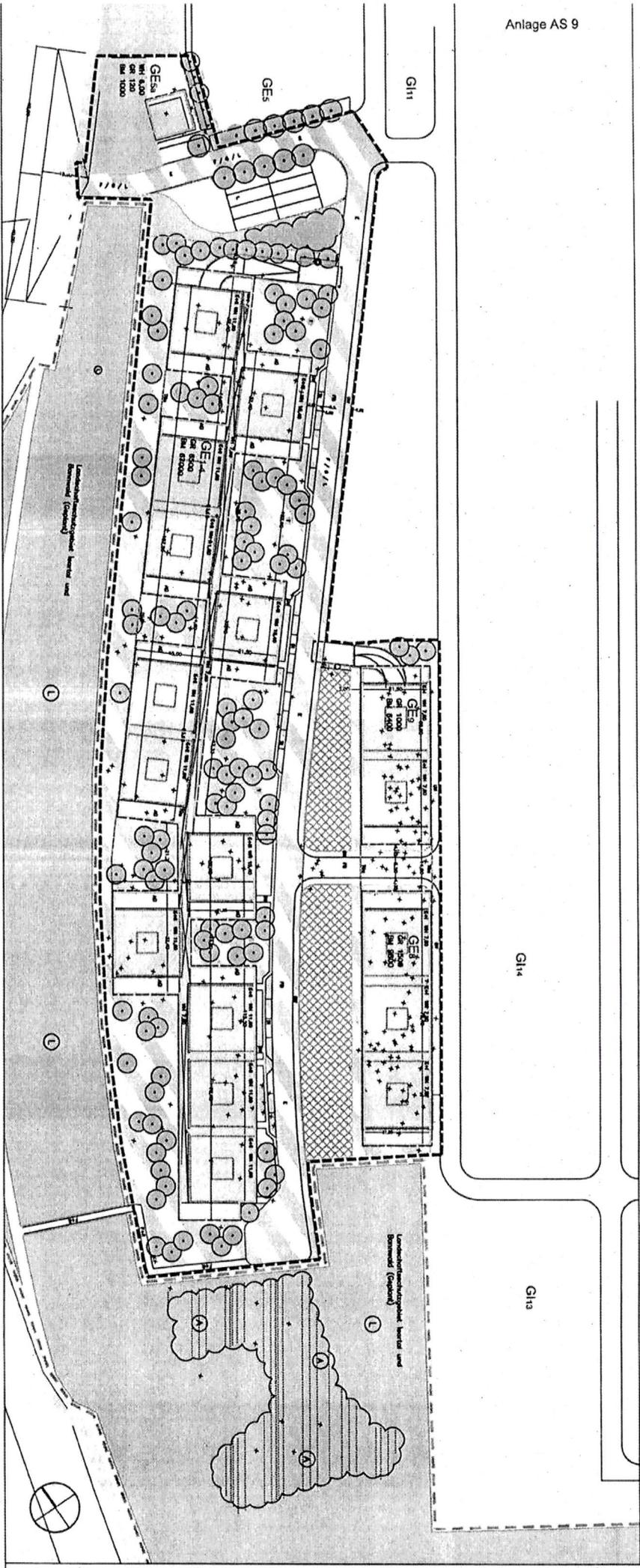
i.V. ~~.....~~ Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 24.01.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.1995 rückwirkend zum 22.09.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008

Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister





Gemeinde: PULLACH IM ISARTAL / LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 A (1. Teiländerung)
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AN DER
DR.-GUSTAV-ADOLF STRASSE AUF DEM WERKSGELÄNDE
DER FIRMA PEROXID-CHEMIE GMBH

Gefertigt am : 29.05.2001

Die Gemeinde PULLACH IM ISARTAL

Erläßt aufgrund §§1 bis 4 sowie §§8 ff. Baugesetzbuch-BauGB -, Art. 91
Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern- GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN



1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

c) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß
§9 BauGB in Verbindung mit §8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Für die Bauflächen GE1-4, GE5a, GE8 und GE9
sind folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

GE1-4 c) Nutzungsbeschränkung auf Büro-, Verwaltungs- und Laborgebäude
gemäß §8 BauNVO, Abs. (2) 2

GE5a d) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke
gemäß §8 BauNVO Abs.(3)2

GE8 e) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und
sportliche Zwecke gemäß §8 (3) Abs.2 BauNVO und für Büro- und
Verwaltungsgebäude gemäß §8 (2) Abs.2 BauNVO sowie für Verpflegung.

