Gemeinde: **PULLACH IM ISARTAL**
LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
ZUGSPITZSTRASSE (1. ÄNDERUNG)

Planfertiger: Architekten BDA/DWB
Weickenmeier, Kunz + Partner
Prinzregentenstraße 126
81677 München

Grünordnung: Walter Blendermann
Moosweg 1
82547 Eurasburg - Bay.
ergänzt durch
Landschaftsarchitekt
Robert M. Schwarzmaier
Donauschwabenweg 38
85221 Dachau

Gefertigt am: 19.06.2001

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

a) GE

Das Bauland ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - als Gewerbegebiet festgesetzt mit folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig nach § 8 (2) BauNVO sind:
- Ziffer 1:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Ziffer 3:
Tankstellen
- Ziffer 4:
Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise werden nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:
1. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke.

b) b

Besondere Bauweise nach § 22 (4) BauNVO: Gebäude über 50 m Länge sind zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) z.B.

GR = 1500 m2

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

Brücken gemäß Punkt 4 b) dieser Satzung sind gesondert ausgewiesen.

Die Grundfläche für Hauptgebäude wird durch vortretende Bauteile, wie z.B. Balkone, Dachüberstände für Vordächer und umlaufende Gitterroste bis zu einer Tiefe von 0,80 m überschritten.

Um die Grundfläche dieser Bauteile darf die festgesetzte GR überschritten werden.
Festgesetzt wird für den Geltungsbereich eine maximale Gesamt-GR von 11.000 m².

Die festgesetzte GR und die 50%-ige Überschreitung nach § 19 (4) 3 BauNVO kann durch bauliche Maßnahmen gemäß § 19 (4) 1BauNVO um 3.200 m² überschritten werden.

c) GFmax = 25.250 m2

Festgesetzt wird für den Gesamtgeltungsbereich eine maximale GF von 25.250,00 m².

d) z.B. ||

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

e)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Dachformen)

4. Baugrenzen

a)

Baugrenze

b)

Verbindungsbrücken zwischen einzelnen Bauabschnitten.

c) TG

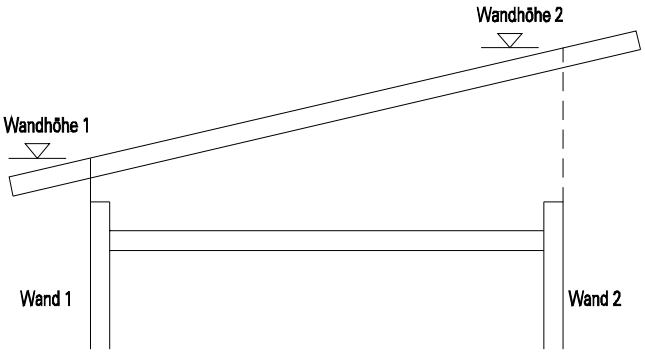
Tiefgaragen

5. Gestaltung, Werbeanlagen

a) Es sind nur flachgeneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad oder Flachdächer (FD) zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen.

b) Die maximal zulässige Wandhöhe WH, bezogen auf OKFF EG (± 0,00) wird wie folgt festgesetzt:

für zweigeschossige Baukörper: WH 1 = max. 7,75 m/ WH 2 = max. 10,10 m
für dreigeschossige Baukörper: WH 1 = max. 11,25 m/ WH 2= max. 13,75 m



c) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmen können in Teilbereichen in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.
Als Höchstmaß dieser Abgrabungen werden 10% der jeweiligen Fassadenlänge festgesetzt.

d) Die maximale Größe einzelner Werbeanlagen wird mit 5,00 m² festgesetzt.
Werbeanlagen oberhalb der Traufe und Freileitungen, Lichtwerbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sowie Werbeanlagen mit leuchtenden oder grellen Farben sind unzulässig.
In den Bahnbereich hinein wirkende Werbeanlagen sind blendfrei und unter Verzicht auf die Farben rot und grün auszuführen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinien

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

a) Privatweg gemäß Art. 53 Ziffer 3 BayStrWG.

