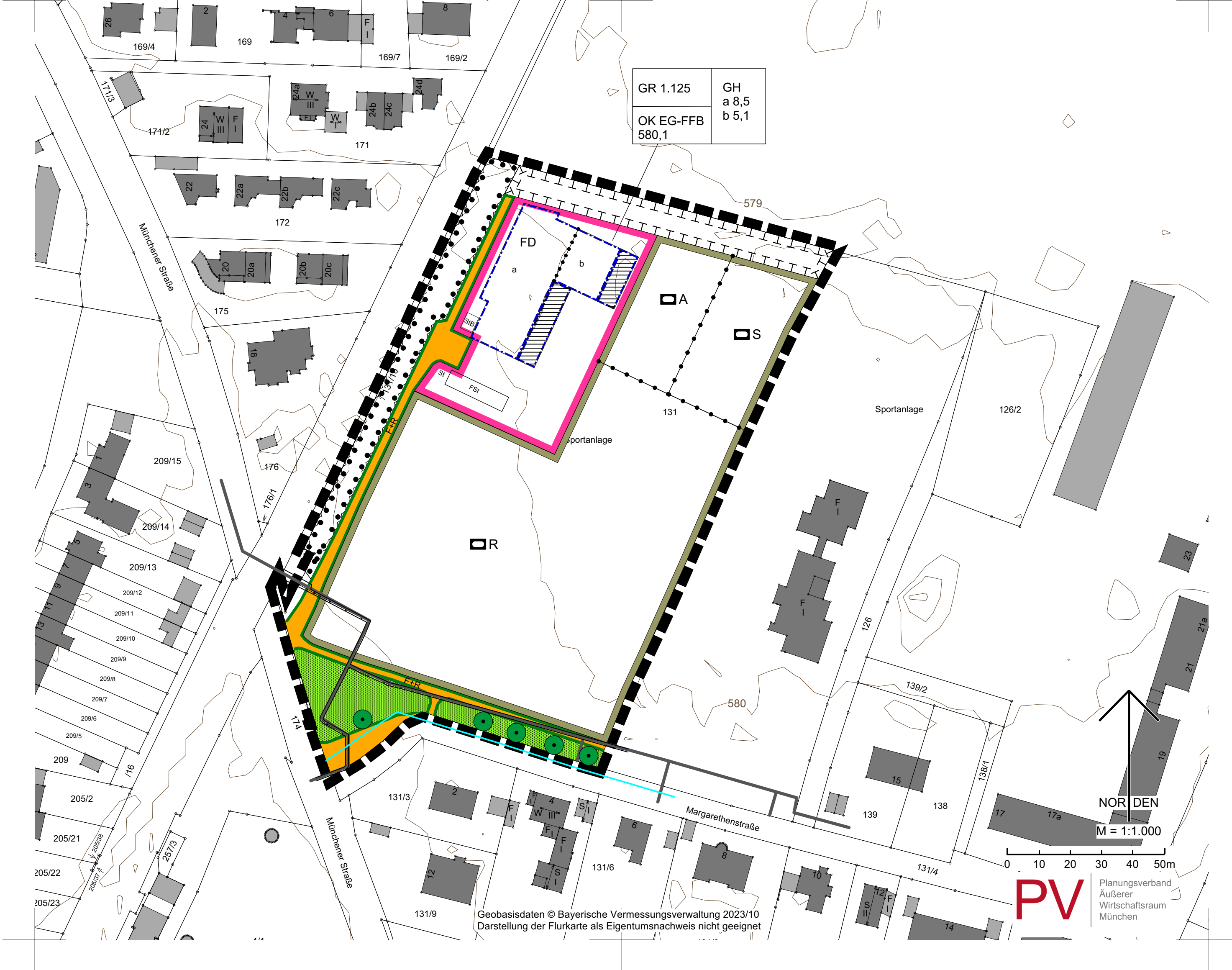


Gemeinde	Pullach i. Isartal	
	Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 42 „Sport- und Jugendfreizeitanlagen an der Margarethenstraße“	
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de	
	Az.: 610-41/2-57	Bearb.: Praxenthaler email: praxenthaler@pv-muenchen.de QS: Goetz
Plandatum	09.04.2024 (Entwurf)	