GE9 f) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und
sportliche Zwecke gemäß §8 (3) Abs.2 BauNVO und für Büro- und
Verwaltungsgebäude gemäß §8 (2) Abs.2 BauNVO sowie für Verpflegung

3. Maß der baulichen Nutzung

BM 4000 a) Höchstzulässige Baumasse in cbm innerhalb eines Bauraumes. Festgesetzt wird
für den Geltungsbereich eine maximale Gesamt-BM von 84.200m³.
Flächen für Garagen in Gebäuden werden nicht auf die Baumassen angerechnet.

GR 100 b) Maximal zulässige Grundfläche (GR) als reine Gebäudegrundfläche, bezogen auf
den jeweiligen Bauabschnitt.

c) Die Grundfläche für Hauptgebäude darf durch vortretende Bauteile, wie
Fluchttreppen Dachüberstände und Sonnenschutzanlagen bis zu einer Tiefe von
0,80 m überschritten werden. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich eine
maximale Gesamt-GR für Gebäude von 9.120m².

d) Die festgesetzte GR und die 50%ige Überschreitung nach §19 Abs.4 BauNVO kann durch bauliche Maßnahmen gem §19 Abs.4 BauNVO um 2700cm überschritten werden.

E+II

e) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. z.B. max. Erdgeschoß + 2 Geschosse

WH12.00

f) max. Wandhöhe über der natürlichen oder baurechtlich festgesetzten Geländeöhe, z.B. 12,00 m. Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Attika bzw. OK Dachhaut festgelegt.

g) Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe für betriebsbedingte, besondere technische Bauteile sind zulässig.

4. Bauweise

a) Innerhalb der Bauräume ist offene und besondere Bauweise (Gebäuelänge über 50 m) zulässig. Bei offener Bauweise sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

b) Bei zusammenhängenden Einzelgebäuden (z.B. über einen Verbindungsgang) können sich überlappende bzw. geringere Abstandsflächen als Art.6 Abs3 und 4 BayBO dies vorschreibt, ergeben. Diese Ausnahmen werden aus städtebaulichen Gründen für zulässig erklärt und im Plan als AU gekennzeichnet.

5. Bauliche Gestaltung

a) Gebäudesockel

Der an der Fassade sichtbare Sockel darf im GE, außer im Bereich von Laderampen, 0,15 m nicht überschreiten.
Die Oberkante Rohfußboden der Erdgeschoßdecke darf im GE höchstens 0,15 m über der Geländeoberfläche liegen.

b) Fassadengestaltung allgemein

Fassaden im GE sind gestalterisch derart auszubilden, daß durch Horizontalgliederung die Stockwerkszahl deutlich ablesbar ist. Eine homogene Fassadengestaltung ist ohne Vor- und Rücksprünge einzuhalten.
Grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind für Fassaden und Dachdeckung unzulässig. Spiegelverglasung ist unzulässig. Holz ist in die Fassaden- Gestaltung mit einzubringen. Die Farbgebung soll folgenden Grundsätzen unterliegen: Die farbige Gestaltung von Wandflächen ist nur in warmen Farbtönen zulässig.

c) Fassadengestaltung im GE1-4 (Technologiecampus):

Fassaden sind als Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen. Doppelverglassete Fassaden sind zulässig.
Sonnenschutzanlagen in Holz sind zulässig.
Fenster- und Türformate sind aus liegenden Rechtecken oder Quadraten zusammzusetzen.

Der Verbindungsgang zwischen den Einzelgebäuden im ersten Obergeschoß kann mit Glas eingehaust werden. Farbige oder bedruckte Gläser sind zulässig.
Balkone, Erker und sonstige Gebäudevorsprünge sind unzulässig.
Außenliegende Fluchttreppen sind zulässig.

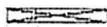
d) Dächer

Zugelassen sind nur Flachdächer.

e) Geländeänderungen

Abgrabungen und Geländeänderungen sind mit Ausnahme der zugelassenen Stellplätze, Tiefgaragen und Versickerungsflächen unzulässig.

6. Baugrenzen

-  a) Baugrenze
-  b) Verbindungsbrücken zwischen einzelnen Bauten sind in möglichst transparenter Bauweise zulässig.
-  c) Tiefgaragen
-  d) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

7. Gestaltung, Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen gemäß Art.63 Abs.1 Nr.11 BayBO dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.
- b) Leuchtreklame und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- bzw. Informationstafeln bis zu 5 m² zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen sind unzulässig.