b) STP Private/oberflächliche Stellplätze

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten

a) Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen Zulässig sind:

eine Zu- und Ausfahrt im Hermann-Roth-Weg (Bauteil A), sowie eine Zu- und Ausfahrt zwischen den Bauabschnitten B und C von der Zugspitzstraße aus.

b) TG-Rampe

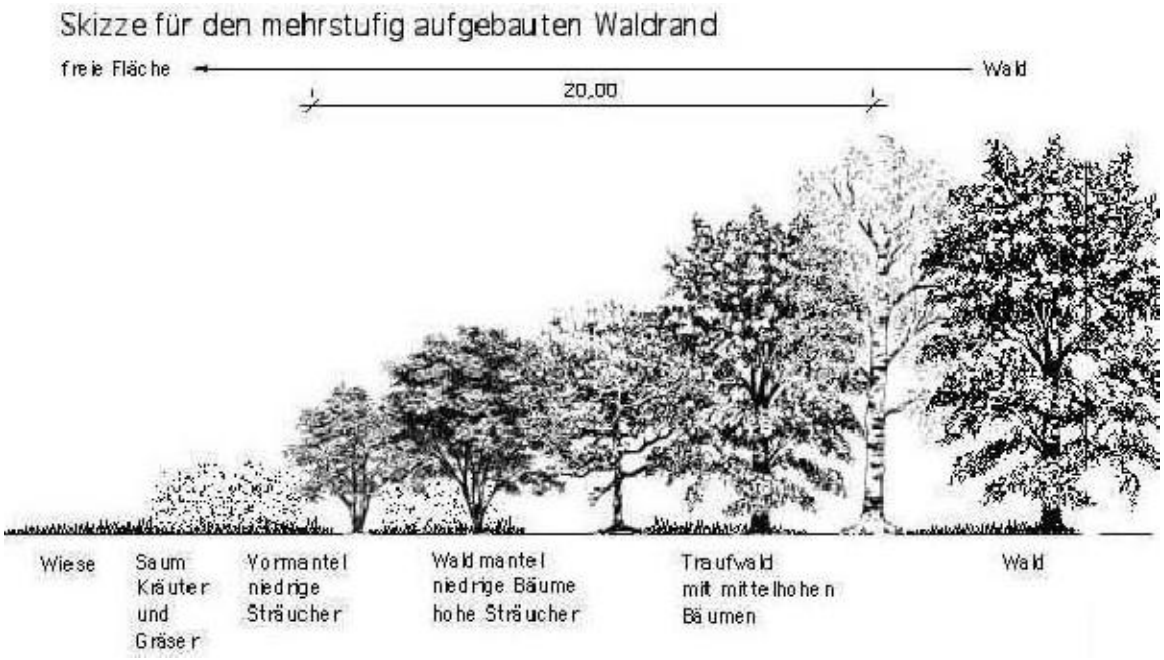
7. Müllentsorgung

Flächen für Abfallentsorgung. Als Bereitstellungsflächen können sie offen ausgeführt werden, als dauerhafte Stellfläche für Abfallbehältnisse sind sie einzuhausen.

8 Grünordnung

a) Zu erhaltende private Waldbereiche (geplanter Bannwald). In diesem Bereich ist eine Baumartenzusammensetzung der potentiellen, natürlichen Vegetation (Labkraut- Eichen Hainbuchenwald) anzustreben. Die Bestandslücken sind zu schließen.

b) Privater Waldrand.



Aufbau und Artenzusammensetzung nach Pflanzliste.

c) Zu erhaltende Bäume.

d) Neu zu pflanzende Bäume
Pflanzgröße Ho 3xv mDb 20-25;
für Alleebäume: Sol.Ho 5xv.mDb 30-35

e) Randbepflanzung, bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Artenzusammensetzung nach Pflanzliste.

f) Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Quercus petraea	- Stieleiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Betula pendula	- Sandbirke
Acer platanoides	- Spitzahorn
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzgrößen: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 - 4 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 25 cm.

