

Gemeinde	Pullach Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 16, Josef-Breher-Weg 3. Teiländerung für den Bereich der Feuerwehr und Grundstück südlich der Hauptschule Fl.Nrn. 260/3, 275/53, 275/56, 275/40, 275/57, 263/11 und 260 Teilstück
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-3b Bearb.: BW/Jan
Plandatum	24.07.2001 27.11.2001 26.02.2002 16.04.2002

Die Gemeinde Pullach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die hier genannten Festsetzungen und Hinweise. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.1982 weiter.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1



Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr

Es ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

2.2



Fläche für Gemeinbedarf, Schule

2.3

WA

Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

für das Grundstück der Feuerwehr:

3.1

GRZ 0,5

höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,5

3.2

Auf dem Feuerwehrgrundstück kann die festgesetzte Grundflächenzahl und die 50%ige Überschreitung nach § 19(4) BauNVO durch bauliche Maßnahmen gemäß § 19(4), BauNVO überschritten werden. Zulässig ist eine Gesamt-GRZ von 0,92.

3.3

WH 10,0 m

höchstzulässige Wandhöhe, z. B. 10,0 m

Die höhere Wandhöhe eines zulässigen Pultdaches muss auf die Innenseiten des Grundstücks (Betriebshof) ausgerichtet sein.

Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3.4

Die Wandhöhe des Feuerwehrturmes mit max. 40 qm Grundfläche darf max. 16,0 m betragen, die des Übungsturmes mit max. 20 qm Grundfläche darf ebenso max. 16,0 m betragen.




für die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet:

3.5

GR 160

höchstzulässige Grundfläche, z.B. 160 qm,

Für vortretende Bauteile wie Balkone, Terrassen und Außentreppe darf die festgesetzte Grundfläche überschritten werden.

- 3.6 Die festgesetzte GR im Allgemeinen Wohngebiet und die 50%ige Überschreitung nach § 19(4) BauNVO darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO um 300 qm überschritten werden.
- 3.7 **GF 340** höchstzulässige Geschosfläche, z.B. 340 qm
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 3.8  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 3.9 **II** max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 4 Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 **b** besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig
- 4.3 Die Grundstückstellung der Fl.Nr. 263/11 ist insoweit zulässig als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 qm und für Grundstücke von Doppelhaushälften von je 250 qm nicht unterschritten wird.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Gebäudesockel
 Die Gebäude für die Feuerwehr sind ohne Sockel auszubilden.
- 5.2 Dächer
 Für die Gebäude der Feuerwehr:
- 5.2.1 Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer mit mittigem First und begrünte Flachdächer. Dachneigungen sind für Pultdächer zwischen 9° und 16°, für Satteldächer zwischen 18° und 22° zulässig.
- 5.2.2 First- und traufseitige Dachüberstände sind bei Pultdächern auf 1,20 m, traufseitige Dachüberstände bei Satteldächern auf 0,80 m begrenzt. Am Ortsgang ist ein Dachüberstand von max. 0,40 m zulässig. Dachüberstände von Flachdächern sind auf max. 1,20 m begrenzt.
- 5.2.3 Eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist zwingend. Sie ist auf der angrenzenden gesamten Gebäudetiefe bis zur straßenseitigen Vorderkante der Zufahrt in einer Höhe bis OK Fußboden des 1.OG festgesetzt.
- 5.2.4  Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, über 8 m Länge zulässig.
- 5.2.5 **FD/PO/SD** Flachdach oder Pultdach oder Satteldach

5.2.6 Für die Wohngebäude:

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung sowie Walmdächer bis max. 38° Dachneigung.

5.3 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial für Pultdächer ist nicht reflektierendes Metall, z. B. Titanzink zulässig. Für Satteldächer sind Ziegel, Betonsteine oder ähnlich wirkendes Material zulässig.

6 Stellplätze

6.1 Auf dem Grundstück für die Feuerwehr sind offene Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf der Fläche zwischen dem Gebäudeneubau der Feuerwehr und der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 275/41 dürfen außer den festgesetzten 3 Garagen/Carports keine weiteren Stellplätze ausgewiesen werden.

6.2  Tiefgarage mit Zufahrtsrampe

Die Tiefgaragenzufahrt mit Einhausung darf außerhalb der Baugrenze angelegt werden.

6.3 Auf den Wohnbauflächen sind Garagen und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Stellplätze für PKW im Bereich der Feuerwehr sind nach Erfordernis der Kreisbrandinspektion nachzuweisen.

6.5  Garage oder Carport

7 Grünordnung

7.1 Die nicht für Zufahrten, Stellplätze etc. benötigten Flächen der Feuerwehr sind zu begrünen und mit den zulässigen Arten für Bäume und Gehölze nach A.7.3 zu bepflanzen.

7.2  zu erhaltende Bäume

7.3  zu pflanzende Sträucher

7.4 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind folgende Baum- und Gehölzarten zulässig:

Bäume:

Spitzahorn
Feldahorn/Rotahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche/Roteiche

Sträucher:

Herriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
gemeine Heckenkirsche
Schneeball
Hundsrose
Schwarzdorn

Vogelbeere
Winterlinde
Kiefer
Obstbäume

Kreuzdorn

8 Einfriedungen

8.1 Für den Bereich der Feuerwehr:

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als sockellose, hinterpflanzte Metallzäune mit T-Eisen oder Stahlrohrstücken in einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

Als Abgrenzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken sind hell gestrichene Mauern in max. Höhe von 1,8 m zulässig.

8.2 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 275/40 ist eine Lärmschutzanlage in massiver Konstruktion mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist bis zur Gebäudebreite von 13,50 m vollständig und fugendicht einzuhausen. Die Deckenunterseite ist schallabsorbierend auszubilden.

9.2 An der schienenzugewandten Westseite des Feuerwehrgebäudes sind notwendige Fenster (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unzulässig; d.h. Fenster zum Lüften sind im Norden, Süden und Osten zulässig.

Ausnahmsweise sind notwendige Fenster an der Westseite jedoch zulässig, wenn dadurch für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Glasvorbauten/Lüftungseinrichtungen gesorgt wird. Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und schallabsorbierende Decken- und Wandverkleidungen aufweisen; diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schulungs-, Büroräume etc.) sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach dem detaillierten Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel bei einzelnen Zugvorbeifahrten auszulegen.

9.3 Zum Schutz vor Erschütterungen und elektromagnetischen Emissionen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sehr schutzbedürftige Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer an der Westseite des Feuerwehrgebäudes unzulässig.

9.4 An den Nord- und Südfassaden des Feuerwehrgebäudes sind an notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht vermindern.

9.5



Garagen-/ Carport-Lärmschutzwand als massive Konstruktion mit einem Schalldämmmaß $R'_{w} > 25$ dB

10 Vermaßung



Angabe in Metern, z. B. 5 m

B Hinweise

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 | | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4 | 260/3 | Flurstücknummer, z. B. 260/3 |
| 5 | | bestehendes Gebäude |
| 6 | | abzubrechendes Gebäude |

8 Immissionsschutz

- 8.1 Die Außenbauteile der Pflege-, Wasch- und Werkstatthallen sind schalldämmend auszuführen. Im weiteren Bauvollzug ist der Nachweis zu erbringen, dass die über die geplanten Außenbauteilkonstruktionen abgestrahlten Schallimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft führen.
- ° Die Durchführung von sehr geräuschintensiven Arbeiten der FFW (z.B. Motorsäge, Hämmern etc.) in der Wasch- und Pflegehalle und in der Werkstatt sind bei geschlossenen Toren durchzuführen.
 - ° Die geplante Pflege-/Waschhalle und die Werkstatt sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung auszustatten. Die Fortluft ist senkrecht nach oben über Gebäudedach oder andere dem Stand der Technik entsprechende Systeme so in die freie Luftströmung abzuleiten, dass die umliegende Nachbarschaft nicht beeinträchtigt werden kann. Erfolgt die Ableitung der Abluft über Gebäudedach, so muss die Austrittsöffnung den First um mindestens 2 m überragen.
 - ° Die RLT-Anlage darf im Freien tags einen $L_{WB,ZUL} = 82$ dB(A) und nachts einen $L_{WB,ZUL} = 68$ dB(A) nicht überschreiten. Die vorgenannten Werte dürfen durch die Summe der Emissionen aller raumlufttechnischen Anlagenteile im Freien auf dem Dach des zu errichtenden Gebäudetraktes nicht überschritten werden. Es sind nur Aggregate zulässig, die nicht einzeltonhaltig sind.
 - ° Der Übungsbetrieb der Feuerwehr auf dem Betriebsgelände ist nur werktags zwischen 8.00 Uhr und 21.30 Uhr zulässig. Der geräuschintensive Betrieb (z.B. Einsatz von Motorsägen etc.) ist nach Möglichkeit bis spätestens 20.00 Uhr zu beenden.
 - ° Martinshorn bei Übungen:
Der Einsatz des Martinshornes bei ausfahrenden Einsatzfahrzeugen ist bei Übungen auf ein Minimum zu beschränken und grundsätzlich erst auf der öffentlichen Straße zulässig.