8. Verkehrsflächen

-  a) Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
-  b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- c) Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
-  d) Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten
- G/F/L e) Gehrecht/ Fahrrecht / Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Pullach
- FB f) Fahrbahn (private Verkehrsfläche)
- F+R g) Privater Fuß- und Radweg
-  h) TG-Rampe
- L i) Stellplatz für LKW

9. Grünordnung

-  Private Grünfläche, Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen. Neu herzustellende private Grünflächen in geplanten GE-Bereichen; mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Je 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum (Mindestpflanzgröße StU 18-20) zu pflanzen.

Artenliste für Wald-, Gehölzpflanzung und Einzelbaumpflanzungen
Bäume:

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Pinus sylvestris - Wald-Kiefer	Quercus robur - Stiel-Eiche
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winter-Linde	Fraxinus excelsior - Esche
Betula pendula - Sand-Birke	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme	

Pflanzgrößen: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3-4xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

Bäume 2. Ordnung:

Prunus avium - Vogel-Kirsche Acer campestre - Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mit Drahtballierung,
Stammumfang 18-20 cm.

Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - roter Hortriegel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Salix caprea - Sal-Weide
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Daphne mezereum - Seidelbast
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Berberis vulgaris - Berberitze

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., Höhe 100 - 150 cm.

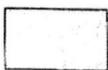
Flächen über Tiefgaragen müssen mit Erdreich, 0,60 m dick, überdeckt und
gärtnerisch gestaltet werden.

Den Bauanträgen für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses
Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Für die Oberflächenentwässerung des gesamten Gebietes ist für das
unverschmutzte Wasser das Versickerungsprinzip anzuwenden. Stellplätze sind in
versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen).



Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.
Zu sichernder Waldbestand, mittel- und langfristig in Mischwald mit mindestens
25% Laubholzanteil umzubauen und zur Ergänzung aufgerissener Waldränder



Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen



Zu erhaltende Nadel- und Laubbäume



Neu zu begründende 3 - 10 m breite geschlossene Gehölzpflanzungen

Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:

Bäume als Heister 2,00-3,00 m hoch 2 x v.

Sträucher als Büsche 1,00-1,25 m hoch 2 x v.

Für großflächige Aufforstungen kann als Pflanzgröße auch Forstware verwendet
werden.



Neu zu pflanzende Laubbäume.

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der pro m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistung den jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung)

Lw 60/40 dB (A) tags/nachts; immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweiligen Bauantrag beizugeben ist, nachzuweisen.

11. Wasser und Abfallwirtschaft

- ⊙ Flächen für Abfallentsorgung. Bereitstellungsflächen können offen ausgeführt werden, als dauerhafte Stellflächen sind sie einzuhausen.

12. Stellplatznachweis

- TGo Tiefgaragen
Stellplätze für Beschäftigte und Kunden (Anlage zu Art. 55 BayBO, Richtzahlen, Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom 12.02.1978).
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro 35 m² Nutzfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

13. Vermessung

— 1:10 — Maßangabe in Metern.

14. Einfriedungen

Entlang öffentlich gewidmeten Straßen ist keine Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen des Betriebsgeländes in den übrigen Bereichen ist auf 2,00 m begrenzt. Zulässig sind nur sockellose Metallzäune mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen.

B. HINWEISE



1. Vorgeschlagene Form der Baukörper



2. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



3. Abbruch von Bauwerk



4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

GW

5. Gehweg

E

6. Eigentümerweg; Unterhalt, Baulast, Reinigung und Winterdienst obliegen dem Eigentümer

7. Bauliche Gestaltung

a) Fassadengestaltung allgemein

Mit dem Bauantrag ist eine Probe des Fassadenmaterials einzureichen, aus dem das am Bauwerk zur Ausführung kommende Fassadenmaterial in Farbe und Beschaffenheit ersichtlich ist.

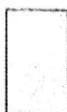
- b) Dächer
Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

8. Grünordnung

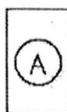
- a) Das Oberflächenwasser der Strassenverkehrsflächen ist über Sickerschächte mit Absetzschächten zu entwässern.

b) Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz anzudecken.

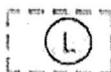
- c) Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Isartal ist im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes jegliches Ausbringen von Pestiziden und Herbiziden (wie z.B. chemische Unkrautvernichtung auf gekieften Wegen etc.) untersagt.