Bäume 2. Ordnung:

Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

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

Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- zweigr. Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster
Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Daphne mezereum	- Seidelbast
Rosa arvensis	- Ackerrose
Vibunum lantana	- wolliger Schneeball
Berberis vulgaris	- Berbenritze
Ilex aquifolius	- Stechpalme

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

g) Pflanzungen entlang der Straßen sind mit den Planungen der Zufahrten und Zugänge abzustimmen.

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

i) An den geplanten Gebäuden ist - soweit möglich - Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen.

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

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

9 Stellplatznachweis

Bei den Bürogebäuden ist pro 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen; für Schulungs- und Besprechungsräume sind 65 % der Nutzfläche als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.

10. Immissionsschutz

a) Die gemäß Ziffer A 2 a) innerhalb des Planungsgebietes zulässigen Büro-, Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, daß ein bewertetes Bauschalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird.

b) Die gemäß Ziffer A 2 a) innerhalb des Planungsgebietes zulässigen Schlafräume in Wohnungen sind so auszuführen, daß ein bewertetes Bauschalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 40 dB erreicht wird.

c) Für die Tiefgaragen sind Rampenbauwerke zu erreichten. Die Innenwände der Rampenbauwerke sind mit absorbierenden und reflexmindernden Materialien zu versehen.

d) Für die Gebäudeheizungen sind Fernwärmeversorgung oder Heizöl und Gas als Brennstoffe zugelassen.

e) Betriebsleiterwohnungen sind zum Zweck des aktiven Lärmschutzes an der Ostseite der Gebäude zu situieren.

11. Vermaßung

a) z.B. 10.00 — Maßangabe in Metern

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

B HINWEISE

z.B. BA (A) — Bezeichnung der vorgesehenen Bauabschnitte, im Beispiel Bauabschnitt A. In der vorliegenden Satzung wird auf diese Bauabschnitte verwiesen.

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. z.B. 416 — Flurstücksnummer

4. Bestehende Gebäude

5. Abzubrechende Gebäude

6. Vorgeschlagene Form der Baukörper

7. Bannwaldgrenze, geplant

8. Grenze des Landschaftsschutzgebietes

9. Landschaftsschutzgebiet

10. Isarkühlwasser-Rücklauf Kanal DN 900, Bestand

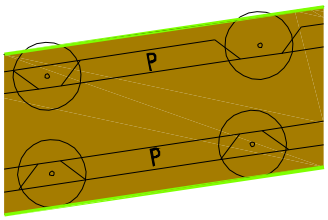
11. Isarkühlwasserleitungen DN 250 und DN 400, Bestand

12. Kühlwasserleitung DN300, neue Trasse im Niederwaldbereich

Kühlwasserleitung DN300, Bestand

Kühlwasserleitung DN 300, zu verlegen

13. Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in:



Fahrbahn
Parkplatz
Gehwege
Bauminseln

als Planungsvorschlag

14. Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie zum Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA- Lärm zulässigen Immisionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. Büronutzung).

15. Aufgrund der Nähe zum Bahnkörper sind Erschütterungen und Körperschallübertragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen des Bauvollzugs ist auf die Einhaltung der Anhaltswerte gem. DIN 4150, Teil 2, zu achten, insbesondere bei erschütterungsempfindlichen Gewerbenutzungen (z.B. Elektronik-, Computerfirmen, etc.).

16. Die 1. Pflanzperiode ist nach Baubeginn vorzunehmen.

17. Unterhalt, Baulast, Reinigung und Winterdienst des Privatweges obliegen dem Eigentümer.

18. Für den baulichen Schallschutz (Einhaltung der Bauschalldämm-Maße gem. DIN 4109) ist der Bauherr bzw. der Entwurfsverfasser zuständig.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur .Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Pullach i.Isartal am 28.11.2000 gefasst und am 27.12.2000 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Die öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom.16.01.2001 hat in der Zeit vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 stattgefunden (§ 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB).

3. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung in der Fassung vom 03.04.2001 hat in der Zeit vom 14.05.2001 bis.29.05.2001 stattgefunden (§ 3 Abs.3 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB)

4. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2001 wurde vom Gemeinderat Pullach am 19.06.2001 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Siegel

Pullach, den 22. Juni 2001

Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.06.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2001 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Siegel

Pullach, den 03. Juli 2001

Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin