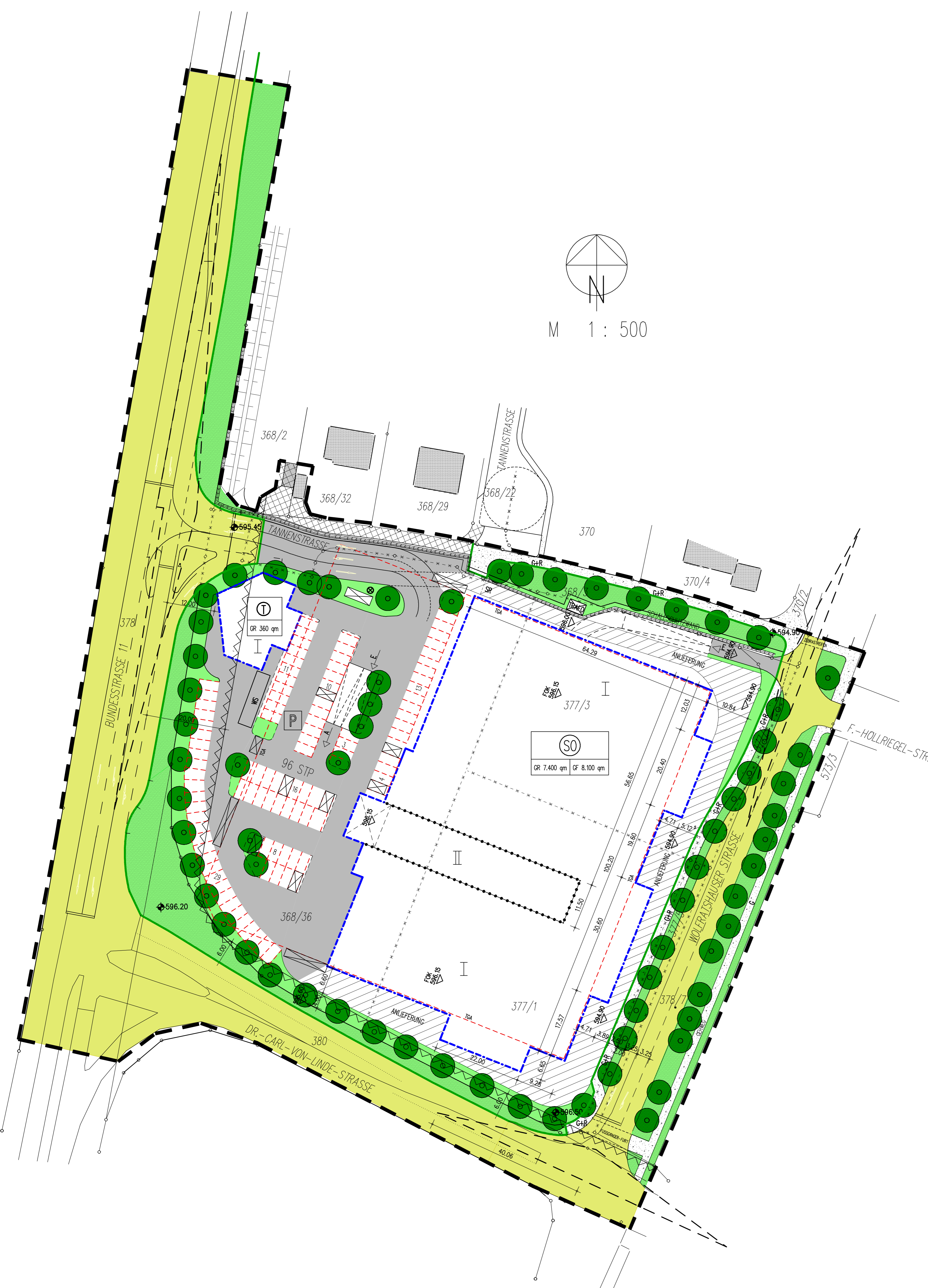


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE PULLACH NR. 27
 FÜR DAS "SONDERGEBIET EDEKA"
 BEREICH ZWISCHEN DER BUNDESSTRASSE 11, DR.-CARL-VON-LINDE-STRASSE UND WOLFRATSHAUSER STRASSE

DE GEMEINDE ERLASST AUFGRUND §§ 1 BIS 4, 8 II BAUGESETZBUCH - BAUGB - ART. 91 BAYERISCHES BAUREGELUNGSGESETZ - BGR 90 - UND ART. 23 GEMEINDEORDNUNG DES FREISTAATES BAYERN (GO) DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN ALS S A T Z U N G.



A. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - SONDERGEBIET GEMÄSS § 11 BAUNVO**
 ZULÄSSIG SIND NUR GROSSE FLÄCHIGE VERBAUWERKWERKE UND LEBENSMITTELWÄRTE EINSCHLIESSLICH DER DAZUGEHÖRIGEN NEBENRÄUME (Z.B. BÜROS, LAGERFLÄCHEN, ANLEIFERUNGSRÄUME, ETC.) UND FOLGENDE UNTERGEORDNETE EINZELHANDLUNGSNUTZUNGEN IM ENGANGSBEREICH: BACKSHOP, IMBISS-STAND, FOTOSHOP.
 ZULÄSSIG IST AUCH EINE TANKESTELLE.
 DIE MAXIMALE VERKAUFSLÄCHE BETRÄGT 4600 M²
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GR 7.400 M²** MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE ALS REINE GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE.
 DIE FESTGESETZTE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE IN FESTSETZUNG 4.2 FESTGESETZTEN BAUTEILE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
 GR/STP 1.300 M² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR OBERBODENSCHE STÄLLPLATZE.
 GR/ZUFABRT 3.100 M² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR ZUFABRTEN ZU DEN STÄLLPLÄTZEN.
 GR/RAMPE 300 M² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR TIEFGARAGENRAMPEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN.
 GR/TANKESTELLE 300 M² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR TANKESTELLEN.
 GR/ANLEIFERUNG 1.700 M² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR FAHRFLÄCHE UNTER ANLEIFERUNG (FESTSETZUNG 7.1.2)
 - GF 8.100** MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
 - II** ANZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. 2 VOLLESGESCHOSSE UNTERSCHIEDLICHES MÄSSIGKEITSMÄSSIG, DER GEBÄUDEHÖHEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ANZAHL VON VOLLESGESCHOSSEN**
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 - BAUGRENZE**
 - AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND ZULÄSSIG:
 - LICHT- UND LÜFTUNGSSCHÄCHTE BIS ZU 2,0 m, MASSIVE ABSTURZSICHERUNGEN SIND BIS ZU 0,6 m HOHE ODER GELÄNDE ZULÄSSIG.
 - VORDÄCHER BIS ZU 2,5 m.
 - FLUCHTTREPPEN EINSCHLIESSLICH DEREN EINBAUUNGEN,
 - BETRIEBLICH NOTWENDIGE NEBENLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO (Z.B. FLÄCHEN FÜR WOLLBEHÄLTER, WOLLCONTAINER, KOHLAGGREGATE, SCHRANKEN, WOLLSCHEIDEN-GERÄTE ETC.)
 - STÜTZEN UND WANDPFEILER BIS ZU 2,0 m.
 - EINKAUFSGANGEN (AUCH ÜBERDACHT)
 - DE SO GEGENZÜCKELTE FLÄCHE DARF IM BEREICH DES ERODGESCHOSSES BIS ZU EINER HOHE VON 4,20 m AB OBERKANTE DES GELÄNDES NICHT ÜBERBAUT WERDEN.
 - IN DEM SO GEGENZÜCKELTEN BEREICH IST NUR EINE TANKESTELLE MIT KASSEN- UND VERKAUFSPRAUN ZULÄSSIG.
- BAULICHE GESTALTUNG**
 - DACHFÖRME:** FLACHDÄCHER MIT EXTENSIVER BEGRÜNUNG. BEI DACHBEREICHEN SIND AUCH SATTELDÄCHER ZULÄSSIG.
 - FASSADEN:** BLECHWERKGERÜSTEN (WELBLECH, BLECHPANEEL), NICHT SPERREND, PUTZ SOWIE NATURBLÄSSIGE HOLZSCHALUNG.
 - HOHENENTWICKLUNG:**
 - IM BEREICH VON I VOLLESGESCHOSSEN: MAXIMAL 7,20 m.
 - IM BEREICH VON II VOLLESGESCHOSSEN: MAXIMAL 11,00 m.
 ALS GEBÄUDEHOHE GILT DAS MASS VON NATURLICHEN ODER VOM LANTRATSPUNKT FESTGEGEBENEN GELÄNDE IM ENGANGSBEREICH (+0,00) BIS ZUM HOCHSTEN PUNKT DER DACHHAUT.
 DACHHAUTBAUTEN WIE KAMMNE, KOHLAGGREGATE ODER SONSTIGE TECHNISCH NOTWENDIGE DACHHAUTBAUTEN SIND AUCH ÜBERHALB DER FESTGESETZTEN GEBÄUDEHÖHEN ZULÄSSIG.
 - ENFRENDUNGEN:** ENFRENDUNGEN SIND NUR ALS ABSTURZSICHERUNG (Z.B. BEI BOSCHUNGEN) ALS MASCHENRAHNTZÄUN ODER VERZINKTE STAHLKONSTRUKTION, MAX. HOHE 1,1 m ZULÄSSIG.
 - WERBEANLAGEN:**
 - WERBEANLAGEN AM GEBÄUDE SIND BIS ZU EINER GESAMTLÄCHE VON 100 m² ZULÄSSIG. DIE EINZELFLÄCHE VON WERBEANLAGEN DARF EINER WEIT VON 20 m² NICHT ÜBERSCHREITEN. NICHT ZULÄSSIG SIND AKUSTISCHE, BEWELTSCHE (Z.B. ROTIERENDE) WERBEANLAGEN SOWIE BLINKLICHT ODER WERBEANLAGEN IN GRELLER FARBBELEGUNG SOWIE WERBEANLAGEN AUF DACHERN.
 - STANDORT FÜR STANDFÄHREN UND WERBEPIKUL, NUR HER ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HOHE EINER STANDFÄHRE ODER EINES WERBEPIKUL DARF 8,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN, GEMESSEN VOM NATURLICHEN GELÄNDE.
 - BOSCHUNGEN:** ABOSCHUNGEN SIND ZUR BELÜFTUNG UND BELICHTUNG DER TIEFGARAGE ZULÄSSIG. MAX. BOSCHUNGSHÖHE: 3,0 m
 - BEBAUSSUNG IN METERN, Z.B. 5,50 m**
 - GEPLANTE GELÄNDEHÖHEN ÜBER NORMAL NULL**
- TIEFGARAGEN, LADERAMPE, FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNGS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN**
 - FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN**
 - TIEFGARAGENRAMPE, EINZELHAUSEN, EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG ZUR SCHALLSCHUTZWAND IST ZULÄSSIG
 - ZU- UND ABLÜFTUNGSRIEHE FÜR TIEFGARAGE
 - TIEFGARAGEN-AUSFABRT
 - TIEFGARAGEN-EINFABRT
 - ANLEIFERUNGSRAMPEN SIND NUR AN DER WOLFRATSHAUSER STRASSE UND AN DER DR.-CARL-VON-LINDE-STRASSE ZULÄSSIG.
 - STANDPLATZ FÜR WERTSTOFF-CONTAINER
 - STANDORT FÜR TRAFOSTATION

