



PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, 1. der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. M. §§ 11 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan aus.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

- 1 GELTUNGSBEREICH
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
2.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2.3 Fläche für Gemeinbedarf (Verteilhof/ Soziale Einrichtungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2.4 Fläche für Ver- und Entsorgung/ Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3.1 Baumesszahl z.B. 2,9
3.2 Grundflächenzahl z.B. 0,8
3.3 WH 8 m
3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
4 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6 GRÜNORDNUNG UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
7 SONSTIGES

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNUNG

- 1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts
2 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
3 Anbauverbotzone (20m) laut § 9 FStVG

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN

- 1 Gebäudebestand
2 Grundstücksgrenzen
3 Flurstücksnummer z.B. 412/2
4 Gemeindegrenze
5 Stomteilung im Bestand
6 Stomteilung - Verlegung (Planung)
7 Wasser- und Abwasserleitung im Bestand
8 Wasser- und Abwasserleitung - temporäre Verlegung
9 Erdgasrohrdurchleitung
10 Leihungsrechtefläche (km) Erdgasrohrdurchleitung
11 vorhandener Baumbestand (Darstellung nach neuem Kronendurchmesser)
12 vorgeschlagener Standort für Gehölze
13 angrenzender Bebauungsplan
14 zu entfernende Gebäude
15 Naturnaher Laubwaldbestand als naturschutzrechtlicher Ausgleich
16 gestufter Waldrand mit Saum als naturschutzrechtlicher Ausgleich
17 Wald (Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich)
18 Naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich gem. BF Nr. 23
19 geplanter Bannwald
20 Bau denkmal

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Das in der Planzeichnung mit GI bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.
1.2 Im GI 1.1 sind die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen öffentlichen Betriebe sowie die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichtsin- und Betriebschaftspersonal sowie für Betriebskantine und Betriebskantine, Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.
1.3 Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig.
1.4 Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
1.5 Im GE sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildungs- und Schulungsgebäude
- Produktionsanlagen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- zugehörigen Parkhäuser
- Parkplätze
- Ver- und Entsorgungsanlagen
1.6 Nebenanlagen sind innerhalb des GI und der Verkehrsfläche allgemein zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Für das GI, GE und die Gemeinbedarfsfläche wird der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) über dem Höhenbezugspunkt 600,0 m NN, definiert, als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Ok Attika bzw. Ok Dachstuhl festgelegt.

- 2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe sind für freistehende Prozessanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 40 m über der festgesetzten Höhenkote und für Abfallkamine bis zu einer Gesamthöhe von 40 m über der festgesetzten Höhenkote zulässig.
2.3 Zum Schutz des Grundwassers ist eine Verriegelung des GI 1.1 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
3. Baugrenzen und Bauweise
3.1 In dem Gebiet der GI 1.1, GI 1.2 und GE ist die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig.
4. Bauliche Gestaltung
4.1 Zulässig sind Flachdächer, Siedeldächer sowie alle Arten geneigter Dächer. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern auf 15° bis 20° beschränkt. Als Giebel jedoch nicht für Siedeldächer. Dachböden sind nicht zulässig.
4.2 Flachdächer im GI 1.2 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/ Soziale Einrichtungen sind zu mindestens 90 % zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgeschwindigkeit bei Hauptgebäuden von 20 cm und bei Nebengebäuden (ausgenommen Systemparkhäuser) von 10 cm vorzusehen. Es sind ausschließlich arteneiche (mind. 20 Arten / 25 m²) Gras-Krautermischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus heimischen Arten zulässig.
4.3 Werbeanlagen dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.
4.4 Leuchtbildern und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- und Informationsflächen bis zu 1,5 m² zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen sind unzulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlagen wird für Großbuchstaben auf 1,20 m, für Kleinbuchstaben auf 0,8 m festgesetzt.
4.5 Entlang der Walfrauhäuser Straße sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Dr.-Gustav-Adolph-Straße und Industriestraße zulässig. Im weiteren Bereich entlang der Walfrauhäuser Straße sind keine Einfriedungen zulässig.
4.6 Einfriedungen sind offene Holz- und Eisengittertüren inkl. Pfosten und Einfahrtstore. Als Ausnahme werden Mauern von geringer Länge für Tür- und Taster sowie Müllbehälter mit einer maximalen Höhe 2,0 m zugelassen.
4.7 Der Abstand zwischen Abschluss Hochbord und der untere Abschluss der Zaunanlage muss mindestens 6 cm betragen. Die Höhe der Einfriedung der Baugrundstücke in den übrigen Bereichen ist auf 2,00 m begrenzt.
4.8 Geschlossene Einfriedungen am östlichen Rand des GI 1.1 sind zulässig.
5. Verkehrsbauwerke
5.1 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind Überdachungen, die dem Betriebsablauf des Werkes dienen, zulässig.
6. Grünordnung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1 Innerhalb der nach A. 1 festgesetzten Fläche ist auf dem vorliegenden Mischboden ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenmischbestand zu herstellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Innerhalb der nach A. 2 festgesetzten Teilfläche „A“ ist auf dem vorliegenden Mischboden ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenmischbestand auf mind. 1,750 m² herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind fünf 10 m lange, zweifelhafte, bewachsene Hecken aus insgesamt mind. 70 Sträuchern herzustellen. Es sind insgesamt mind. zehn Sträucherarten zu pflanzen. Zwischen den Hecken ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.
6.3 Innerhalb der nach A. 2 festgesetzten Teilfläche „B“ ist eine mind. 140 m lange, einseitige, bewachsene Hecke aus mind. 110 niedrigwüchsigen Sträuchern und mind. 18 niedrigwüchsigen Wildblumenmischbeständen herzustellen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten. Es sind mind. zehn Sträucher- und zwei Baumarten zu pflanzen.
6.4 Für die nach A. 1 und A. 2 festgesetzten Flächen gilt es ist ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen und Sträucher sowie standortgerechte, heimische Wildblumenmischbestände zulässig. Der Pflanzabstand von Sträuchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Im Bereich von Baumplantagen sind Abstände zu 2 m zulässig. Der Anteil an Kräutern in den Wildblumenmischbeständen soll mind. 70 % betragen. Die Mahd der Wildblumenmischbestände hat 1x jährlich zu erfolgen. Dabei ist jeweils die Hälfte der Fläche zu mähen (alternierend). Der Mahdzeitpunkt ist jährlich wechselnd einmal im Frühjahr, einmal im Herbst. Das Mahdgerät ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dingen und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Fremdstoffe darf nicht verwendet werden. Die Ausbreitung von invasiven Neophytenarten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Vorkommen sind in angemessener Weise zu bekämpfen (fachgerechte Entsorgung, Entfernung der Blütenstände vor Samenbildung). Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
6.5 Innerhalb der nach C.1.6 organisierten Teilflächen sind auf einer Gesamtfläche von mind. 1,070 m² ein naturnaher, flächendeckender Laubmischwaldbestand herzustellen. Der Anteil an Laubbäumen muss mindestens 90 % betragen. Es sind mindestens fünf verschiedene Laubbäumearten zu pflanzen. Als Nadelbaum ist ausschließlich Abies alba zulässig. Es werden Arten der potentiell natürlichen Vegetation empfohlen, also insbesondere Fagus sylvatica, Quercus robur, Quercus petraea, Quercus robur und Quercus petraea.
6.6 Innerhalb der nach C.1.7 dargestellten Fläche ist auf einer Fläche von mind. 6.280 m² ein artenreicher, naturnaher, gestufter Waldrand herzustellen. Hierfür ist auf mind. 5.300 m² ein Sträucheranteil aus mind. 2400 Sträuchern und mind. 50 Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand von Sträuchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Im Bereich von Baumplantagen sind Abstände bis zu 2 m zulässig. Der äußere Rand ist ab 3 m breiter, magerer, arten- und blütenreicher Wildblumenmischbestand herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Kräutern soll mind. 70 % betragen. Die Mahd der Wildblumenmischbestände hat 1x jährlich zu erfolgen. Dabei ist jeweils die Hälfte der Fläche zu mähen (alternierend). Der Mahdzeitpunkt ist jährlich wechselnd einmal im Frühjahr, einmal im Herbst. Das Mahdgerät ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dingen und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
6.7 In den Flächen nach E. 2.1 und E. 2.2 gilt: Räumliche Käuflichkeitsfläche sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig. Anfallendes Laub ist unter Beachtung des Forstschutzes in der Fläche zu belassen. Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen, Bäume und Sträucher zulässig. Als Pflanzqualität kann zertifizierte Fortwäre verwendet werden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Fremdstoffe darf nicht verwendet werden. Die Ausbreitung von invasiven Neophytenarten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Vorkommen sind in angemessener Weise zu bekämpfen (fachgerechte Entsorgung, Entfernung der Blütenstände vor Samenbildung). Zu den autochthonen Sträuchern, Bäumen und Wildblumenmischungen in den nach Flächen nach A.1, A.2, C.1.6 und C.1.7 ist der Gemeinde ein zertifizierter Heurhänfischweid zu bestellen.
6.8 Für die Planung von Sträuchern in der nach A.2 festgesetzten Teilfläche B werden insbesondere folgende Arten empfohlen: Berberis vulgaris, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides, Punica spinosa und Rhamnus frangula.

- 2.6 Die Pflege der Wildblumenräume innerhalb der Flächen nach A. 4.1, A. 4.2, C.1.6 und C.1.7 soll jährlich mit dem gemeindlichen Umweltschutz abgestimmt werden.
2.7 Erste Maßnahmen außerhalb des Planungsbereiches (Kompensation für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof)
Innerhalb Fl. Nr. 140/5 (im Eigentum der Gemeinde) soll eine 300 m² große Teilfläche von einer ortsnahen Grünfläche bzw. Schnitthecke zu einem artenreichen Gehölz/ Gebüsch aus wärmeliebenden Arten entwickelt werden. Es sind mind. zehn verschiedene Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand von Sträuchern soll ca. 1,0 - 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 - 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.
2.8 Die unter E.2.1 bis E.2.7 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Planperiode nach dem erfolgten Eingriff umzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb Fl. Nr. 412/105 in Grundflächen mit demselben Bestandsstand, deren Erschließung (insbesondere die Fl. Nr. 412/71, 412/78 und 412/94) bis zu drei Jahren nach dem Eingriff erfolgen.
3. Artenschutz
Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen ist dem Fachbehör zur soP für die Erweiterung des Betriebsgebietes der United Initiators GmbH (Naturgärtner, Stand 16.05.2022) zu entnehmen.
3.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Abstandsregeln nur außerhalb der Sommerquartiere von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Zum Schutz der Hasenmaus erfolgt die Fällung und Gekörnung Ende September nach vorheriger Kontrolle der Nester und Höhlen. Sollte eine Fällung im September nicht möglich sein, erfolgt diese zwischen Januar und März. Die Rodung der Strüben erfolgt nach dem Ende der Überwinterung der Hasenmaus. Großräuhige Störungen der Bodenoberfläche sind während der Fällung zu unterlassen.
3.2 Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldes wird verzichtet. Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. steuchtauchen (Leuchtwirkung nur nach unten, Abschirmung nach unten), staudische Lichtquellen einer UV-A-Anteile (bevorzugt LED) verwendet.
3.3 Es findet eine Umleitung der betroffenen Hasenmauspopulation statt. Dazu werden im April etwaig Nisthöhlen aufgehängt, die vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.
3.4 Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. eines Verlusts von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Zoonoseerregern werden die Raststrukturen (Stäucher und Krautjung) entlang der Bahnlinie erhalten. Diese liegen oberhalb des Baubereiches. Falls Eingriffe neben oder im Lebensraum notwendig werden, müssen entsprechende Maßnahmen mit der UNB abgesprochen werden. Während der Aktivitätszeit der Zoonoseerregere (März bis September) wird ein Repellentenschutz zwischen Lebensraum und Baubereich aufgestellt. Dieser verhindert, dass Individuen in das Baufeld gelangen und verletzt oder getötet werden. Der neu hergestellte Waldrand gemäß C.1.7 ist durch Erhöhung des Nahrungsangebotes als Hasenmaushabitat aufzuwerten. Es sollen Arten gepflanzt werden, die der Hasenmaus eine geeignete Nahrung bieten, z.B. Cornus sp., Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Prunella monogyna, Crataegus laevigata, Rubus fruticosus, Frangula alnus, Lonicera caerulea, Punica spinosa und Rhamnus frangula. Außerdem sollen im bestehenden Wald zehn Reihgehäusen (Material: Gehölzsplitz, Schagraubaum, Wurzelstöcke) mit einer Fläche von mind. 2 m x 2 m und einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m sowie zehn Hasenmauskästen als Versteck- und Nistmöglichkeiten angebracht werden.
3.7 Vor der Baufeldfreimachung ist ein Nachweis über die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEP-Maßnahmen zu erbringen. Die Baufeldfreimachung ist vorab von der zuständigen Naturschutzbehörde freizugeben.
3.8 Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die fach- und ferningerechte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse überwacht (u. a. Zeiträume zur Baufeldfreimachung, begleitende artenschutzrechtliche Maßnahmen, Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen) der unteren Naturschutzbehörde sind Name, Fachkenntnis und fachliche Qualifikation der beauftragten Person rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.
3.9 Der unteren Naturschutzbehörde ist über den Erfolg der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den ersten 2 Jahren jährlich, danach alle 2 Jahre und ab dem 7. Jahr alle 5 Jahre aufzufordern. Bis zum Ende des 10. Jahres ist ein Bericht der ökologischen Baubegleitung zu übermitteln. Beginn der Frist ist das Jahr des Genehmigungsbescheides.
3.10 Als Ersatz für einen Verlust von potentiellen Einzelartquartieren für Fledermäuse an den Gebäuden werden 12 Fledermauskästen an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Quartiere angebracht bzw. Fledermauseinbauten beim Bau integriert.
3.11 Als Ersatz für den Verlust von vier geeigneten Nistplätzen für die Weibchen werden acht entsprechende künstliche Nisthöhlen (vier fertige Nester und vier Nester zum Fertigbauen) an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Kolonie angebracht. Außerdem wird eine mind. 8 m² große Lehmpflanze geschaffen in maximal 300 m Entfernung zu den Nisthöhlen.
4. Forstrechtlicher Ausgleich
4.1 Als Ersatz für die zu rodende Waldfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof wird außerhalb des Planungsbereiches innerhalb Fl. Nr. 140/5 (im Eigentum der Gemeinde) eine 300 m² große Teilfläche neu aufgestaltet.
5. Wasserwirtschaftliche Belange
5.1 Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasser- und Abwasseranschlüsse.
5.2 Das Verbleiben von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein oberflächennahes Gewässer stellt einen wesentlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWRV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schützenden Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (RENGW) eingehalten, ist eine stützende Versickerung des unverschlussten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhandensein ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWRV anzuwenden ist. Grundstücksflächen anfallendes unverschlussten Niederschlagswasser vor Ort über die lokale Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.
5.3 Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser werden wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 133 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasser- und Abwasseranschlüsse.
5.4 Niederschlagswasser, welches im Bereich GI 1.1 auf Flächen zum Umgang mit wassergetriebenen Stoffen anfallen, ist in Regenrückhaltebecken aufzufangen ist und darf erst nach entsprechender Freimessung über den Kühlwasserkanal in den Kanalkanal eingeleitet werden. Sofern das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser Schadstoffe enthält muss es, ggf. nach Reinigung in der betriebseigenen Abwasserbehandlungsanlage über die Schutzwasserkanalisation entsorgt werden. Die Abführung der Abwässer im GI erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.
5.5 Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein wesensrechtliches Verfahren erforderlich.
5.6 Für den Umgang mit wassergetriebenen Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergetriebenen Stoffen (AWStV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
6. Bodenschutz
6.1 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrüßung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19439 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
7. Sonstiges
7.1 Alle zentralen DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Pullach zur Einsicht bereit.
8. Grünplanung
8.1 Bei Pflanzung von Bäumen in Belastungsflächen wird eine durchwurzelbare Mindestschichttiefe von 1,0 m sowie folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum empfohlen:
- Bäume I, Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II, Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III, Ordnung (kleine Bäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13 - 16 m³.

- 8.2 Sofern aus gestalterischen oder funktionalen Gründen, überdeckte Baumscheiben erforderlich sind, sollte der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet werden. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumstumpfschutzmaßnahmen (z. B. Bügel, Polier), die die Bäume vor Antiradieren und Verdichtung schützen.
8.3 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenscheiben und Vegetationsflächen bei Baumarbeiten und der RAS-LPA Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
8.4 Bei der Verwendung eines Baumes mit Drahtballen ist dieser, wenn möglich, vor der Pflanzung zur Gänze zu entfernen. Der Standort der Pflanzungen ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die arthropoden Standortansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorseitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
8.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenfeststellungsplan einzureichen.
8.6 Hinsichtlich geplanter Baumplantagen ist das Merkblatt über Baumstandards und unternehmerische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (August 1989) zu beachten.
9. Altlasten und Kampfmittel
Aufgrund der Historie ist nicht auszuschließen, dass im Planungsbereich mit Schadstoffen belastete Bodenbereiche vorhanden sind. Diese sind im Rahmen des Bauverfahrens näher zu untersuchen. Ggf. belastetes Material ist fachgerecht zu entsorgen.
10. Denkmalschutz
Für Bodendenkmals jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 3 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
11. Sicherheitsabstand
Das festgesetzte Gewerbegebiet GE und Industriegebiet GI 1.2 sowie Teile des Wertstoffhofes befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des anständigen Industriebetriebes im GI 1.1.
12. Verkehr
Bei der Umsetzung verkehrswirksamer Bauvorhaben im Planungsbereich ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Straßensituation am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße erforderlich ist und diese ggf. vorzunehmen.
13. Bahnanlagen
13.1 Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist.
13.2 Anpflanzungen und Bäume dürfen nicht in den Bereich des DB Geländes hineinragen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gieseln und Oberleitungsanlagen, müssen den Besorgen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Pullach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Pullach i. Isartal, den
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin [Siegel]
9. Ausgefertigt:
Gemeinde Pullach i. Isartal, den
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin [Siegel]
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Pullach i. Isartal, den
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin [Siegel]
GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL
Übersichtskarte v. M. Geodatenbros.de; Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“
Flurnummer 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 der Gemarkung Pullach.
Stand: 26.07.2022
PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München
M 1 : 1.000