- d) Flächen für Wald (nachrichtlich, außerhalb des Geltungsbereichs)
Zu sicherer Mischwaldbestand;
Ergänzung von Aufforstungen in Lichtungen und an aufgelassenen Waldrändern. In diesem Bereich ist eine Baumartenzusammensetzung der potentiellen, natürlichen Vegetation (Lobkraut- Eichen- Hainbuchenwald) anzustreben.
Baum- und Wurzelschutz und Wurzelvorhänge sind in der ersten Wachstumsperiode vor Baubeginn vorzunehmen.



- e) Aufzuforstender Wald (nachrichtlich, außerhalb des Geltungsbereichs)
Neu aufzuforstender Laubwald als Ausgleich und Ersatz für Ausdehnung der Betriebseinrichtungen in den südlichen angrenzenden Waldbestand, einschließlich Aufbau eines mindestens 5 m breiten Waldrandes.
Die aufzuforstende Fläche ist in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabepfplans für die neu ausgewiesenen Flächen im südlichen Bereich -G113 und G117- der Fa. Peroxid zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen ist mit dem Forstamt abzustimmen



- f) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplantes Landschaftsschutzgebiet (Bonnwald)



- g) Zu fällende Nadel- und Laubbäume



- h) Dachbegrünung herzustellen

9. Immissionsschutz

- a) Die Anlagen im GE8, GE9 sowie GE 5a mit Nutzungsbeschränkung auf soziale und kulturelle Zwecke sind gegen die werkseitigen Immissionen besonders zu schützen.

b) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

10. Wasser und Abfallwirtschaft

a) Im GE muß das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken versickern. Das anfallende Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten, zu sammeln und wieder zu verwenden, soweit dies technisch machbar und sinnvoll ist.

Das Oberflächenwasser der Strassenverkehrsflächen ist zu versickern und nicht in den Regenwasserkanal einzuleiten. Den Sickerschächten sind Absetzschächte vorzuschalten.

b) Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abführung der chemisch verunreinigten Abwässer erfolgt, vorbehaltlich sonstiger wasserrechtlicher Genehmigungen, über die betriebseigene Kläranlage (ARA) und wird dann in das Kanalnetz der Gemeinde Pullach eingeleitet.

c) Die Grenzwerte der Entwässerungssatzung sind einzuhalten.

d) Fäkalienabwässer werden direkt in das Kanalsystem der Gemeinde Pullach eingeleitet.

e) Auf den Grundstücken sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Für die Entsorgung des anfallenden Restmülls besteht Anschlußzwang; die gemeindlich organisierte Müllabfuhr muß in Anspruch genommen werden.

11. Energie

a) Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung) und der Nutzung der Abwärme aus der Produktion wird angeregt.

12. Altlasten

a) Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, dass innerhalb des Planungsgebiets mit Altlasten zu rechnen sei. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige Müllablagerungen und Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kampfmittelreste vorzufinden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Stieglmeier und Leibert

Gemeinde Pullach im Isartal

Architektur und Innenarchitektur
Untere Grasstraße 2
81541 München

C. VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Beschluß zur 1. Teiländerung wurde vom Gemeinderat Pullach im Isartal am 13.02.2001 gefaßt und am 23.02.2001 ortsüblich bekanntgegeben (§2 Abs.1 BauGB).

2.) Die öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.01 hat in der Zeit vom 02.04.2001 bis zum 07.05.2001 stattgefunden (§3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.1 BauGB).

3.) Der Satzungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2001 wurde vom Gemeinderat Pullach am 29.05.2001 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

01. Juni 2001

Pullach, den



.....
Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin

4.) Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.06.2001 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.2001 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

02. Juli 2001

Pullach, den



.....
Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin

Zusätzlicher Verfahrensvermerk

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.09.2001 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen geändert und erneut am 18.09.2001 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 02. Oktober 2001 erneut ortsüblich bekanntgemacht, dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Pullach, den 04.10.2001



.....

Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin

STÄDTEBAULICHER VERTRAG
zur Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

zwischen

der Gemeinde Pullach i. Isartal
vertr. d. d. Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund
Johann-Bader-Straße 21, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

der United Initiators GmbH
vertr. d. d. Geschäftsführer Andreas Rutsch
Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „United Initiators“ oder kurz „UI“ genannt -

- gemeinsam „die Parteien“ genannt -

Vorbemerkung

1. United Initiators betreibt am Standort Pullach i. Isartal ihr Stammwerk zur Herstellung von organischen Peroxiden und Persulfaten. Das Werk befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“, sog. Bio-Tec-Campus, und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Industriegebiet, Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung und Gewerbegebiet (GE) mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

Die UI beabsichtigt eine Optimierung im Werk vorzunehmen (sog. Projekt „Big Wings“), um Verladeabläufe, Lieferabläufe und Produktionsabläufe an aktuelle Gegebenheiten anzupassen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine Änderung der beiden Bebauungspläne erforderlich, da das Konzept „Big-Wings“ grünplanerische Festsetzungen berührt, unmittelbar an bestehenden Waldflächen liegt und neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, die Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen vorsieht. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant.

2. Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Optimierung erforderlichen bauleitplanerischen Maßnahmen vorzunehmen und für den Geltungsbereich der oben benannten Bebauungspläne das Baurecht mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (im Folgenden auch schlicht „Bebauungsplan“ genannt) für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den FINrn. 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 neu zu ordnen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" anzupassen. Die Gemeinde hat dazu mit Beschlüssen vom 15.09.2020 die Bauleitplanverfahren eingeleitet.

3. Für die Gemeinde 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 u.a. Ziele hinsichtlich der
 - Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
 - Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
 - Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes
und
 - Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen.

4. Im Rahmen der Umplanung möchte die Gemeinde des Weiteren im nördlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ festsetzen und dort anschließend einen Wertstoffhof errichten; ebenso ist beabsichtigt auf dieser Fläche den „Isartaler Tisch“, einen Bedarfsversorger für Sozialhilfeempfänger, auf einer Geschossfläche von ca. 400 m² unterzubringen.

5. Das Vertragsgebiet sind die in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag rot umrandet dargestellten Grundstücke mit den FINrn. 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, je Gemarkung Pullach, die allesamt im Eigentum der UI bzw. des verbundenen Unternehmens BAYERN ACQUISITION LLC (Delaware, US), stehen.

6. Weitere Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - Grundvereinbarung zwischen der Gemeinde und der United Initiators vom 26.07.2022
 - Anlage 2

 - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ in der Fassung vom 22.02.2022 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München
 - Anlage 3

 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“, vom 22.02.2022, DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München
 - Anlage 4

 - Lageplan mit Darstellung der „Fläche mit Baumassenbeschränkung“
 - Anlage 5

 - Lageplan mit Darstellung der Lage der Biofilter
 - Anlage 6

WK

A. Städtebauliche Regelungen

1. Lagerbeschränkung

Die UI verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, in dem in der Anlage 5 rot umrandeten Bereich der Grundstücke mit den FINrn. 412/60 und 412/105, je Gemarkung Pullach, nicht mehr als eine Baumasse von 9.682 m³ zum Zweck der Lagerung von organischen Peroxiden mit einer Obergrenze von nicht mehr als 1.600 t zu lagern.

Des Weiteren verpflichtet sich UI gegenüber der Gemeinde, keinerlei baurechtliche, immissionsschutzrechtliche oder sonstige Anträge bei den jeweils zuständigen Behörden zu stellen oder einzureichen, bei deren Genehmigung, Zulassung usw. eine Überschreitung der vorgenannten Baumasse im bezeichneten Bereich der Anlage 5 ermöglicht werden würde.

2. Großkamin

Die UI verpflichtet sich, neben dem im Vertragsgebiet heute vorhandenen Großkamin mit 84 Metern Höhe über Gelände keine weiteren Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen, die die jeweils zulässige Wandhöhe für erforderliche technische Dachaufbauten um mehr als 20 Meter überschreiten.

Dies gilt nicht, wenn bei Anlagen eine größere Höhe nach einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren erforderlich ist und die Gemeinde ihr Einvernehmen dazu erteilt, insbesondere dann, wenn die Anlagen zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.

3. Photovoltaik

UI verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Installation und Nutzung von Anlagen zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie auf Neubauten von Gebäuden bzw. Sanierungen, welche Neubauten gleich stehen, im Vertragsgebiet, auf denen dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Die technische und/oder wirtschaftliche Unmöglichkeit wird von UI gegenüber der Gemeinde im baurechtlichen- oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren angezeigt.

4. Biofilter und Nachklärbecken

- 4.1. Die UI verpflichtet sich, die in der Anlage 6 eingezeichneten Biofilter beizubehalten, deren Funktionsfähigkeit jährlich zu überprüfen und je nach Ergebnis der Prüfung auszutauschen. Dabei werden weiterhin Biofilter eingesetzt, welche gegenüber Aktivkohlefilter nachhaltiger sind.
UI betreibt bereits ein Nachklärbecken, welches Geruchsstoffe durch Peressigsäuren oxidativ eliminiert. UI verpflichtet sich, dieses Nachklärbecken einschließlich der Oxidation von Geruchsstoffen durch Peressigsäuren weiter zu betreiben, in funktionsfähigem Zustand zu halten und technisch zu optimieren.
- 4.2. Der Gemeinde steht es frei, bei der jährlichen Kontrolle der Biofilter beizuwohnen bzw. Mitarbeiter der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) der Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal zu diesen Kontrollen zu senden, welche die Funktionsfähigkeit der Biofilter mitkontrollieren. Der Gemeinde steht es weiter frei, in sinnvollen Zeitabständen Kontrollen der Funktionsfähigkeit des Nachklärbeckens selbst oder durch die VBS durchzuführen. UI entstehen durch die Teilnahme der Gemeinde bzw. ihrer Vertreter keine Kosten.

B. Natur- und Artenschutz

1. Im Rahmen der Aufstellung der in der Vorbemerkung näher bezeichneten Bauleitpläne wurde eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und sind in Ziff. 7 der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23b (Stand 26.07.2022) beschrieben und bewertet.

2. Der Umweltbericht enthält zu verschiedenen Umweltbelangen sowohl Vermeidungs- als auch Kompensationsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere

- die enthaltenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Tiere
- die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Erhalt der biologischen Vielfalt
- die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
- die enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Umweltbelangs Fläche
- die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Oberflächengewässer
- die enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Umweltbelange Klima und Luft sowie Landschaft
- die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verwirklichung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten

UI verpflichtet sich mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages, alle noch ausstehenden in Ziff. 7 der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23b (Stand 26.07.2022) benannten Vermeidungs- wie auch Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichtes durchzuführen.

Die im Umweltbericht unter Kapitel 7.2.18 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach dem dort jeweils beschriebenen Eingriff umzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb der derzeit bewohnten Grundstücke inkl. deren Erschließung mit den FINrn. 412/67, 412/69 bis 412/71, 412/78 und 412/94, je Gemarkung Pullach, bis zu drei Jahre nach den jeweils erfolgten Eingriffen durchgeführt werden.

Die zur Kompensation des jeweiligen Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind von UI durch Dienstbarkeiten und deren Erhalt durch Reallasten, jeweils zu Gunsten der Gemeinde und des Freistaates Bayern, dinglich zu sichern.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus dem Umweltbericht ist der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu beachten. Da die dortigen gutachterlichen Aussagen nach spätestens 5 Jahren nach Erstellung des Fachbeitrages nicht mehr aussagekräftig sind, sind bei einer späteren Umsetzung neue Untersuchungen durchzuführen, auf deren Grundlage die Maßnahmen beruhen müssen.

Die fachlichen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten. Kommt UI dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde ihr zur Durchführung eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf der Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Maßnahmen auf Kosten von UI vornehmen zu lassen.

3. UI stellt neben den Maßnahmen im Umweltbericht noch vier Quartiere für Schwalben (Vorsprünge für Nester von Mehlschwalben) auf dem Werksgelände zur Verfügung. Die Aufstellung der Quartiere erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde.
4. Zusätzlich zu den geplanten Maßnahmen nach dem Umweltbericht verpflichtet sich UI, Beleuchtungsanlagen im Vertragsgebiet zukünftig, soweit sinnvoll möglich und unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Belange, nur noch durch insektenfreundliche LED-Beleuchtung zu ersetzen. Hierdurch soll ein weiterer Beitrag zur Reduktion der Lichtverschmutzung und zum Umweltschutz geleistet werden.

C. Werksfeuerwehr, Freiwillige Feuerwehr Pullach i. Isartal (Feuerwehrbedarfsplan)

1. UI ist der aktuelle Feuerwehrbedarfsplan (Stand 2020) für das Gebiet der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal bekannt. UI wird die dort für die Werksfeuerwehr angezeigten Einsatzmittel ständig in einsatzbereitem Zustand vorhalten. Sofern eine geänderte Gefährdungsbeurteilung eine Reduktion der Einsatzmittel rechtfertigt, ist diese Verpflichtung in beiderseitigem Einvernehmen anzupassen.

2. UI hat am Standort Pullach i. Isartal eine eigene Werksfeuerwehr – sie besteht derzeit aus mehr als 30 Mitarbeitern ganz unterschiedlicher Unternehmensbereiche, die sich für die Aufgaben der Werksfeuerwehr haben zusätzlich ausbilden lassen.

Der Anerkennungsbescheid der Regierung von Oberbayern für den Einsatz der Werksfeuerwehr stammt vom 04.04.2011. Darin sind diverse Anforderungen beschrieben. UI verpflichtet sich, die Werksfeuerwehr nach den Erfordernissen des Anerkennungsbescheides der Regierung von Oberbayern sowie den laufenden Fortschreibungen (bspw. aufgrund des Vorhabens „BigWings“) in entsprechender Personenstärke und mit entsprechenden Einsatzmitteln nach Maßgabe des Anerkennungsbescheides der Regierung von Oberbayern vorzuhalten.

UI hat sich zum Ziel gesetzt, unabhängig von Wohnraum und Schichtsystemen ein zukunftsfähiges Modell zu entwickeln, das ausreichend qualifiziertes Personal für die Werksfeuerwehr zur Verfügung stellt. Das Konzept wurde 2018 durch eine Fachfirma erstellt: Es behandelt u.a. technische Maßnahmen wie Schutzeinrichtungen, betriebliche Interessen wie z. B. Mitarbeiter- und Umweltschutz, Schadensvermeidung und -begrenzung sowie eine versicherungstechnische Bewertung.

2020 wurde das Konzept bezüglich Fahrzeuge und Einsatzgeschehen aktualisiert. Die Bewertung der technischen Maßnahmen aus brandschutz- und feuerwehrtechnischer Sicht erfolgte durch ein Fachbüro. Präsentiert wurde das Konzept bei der Regierung von Oberbayern als Aufsichtsbehörde am 20.02.2020, bei der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal am 29.01.2021.

Die Werksfeuerwehr der UI ist mit der Führung der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal in einem kontinuierlichen Dialog. Dabei geht es insbesondere um den fachlichen Austausch zu relevanten feuerwehrtechnischen Aspekten, um Fragen der Kooperation im Falle eines Feuerwehr-Einsatzes und um gegenseitige Einblicke in die konkrete feuerwehrtechnische Arbeit.

D. Verkehr und Energie

1. Erweiterung der Lichtzeichenanlage (LZA)

- 1.1. Entsprechend des in dem Bebauungsplan Nr. 23b unter Ziff. 12 aufgeführten Hinweises ist bei der Umsetzung verkehrsrelevanter Bauvorhaben im Planungsgebiet in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Signalisierung am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße erforderlich ist. Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Änderung erforderlich ist, ist diese entsprechend der Ergebnisse umzusetzen.
- 1.2. Sofern eine solche Änderung der oben benannten Signalisierung umgesetzt werden soll, sind die hierfür entstehenden Kosten von demjenigen zu tragen, dessen Bauvorhaben den Verkehrszuwachs hervorruft. Für den Fall, dass die Kosten demnach von UI zu tragen sind, verpflichtet sich UI sowohl gegenüber der Gemeinde wie auch - und insoweit als echter Vertrag zu Gunsten Dritter - gegenüber dem Staatlichen Bauamt Freising zur Herstellung und Umsetzung der ausgelösten Änderung der Signalisierung der Lichtzeichenanlage auf eigene Kosten.

Sollte nach den Forderungen des Staatlichen Bauamtes Freising eine Regelung zur Erweiterung der Signalisierung vom Staatlichen Bauamt Freising nur mit der Gemeinde getroffen werden, so wird die Gemeinde die hierfür notwendigen Verträge und Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Freising schließen. Die der Gemeinde hierdurch entstehenden Kosten wird die UI übernehmen und ersetzen.

Soweit erforderlich verpflichten sich die Vertragsparteien alles Weitere in einer gesonderten städtebaulichen Vereinbarung zu regeln.

2. Ladestationen innerhalb des Werksgeländes

Die UI verpflichtet sich spätestens 1 Jahr nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB mindestens 2 Ladepunkte für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge betriebsfertig zu errichten.

E. Weitere Städtebauliche Vereinbarungen, Schlussbestimmungen

1. Kostentragung

UI wird die der Gemeinde im Zusammenhang mit der in der Vorbemerkung dargestellten Bauleitplanung entstandenen Kosten für die folgenden Dienstleistungen durch folgende Berater bzw. Planungsbüros erstatten:

- DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Döring Spieß Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

UI verpflichtet sich, die der Gemeinde in Rechnung gestellten Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Vorlage der jeweiligen Rechnung zu erstatten, sofern UI nicht selbst Adressat der Rechnung ist und diese direkt begleicht.

2. Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

- 2.1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans für den Grundbesitz der UI durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung abzuschließen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, welche diese an einer offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

- 2.2. Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen von UI, die diese in der Erwartung der Aufstellung des benannten Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die Gemeinde im Rahmen der Abwägung vom Feststellungs- und/oder Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

- 2.3 Für den Fall, dass der gem. § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemachte Flächennutzungsplan bzw. der gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemachte Bebauungsplan für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadenersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

3. Sicherheiten

- 3.1. Die Gemeinde hat aus dieser Vereinbarung ein Sicherheitsbedürfnis für folgende Anwendungen:

Die Ersatzvornahme für die natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Teil B Ziff. 2. in Höhe von 50.000 €

- 3.2. Zur Erfüllung des Sicherheitsbedürfnisses leistet UI der Gemeinde Sicherheit in Form einer Gesamtbürgschaft in Höhe von 50.000 €, die den Anforderungen des § 17 VOB/B entspricht.
- 3.3. Die Bürgschaft ist vor Ausnutzung des Baurechtes vorzulegen, vorher darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.
- 3.4. Die Gemeinde hat die Bürgschaft nach Umsetzung und Abnahme der jeweiligen Maßnahme nach 3.1 freizugeben.

4. Baufreigabe

- 4.1. Eine Ausnutzung des mit dem Bebauungsplan Nr. 23b geschaffenen Baurechts ist erst zulässig, wenn die Gemeinde die Baufreigabe erklärt hat.
- 4.2. Voraussetzung für die Baufreigabe ist:
- Vorlage der unwiderruflichen Bestellung der Dienstbarkeiten und Reallasten gem. Teil B Ziff. 2
 - Vorlage der Bürgschaftsurkunde gem. Teil E Ziff. 3.
- 4.3. Die Baufreigabe erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber UI. Die bei der Gemeinde eingegangenen Unterlagen sind unverzüglich zu prüfen und das Ergebnis

der Prüfung innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Unterlagen nach vorstehender Ziffer schriftlich zu erklären.

5. Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme

- 5.1. Die UI verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der im Planungsgebiet befindlichen Flächen – jeweils mit Weitergabeverpflichtung – aufzuerlegen.
- 5.2. Die UI haftet der Gemeinde bis zur vertragsgemäßen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben den Rechtsnachfolgern fort, solange und soweit die Gemeinde UI nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

6. Sonstiges

- 6.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.
- 6.2. Für den Fall, dass die Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes und / oder der Bebauungsplan Nr. 23b nicht in Kraft tritt bzw. im Nachhinein aufgehoben wird, entfallen alle hier im Zusammenhang getroffenen Verpflichtungen mit Ausnahme der in diesem Abschnitt unter § 1 getroffenen Kostenregelungen.
- 6.3. Vertragsgrundlage ist der heute bestehende und in dem Bebauungsplan Nr. 23b festgesetzte Nutzungsumfang des Stammwerks der UI. Für den Fall, dass sich der Nutzungsumfang oder Nutzungsinhalt an dem Stammwerk in einem nicht nur geringfügigen Maße verändern sollte, steht jeder Partei das Recht zu, eine Verhandlung über die von der Veränderung maßgeblich betroffenen Regelungen zu fordern, um diese an den geänderten Sachstand anzupassen. Im Übrigen bleibt Art. 60 BayVwVfG unberührt.
- 6.4. Sämtliche in diesem Vertrag von UI übernommenen auf Dauer angelegten schuldrechtlichen Verpflichtungen enden spätestens nach 20 Jahren ab Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages. Ist ein früheres Ende der Verpflichtung bestimmt, so gilt die kürzere Frist.

- 6.5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung soll dann eine solche als vereinbart gelten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend entspricht. Gleiches gilt soweit sich herausstellt, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält oder aufgrund von Änderungen in der Planung Regelungsbedarf entsteht bzw. besteht.

Es soll dann eine angemessene Regelung gelten, die rechtswirksam dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt hätten, wenn die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmung oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Parteien verpflichten sich, die geänderten bzw. ergänzten Vereinbarungen jeweils schriftlich bzw. in gehöriger Form niederzulegen.

- 6.6. Bei dem in diesem Städtebaulichen Vertrag genannten Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan handelt es sich um einen Entwurf. Sofern sich dieser bis zu seinem Inkrafttreten unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 7 BauGB ändern sollte, so verpflichten sich die Parteien, diesen Vertrag im erforderlichen Umfang anzupassen.

7. Wirksamkeit

Dem Städtebaulichen Vertrag hat der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal mit Beschluss vom _____ zugestimmt. Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

Pullach i. Isartal, den _____

Pullach i. Isartal, den 13. 7. 2022

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Andreas Rutsch
Geschäftsführer