7. VERKEHRSLÄCHEN:

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - STRASSEFLÄCHEN
 - GEH- UND RADWEG
 - GEHEG
- PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN**
 - ZUFABRT MIT GEH- UND FAHRTRECHTEN ZUGANGEN FLÄCHEN 368/22 UND DER FIRMA EDEKA SOWIE DES FREISTAATES BAYERN ZU BELASTENDE FLÄCHE
 - ANLEIFERUNGS-ZUFABRT, NUR FÜR LKW ZULÄSSIG (DURCH SCHRANKEN O.A. IST ANDERE NUTZUNG DURCH PKW AUSZUSCHLIESSEN)
 - PARKPLATZ-ZUFABRTEN
 - GRUNDSTÜCKS-ZUFABRTEN
 - FAHRGÄSSEN
 - PKW-PARKPLATZ
 - PKW-STELLPLATZE, NUR HER ZULÄSSIG.
 JE 10 qm VERKAUFSLÄCHE IST EIN STÄLLPLATZ NACHZUSEN, DAVON SIND 80 % DER STÄLLPLATZE FÜR BESUCHER VORZUSEHEN. DIE STÄLLPLATZE MÜSSEN MIT VERKÖRPERLICHEN BELAGEN AUSGESTÜFT WERDEN.
 - SCHRANKE FÜR LKW-VERKEHR
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (BAUVERBOTSZONE), INNERHALB DIESER FLÄCHEN SIND JEDOCH TANKESTELLEN, PKW-STÄLLPLATZE ÜBERSCHNITTEN ZULÄSSIG**
- SICHTFLÄCHEN**
 INNERHALB DER SO GEGENZÜCKELTEN FLÄCHEN DÜRFEN NICHT ERRICHTET WERDEN: HOCHBAUTEN, MALE, ZÄUNE, ANPFLANZUNGEN SOWIE STÄPPEL, HAUFEN U.S.A., GEFÄHRLICHE UND ANZEIGERRE BEBAUTEN ODER STÄLLPLATZE, LAGERFLÄCHEN ETC., DIES GILT AUCH WÄHREND DER BAUZEIT.
 ZULÄSSIG SIND JEDOCH STANDFÄHREN SOWIE DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME, SOWEIT DIESE BIS ZU EINER HOHE VON 2,0 m FREI VON ASTANSÄTZEN ODER BELASTUNG SIND (HOCHSTAMM).

8. GRUNDORDNUNG

- ZU PFLANZENDER BAUM, MINDESTSTAMMFANG 16 cm**
 DIE STANDORTE DIESER BÄUME KÖNNEN AUCH GERINGFÜGIG VERÄNDERT WERDEN.
- BEI PFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN DES PLANBETRETES IST ENTSPRECHEND DEN ORDNUNGSWIDRIGKEITEN FESTZULEGEN, VORZUNEHMEN UND IN DIESER WEISE ZU ERHALTEN, MITGERECHT ZU PFLZEN UND BEI ANGABE DER ARTEN ARTENSPRECHEND NACHZUPFLANZEN.**
- JE 5 qm NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHE IST MINDESTENS EIN STRAUCH ZU PFLANZEN**
- ARTENLISTEN (AUSWAHL)**
 BÄUME, PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTAMM 3 x v, STAMMFANG 12/16cm
 UMLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN BETRÄGT DER STAMMFANG UMGANGS 16/20cm
 ASER CAESPIE STRICHZORN
 ASER PLATANIDES SPIRITZORN
 BETULA PENDULA BIRKE
 CARRINUS BETULUS HANBUCHSE
 FRAXINUS EXCELSIOR KORNELHÄHNCHEN
 PRUNUS PADUS TRAUBENWIRSCHE
 QUERCUS ROBUR STELLE-ESCHE
 SORBUS AUCUPARIA EBERESCHE
 OSTEOLEA ALS HALB- UND HOCHSTAMM
- STRAUCHER, PFLANZQUALIFIKATION: 2 x v, 100/150**
 CORNUS MAS KORNELKIRSCH
 CORNUS SARGOLINA RÖTER HARTRIEGEL
 CORNUS AVELLANA HASELNUS
 LONICERA XYLOSTEM HECKENKIRSCH
 VIBURNUM LANTANA WOLLER SCHNEEBALL
 VIBURNUM OPULUS GEMÜHLICHER SCHNEEBALL
 OBSTSTRAUCHER

9. IMMISSIONSSCHUTZ

- SCHALLSCHUTZWAND**
 HOHE 3,0 m ÜBER OBERKANTE DER VERKEHRSLÄCHEN. DIE SCHALLSCHUTZWAND IST AUF BEIDEN SEITEN IN HOLZVERKLEIDUNG, LASERT MIT INNENLEGENDEM SCHALLABSORBIERENDEM MATERIAL (MINERALWOLLE O.A.) AUSZUFÜHREN. DIE SCHALLSCHUTZWAND IST NACH ZIV. LW 88 AUSZUFÜHREN.
- IM BEREICH DES ERODGESCHOSSEN, NORDÖSTLICHEN BALKONPUNKTES SIND AUF DEM DACH KEINE DACHHAUTBAUTEN WIE KOHLAGGREGATE O.A. ZULÄSSIG.**

B. HINWEISE

- Z. B. 377/3 FLURSTÜCKNUMMER
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR AUFBEBUNG VORHANDENER GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDES GEBÄUDE
- NEUE GARAGE
- BESTEHENDER LARNSCHUTZWALL
- HÖHENNOTIZ LAN. DES BESTEHENDEN GELÄNDES
- BEI DER VORLAGE VON BAUENTWÜRFE IST EIN FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN MIT BEZUGEN
- HINWEISE ZUR REGENTENWÄSSERUNG UND ZUM WASSERSCHUTZ
 ZUR AUFFÜLLUNG DES GELÄNDES DARF NICHT VERWENDET WERDEN UND NATURLICHER BODENANLAGE OHNE HUMUS VERWENDET WERDEN. DER NACHMISCHLICH NICHT AUS ALTLASTENVERDÄCHTIGEN STAUB WERDEN BEI AUSBARBEITEN VERUNREINIGUNGEN DES UNTERGRUNDES FESTGESTELLT, SO IST DESSEN AUSMÄSS UMGEBEND VON EINEM ENTSCHLAGEN ING-BEREB DURCH HORIZONTALE UND VERTIKALE ABGRENZUNGEN ZU BESTIMMEN UND ZUM LANTRATSPUNKT MITZULEGEN. AUF DIE NIEDERSCHLAGSWASSERFESTSTELLUNGSVERORDNUNG (NfWfV) VOM 01.01.2000 WIRD HINGEWIESEN.
- WÄHREND DER NACHTZEIT VON 22⁰⁰ - 06⁰⁰ DÜRFEN KEINE ANLEIFERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.
 - DIE FAHRWEGE SIND MIT UNGEFÄSTEM PFLASTER AUSZUFÜHREN
 - DER MAX. SCHALLSTÜNKUNGSPEL DER AGGREGATE IST AUF 70 DB(A) BEGRENZT
 - DIE TIEFGARAGENZUFABRT AUF DER NORDSEITE IST ENZUHÄUSEN

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ZUMERHANDLUNGEN GEGEN DIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTENEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN KÖNNEN DEM. ART. 89 ABS. 1 NR. 17 BAYRS. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEHANDLT WERDEN.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- DER BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM GEMEINDERAT AM 16.11.2004 GEFASST UND AM 24.12.2004 ÖRTSLICHB. BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS.1 BAUGB)
- DIE PROJEKTIVE ÜBERTRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS.1 BAUGB) UND DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEWÖHNER (§ 4 ABS.1 BAUGB) UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HAT IN DER ZEIT VOM 10.01.2005 BIS 04.02.2005 STATTGEFUNDEN.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 08.03.2005 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG UND DER SCHALLTECHNISCHEN VERFAHRENSVERMERKUNG GEM. § 3 ABS.2 BAUGB VOM 21.03.2005 BIS 25.04.2005 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
 DIE BETEILIGUNG DER BEWÖHNER UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 08.03.2005 HAT IN DER ZEIT VOM 21.03.2005 BIS 25.04.2005 STATTGEFUNDEN. (§ 4 ABS.2 BAUGB)
- DER GEMEINDERAT PULLACH I. SARTAL HAT MIT BESCHLUSS VOM 24.04.2007 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