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

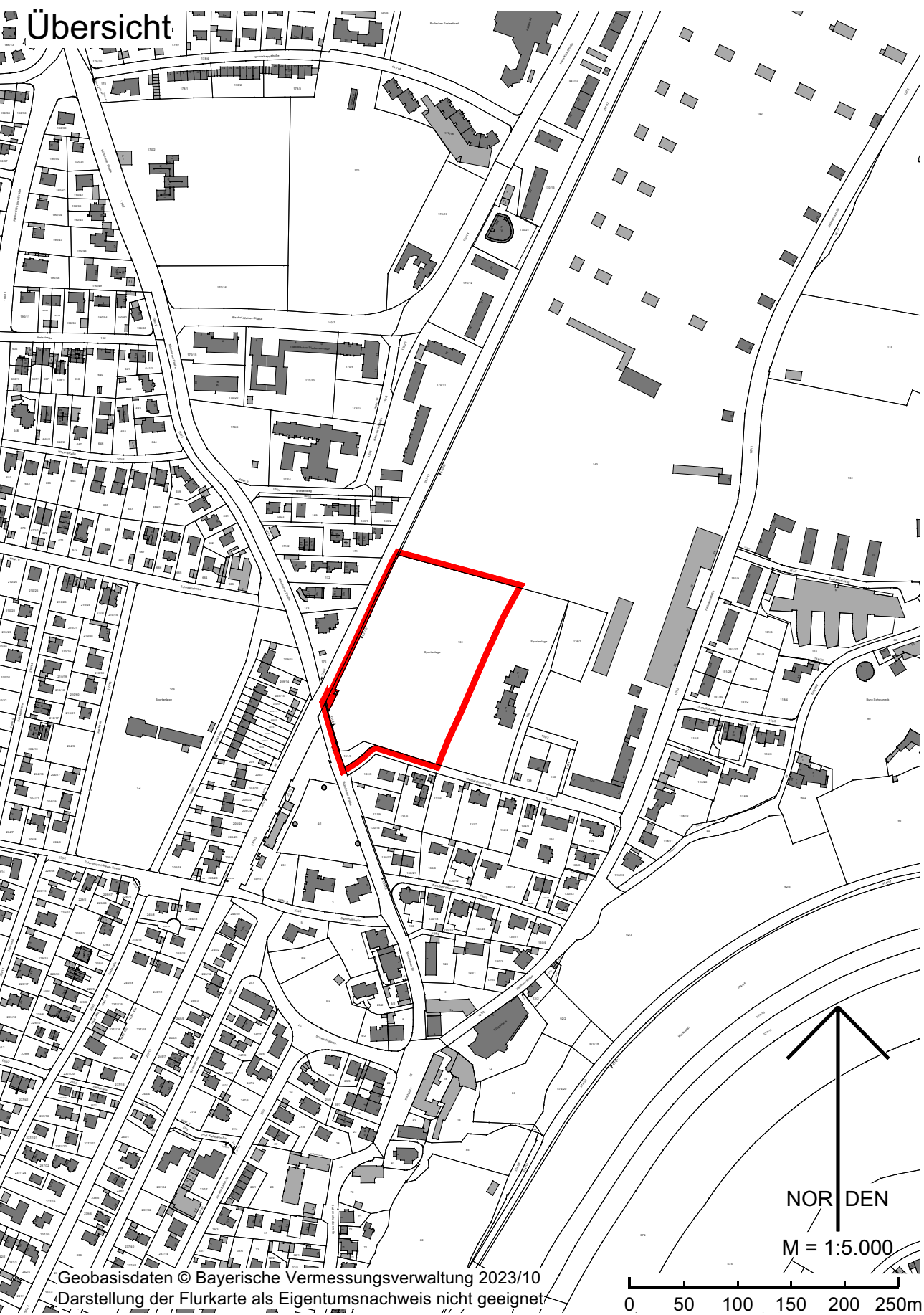
Satzung.



- 7 Grünordnung, Klimaschutz
- 7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitende Grünanlage“
- Auf der so festgesetzten Fläche sind mindestens 7 standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung anzupflanzen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig. Hierzu zählen z.B. Fahrradabstellanlagen.
- 7.2 Zu erhaltender Baum. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 7.3 Der auf der so gekennzeichneten Fläche vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall von Gehölzen durch Nachpflanzungen oder natürlichen Aufwuchs zu ergänzen.
- 7.4 Auf der so festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese mit mindestens 5 Hochstamm-Streubstbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Stämme der Bäume müssen einen Mindestabstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten. Die Anlage von wasserdurchlässigen Fahrspuren für Feuerwehr- und andere Fahrzeuge ist zulässig.
- 7.5 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 10 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 15 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 7.6 Die nach den Festsetzungen 7.1, 7.4 und 7.5 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 7.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
- 7.8 Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form (z.B. in einer Zisterne) zu sammeln und zur Bewässerung insbesondere der Sportanlagen zu nutzen.
- 8 Verkehrsflächen
- 8.1 Straßenbegrenzungslinie

- 2 131 Flurstücknummer (z.B. 131)
- 3 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 Fernwärmeleitung
- 5 Wald
- 6 St FSt Mögliche Lage von Kfz- und Fahrradstellplätzen
- 7 Mögliche Lage der Sportanlagen
- 8 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TREGNW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 10 Denkmalschutz
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11 Immissionsschutz
- Die schalltechnischen Untersuchungen (Müller-BBM, Planegg, Berichte Nr. M149421/05 und /06, Stand 04.03.2024, Notiz Nr. M149421/07, Stand 19.03.2024) werden Teil der Begründung und sind ihr als Anlage beigelegt.
- 12 Artenschutz
- Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen
- Glasflächen sind so auszuführen, dass sie den einschlägigen Anforderungen an den Vogelschutz entsprechen.

- Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2023 wurden die Änderung der Bezeichnung, die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs und die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
5. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB und 13 a BauGB).
6. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Pullach i. Isartal, den
- (Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)
7. Ausgefertigt
- Pullach i. Isartal, den
- (Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Pullach i. Isartal, den
- (Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)



- A Festsetzungen
- 1 Abgrenzungen
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Sportanlagen, unterschiedlicher Gebäudehöhen und unterschiedlicher Teile von Solargründächern
Die Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Sportanlagen können um max. 10 m in jede Richtung verschoben werden.
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeitstätte.
Zulässig sind die Jugendfreizeitstätte einschließlich aller mit ihrer Nutzung verbundenen Nebenanlagen. Wohnungen oder Übernachtungsräume sind nicht zulässig.
- 2.2 Fläche für Sportanlagen
Zulässig sind folgende Anlagen einschließlich aller mit der Nutzung von Sportanlagen verbundenen Nebenanlagen und sonstige untergeordnete bauliche Nebenanlagen (z.B. Bike+Ride-Schießanlage):
- R Rasen- und Kunstrasenfelder
A Allwetterplatz
S Skatanlage
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 1.125 max. zulässige Grundfläche in m², hier 1.125 m²
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch Terrassen um max. 25% überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 60 % überschritten werden.
- 3.4 GH a 8,5 max. zulässige Gebäudehöhe in m, hier 8,5 m
GH b 5,1 max. zulässige Gebäudehöhe in m, hier 5,1 m
- 3.5 OK EG-FFB 580,1 max. Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in m über NHN, hier 580,1 m

- 3.6 Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Attika.
Die max. zulässige Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (Aufzugüberfahrt, Lüftungsanlagen, Kamine, etc.) und Solaranlagen in der jeweils erforderlichen Höhe überschritten werden.
- 4 Baugrenze
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Im so gekennzeichneten Bereich innerhalb der Baugrenze sind nur Terrassen und bauliche Nebenanlagen zulässig
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 FD Für das Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.2 Im Bereich a sind 100% und im Bereich b mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen als Solargründächer auszubilden.
- 6 Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.1 Kfz-Stellplätze und bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 21.01.2020 sind für die im Planungsgebiet zulässigen Nutzungen insgesamt 9 Kfz-Stellplätze und mindestens 90 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- 6.3 Von den gemäß A 6.2 nachzuweisenden Stellplätzen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 3 Kfz-Stellplätze und mindestens 50 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- 6.4 Für die nach Festsetzung 6.3 erforderlichen 3 Kfz-Stellplätze ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können. Mindestens einer der geforderten Stellplätze ist mit Ladevorrichtungen für Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb (E-Mobilität) auszustatten.
- 6.5 Für bauliche Nebenanlagen ist eine Höhe von max. 3,5 m zulässig. Die Höhe wird gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Anlage.
- Hinweis:
Von den unter A 6.2 festgesetzten 9 Stellplätzen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren 6 Kfz-Stellplätze in der öffentlichen Tiefgarage am Pullacher Bahnhof auf der Fl.Nr. 4/1 nachzuweisen.

- 8.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg.
- Die Nutzung des Fuß- und Radwegs als eingeschränkt befahrbare Zufahrt zur Jugendfreizeitstätte und den hier anzuordnenden Stellplätzen sowie zum Sportplatz ist zulässig.
- 9 Immissionsschutz
- 9.1 Im so gekennzeichneten Bereich ist eine Schallschutzwand mit einer Länge von mindestens 35 m und einer Höhe von max. 3,5 m zu errichten. Die Schallschutzwand kann um max. 10 m in jede Richtung verschoben werden.
- 9.2 Für die geräuschintensiven Räumlichkeiten der Jugendfreizeitstätte ist für die Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von $R_{w, Gesamt} = 45$ dB zu berücksichtigen.
- 9.3 Bei der Errichtung und Änderung der Jugendfreizeitstätte sind zum Schutz vor Außenlärm Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018 eingehalten werden.
- 10 Abgrabungen
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind abweichend von der gemeindlichen Freiflächengestaltungssatzung in der Fassung vom 29.06.2023 Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einem Abstand von 5,0 m vom Gebäude zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als 20 % der Gesamtgebäuelänge umfassen. Darüber hinaus sind die Geländeveränderungen zulässig, die zur Umsetzung der geplanten Sportanlagen erforderlich sind.
- 11 Maßangabe in Metern, z.B. 16 m
Im Plan noch einzutragen
- B Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmal (D-1-7935-0099)
- C Hinweise
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze

- Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden. Die Beleuchtung durch Flutcheinwerfer sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Die Scheinwerfer dürfen nur den Sportplatz selber ausleuchten und nicht in angrenzende Bereiche abstrahlen. Die Beleuchtungsdauer ist insgesamt weitestmöglich zu reduzieren. Insbesondere sind vermeidbare Lichtemissionen zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung zu unterlassen.
- Animal Aided Design
- Die Freibereiche im Planungsgebiet und die Jugendfreizeitstätte sind als tierfreundliches Quartier und Gebäude zu planen. Die relevanten Zielarten (z.B. Igel, Singvögel, Fledermäuse, Schmetterlinge) sind zu definieren und die Ansprüche dieser Arten sind bei der Freiraumgestaltung und der Gebäudearchitektur einzubeziehen.
- 13 Die gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.th-muenchen.de>
- Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung: Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBL 2023 Nr. 539).
- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2024/03 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Pullach i. Isartal, den
.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)