- Die Fenster des Schulungsraumes sind während geräuschvollen Veranstaltungen (z.B. bei Kameradschaftsabenden, Feiern und Festen) geschlossen zu halten.
- 8.2 Die Schalldämmung der Fassadenelemente der neu zu errichtenden Wasch- und Pflegehalle, der Werkstatt und des Schulungsraumes ist bei der Planung so auszulagen, dass durch die Schallabstrahlung über die Gebäudeaußenhaut keine relevanten Geräuschimmissionen an den benachbarten Wohngebäuden entstehen.
 - 8.3 Bei allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Feuerwehrgerätehaus sind evtl. zusätzlich erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und elektromagnetischen Immissionen zu berücksichtigen.
 - 8.4 Durch den Betrieb der Hauptschule/Turnhalle können im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Immissionen auftreten, die jedoch als sozialadäquat hinzunehmen sind.
 - 8.5 Die 3 zulässigen oberirdischen Stellplätze Ga/Cp dürfen ausschließlich für den Besucherverkehr/Gebäudeunterhalt benutzt werden. Eine entsprechende Kennzeichnung ist anzubringen.
 - 9 Sämtliche Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - 10 Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Abwasseranlage der Gemeinde Pullach anzuschließen.
 - 10.1 Bei evtl. durchzuführenden Feuerwehrrübungen soll die Einleitung der vorzusehenden Fläche an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden oder durch „Umschaltung“ eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

Sollten Versickerungsmaßnahmen erstellt werden, so fallen diese gemäß § 1 NWFreiV nicht unter die Genehmigungsfreistellung und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 BayWG.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die Fachkundige Stelle Wasserversirtschaftsamt am Landratsamt München zur Begutachtung zu beteiligen. Die Anlagenverordnung (VawS) ist zu beachten. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers durch anfallende Wässer aus

- Schlepp- und Schmelzwasser von Fahrzeugen
 - anfallendem Schmutzwasser bei der Reinigung des Tiefgaragenbodens
 - anfallendem Löschwasser im Brandfall
- ist zu verhüten, der Tiefgaragenboden ist dicht auszuführen.

- 10.2 Die neuen rechtlichen Aspekte zur Niederschlagswasserbeseitigung sind für die Wohnbauflächen zu beachten:

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungsanlagen muss zukünftig entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Bei speziellen rechtlichen Fragen ist das Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht hinzuzuziehen.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben.

- 11 Die Deutsche Bahn Gruppe – DB Netz - weist darauf hin, dass vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen etc.) jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn, Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung München als Nachbar über diese einzuholen ist.
- 11.1 Bei Anpflanzungen von Bäumen, Hecken, Sträuchern müssen mindestens die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgränze eingehalten werden.
- Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muss geringer sein, als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises.
- 11.2 Es sind ferner die einschlägigen VDE-Bestimmungen einzuhalten, insbesondere:
- Metallgegenstände, die weniger als 4,00 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Teilen der Ober- bzw. Speiseleitungen haben, müssen bahngeerdert werden.
 - Vor dem Bau von metallenen Zäunen ist die DB Netz AG, N-S-B4 einzuschalten.
 - Anpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung eine Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte des Bewuchses sind rechtzeitig durchzuführen.
- 12 Das Anpflanzen von Wand- und Dachbegrünungen wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 26.04.2002
.....
i.A.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pullach, den
.....
(Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- 1 Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Pullach am 19.06.2001 gefasst und am 29.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.07.2001 hat in der Zeit vom 13.08.2001 bis 14.09.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.07.2001 hat in der Zeit vom 13.08.2001 bis 14.09.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pullach am 24.07.2001 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.07.2001 hat in der Zeit vom 13.08.2001 bis 14.09.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pullach am 27.11.2001 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.11.2001 hat in der Zeit vom 17.12.2001 bis 25.01.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pullach am 26.02.2002 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.02.2002 hat in der Zeit vom 11.03.2002 bis 25.03.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.04.2002 wurde vom Gemeinderat Pullach am 16.04.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach, den 19. April 2002

.....
(Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin)

- 2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 24. Mai 2002; 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 16.04.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach, den 27. Mai 2002

Stefan Deig
1. Bürgermeister