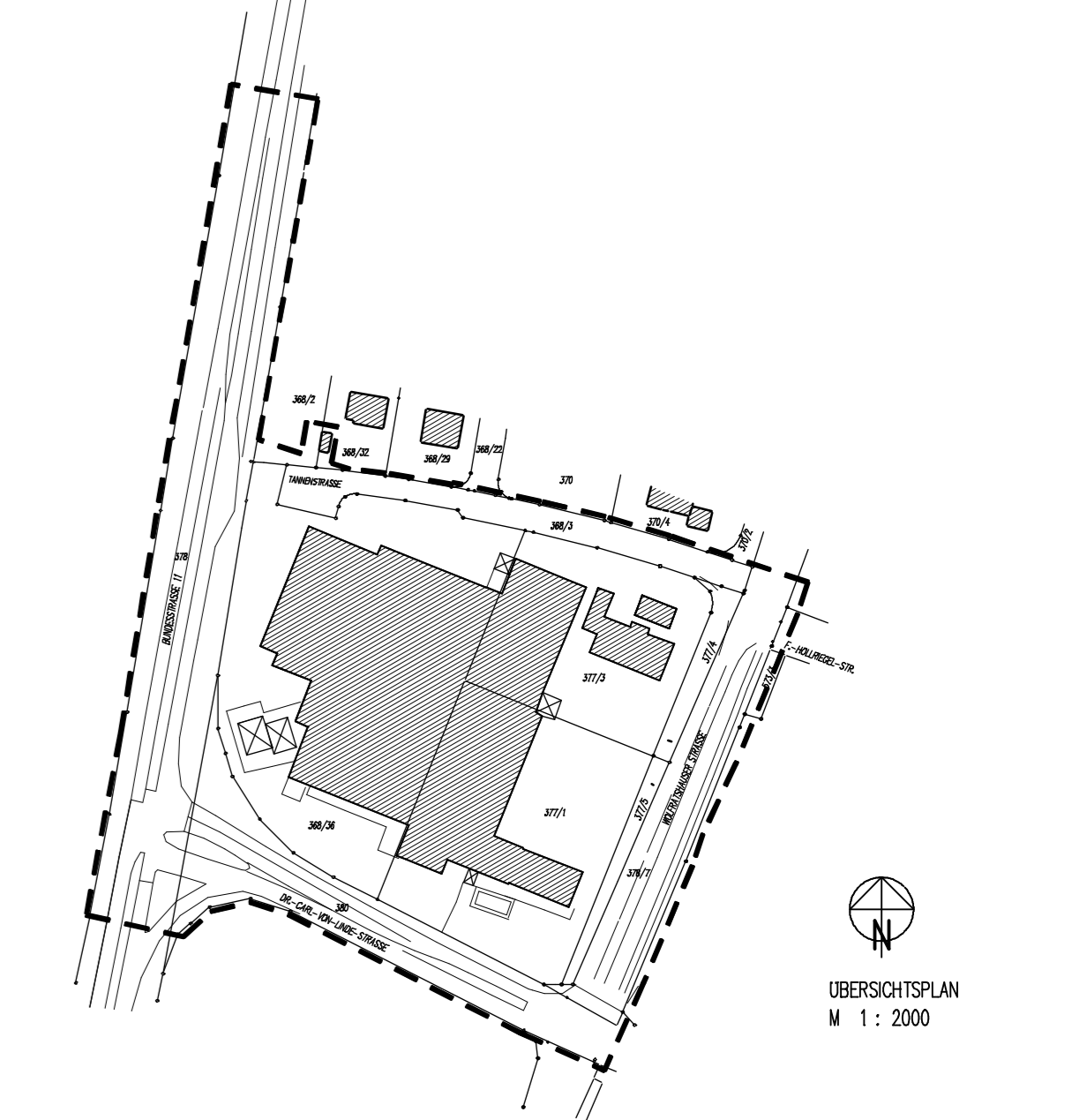
PULLACH I. SARTAL
 DR. STEFAN DETIG, ERSTER BÜRGERMEISTER

VERWEK ZUR RECHTSKRAFT
 DIE ÖRTSLICHB. BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES ZUM BEBAUUNGSPLAN ERFOLGTE AM 27.04.2007, DABEI WURDE AUF DIE RECHTSFOLGEN DER § 44 UND § 215 BAUGB SOWIE AUF DIE ENTSCHÄRFUNG DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN.

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 08.03.2005 (BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 20.03.2005) RECHTSVERBÄHRLICH (§ 10 BAUGB, § 3 SATZ 4 BAUGB).

PULLACH I. SARTAL
 DR. STEFAN DETIG, ERSTER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE PULLACH
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27
 FÜR DAS "SONDERGEBIET EDEKA"
 BEREICH ZWISCHEN BUNDESSTRASSE 11, DR.-CARL-VON-LINDE-STRASSE
 UND WOLFRATSHAUSER STRASSE



AUSKUNFTE : GEMEINDE PULLACH
 JOHANN-BADER-STRASSE 21
 82009 PULLACH I. SARTAL
 TELEFON 089/7447440

PLANFERTIGER : architekturbüro
 odemar + hofel
 wolfratshausweg 4
 82538 gretelried

PULLACH, DEN 25.04.2007