## PLANZEICHNUNG

## PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 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 als

**Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie/ Südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und des Bebauungsplans Nr. 23a (1. Teiländerung) „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH".

## 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 Fläche für Gemeinbedarf (Wertstoffhof) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.3 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 2,9 Baumassenzahl, z.B. 2,9

3.2 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8

3.3 WH 8 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8 m

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

### 4 BAUWEISE, BAUGRENZEN, ... (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

### 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 private Straßenverkehrsflächen

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Fläche für Stellplätze

5.5 P Parkplätze

### 6 GRÜNORDNUNG UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Landschaftsgerecht zu gestaltende Fläche innerhalb von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z.B. Teilfläche A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

### 7 SONSTIGES

7.1 10,0 m Maßzahl, z.B. 10,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7.2 600,0 Höhenbezugspunkt l. m ü. NHN, z.B. 600,0 m (§18 Abs. 1 BauNVO)

7.3 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.4 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und beschränkten Wegerecht für die Feuerwehr

## B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts

2 L Landschaftsschutzgebiet (§9 Abs. 6 BauGB)

3 Baudenkmal

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Gebäudebestand

2 Grundstücksgrenzen

3 412/2 Flurstücksnummer z.B: 412/2

4 Gemeindegrenze

5 Stromleitung im Bestand

6 Stromleitung - Verlegung (Planung)

7 Wasser- und Abwasserleitung im Bestand

8 Wasser- und Abwasserleitung - temporäre Verlegung* *Nach Herstellung der neuen Wolfratshäuser Verlegung der Wasser- und Abwasserleitung in diese.

9 Erdgashochdruckleitung

10 Leitungsrechtsfläche (6m) Erdgashochdruckleitung

11 Anbauverbotszone (20m) laut §9 FStrG

12 Schornstein 100 m Höhe Bestandsgebäude z.B. Schornstein 100 m

13 vorhandener Baumbestand (Darstellung nach realem Kronendurchmesser)

14 vorgeschlagener Standort für Gehölze

15 angrenzender Bebauungsplan

16 zu entfernendes Gebäude

17 Teilfläche 1 Naturnaher Laubwaldbestand als naturschutzrechtlicher Ausgleich

18 Teilfläche 2 Gestufter Waldrand mit Saum als naturschutzrechtlicher Ausgleich

19 Wald (Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich)

20 B geplanter Bannwald

21 Naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich gem. BP Nr. 23

## 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

1.3 Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig.

1.4 Im GI 1.3 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildung- und Schulungsgebäude
- Produktionsanlagen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- zugehörigen Parkhäuser
- Parkplätze
- Ver- und Entsorgungsanlagen

1.5 Die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof dient der Unterbringung eines kommunalen Wertstoffhofes einschließlich der zugehörigen Verwaltungs- und Lagergebäude.

1.6 Nebenanlagen sind innerhalb des GI und der Verkehrsfläche allgemein zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Für das GI wird der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) über dem Höhenbezugspunkt 600,0 ü. NHN, definiert, als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Attika bzw. OK Dachhaut festgelegt.

2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe für betriebsbedingte, besondere Bauteile sind zulässig.

2.3 Zum Schutz des Grundwassers ist eine Versiegelung des GI 1.1 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

**3. Bauliche Gestaltung**

**Dächer:**

3.1 Zulässig sind Flachdächer, Sheddächer sowie alle Arten geneigter Dächer. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern auf 15° bis 20° beschränkt. Dies gilt jedoch nicht für Sheddächer, Dachgauben sind nicht zulässig.

3.2 Flachdächer im GI 1.2 , GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind ab einer Fläche von 100 m² extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Es ist eine blütenreiche Mischung aus überwiegend heimischen Wirts- und Nektarpflanzen für Insekten zu wählen. Ausgenommen davon sind Systemparkhäuser.

**Werbeanlagen**

3.3 Werbeanlagen dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.

3.4 Leuchtreklame und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- und Informationstafeln 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.

**Einfriedungen:**

3.5 Entlang der Wolfratshauser Straße sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Dr.-Gustav-Adolph-Straße und Industriestraße zulässig. Im Weiteren Bereich entlang der Wolfratshauser Straße sind keine Einfriedung zulässig.
Zulässig sind offene Holz- und Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore. Als Ausnahme werden Mauern von geringer Länge für Tür- und Torpfeiler sowie Mülboxen mit einer maximalen Höhe 2,0 m zugelassen.
Der Abstand zwischen Abschluss Hochboard 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.

3.6 Geschlossene Einfriedungen am östlichen Rand des GI 1.1 sind zulässig.

**4. Verkehrsflächen**

4.1 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind Überdachungen, die dem Betriebsablauf des Werkes dienen, zulässig.

**5. Grünordnung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

5.1 Innerhalb der nach A. 6.1 festgesetzten Fläche ist auf mind. 630 m² des vorliegenden Mineralbodens ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „A" ist auf dem vorliegenden Mineralboden ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum auf mind. 1.750 m² herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind fünf 10 m lange, zweireihige, freiwachsende Hecken aus insgesamt mind. 70 Sträuchern herzustellen. Es sind insgesamt mind. zehn Straucharten zu pflanzen. Zwischen den Hecken ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.

5.3 Innerhalb der nach A. 6.2 festgesetzten Teilfläche „B" ist eine mind. 140 m lange, einreihige, freiwachsende Hecke aus mind. 110 niedrigwüchsigen Sträuchern und mind. 18 niedrigwüchsigen Wildobstbäumen herzustellen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten. Es sind mind. zehn Strauch- und zwei Baumarten zu pflanzen.

5.4 Für die nach A. 6.1 und A. 6.2 festgesetzten Flächen gilt: Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen und Sträucher sowie standortgerechte, heimische Wildobstbäume 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 Baumpflanzungen sind Abstände bis zu 2 m zulässig.
Der Anteil an Kräutern in den Wildblumensäumen soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.
Fremdsubstrat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten.
Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

5.5 Mind. 20 % der Grundstücksfläche innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind dauerhaft zu begrünen. Die nach A. 6.1 festgesetzte Fläche ist darauf anzurechnen.

5.6 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und fünf heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

5.7 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind Stellplätze in versickerungsfähiger Art herzustellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen), Ausßerdem ist pro angefangene 5 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.8 Pflanzqualität:
Zu pflanzende Bäume nach D. 5.6 und D. 5.7: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm
Zu pflanzende Wildobstbäume gemäß D. 5.3: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm
Sträucher nach D. 5.2, D. 5.3, D. 5.4 und D. 5.6: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

5.9 Erhaltene Bestandsbäume und -sträucher, die den Festsetzungen nach D. 5.2, D. 5.3, D. 5.4, D. 5.6 sowie D. 5.7 entsprechen, sind auf die jeweiligen Pflanzgebote anzurechnen.

5.10 Die nach D.5.2, D.5.3, D.5.4, D.5.6, D.5.7 und D.5.9 festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.

**6 Baugenehmigungspflicht:**

Die Genehmigungsfreistellung wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Industriegebiet des Planungsgebiets ausgeschlossen.

**7 Maßnahmen für die Nutzung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Bei neu errichteten Gebäuden ist für die Versorgung mit Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien vorzusehen oder zumindest anteilig aus erneuerbaren Energien gewonnene Wärme und Kälte zu nutzen.

## E. HINWEISE DURCH TEXT

**1. Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

**2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

**Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet**

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.1 Innerhalb der nach C. 17 dargestellten Teilflächen sind auf einer Gesamtfläche von mind. 9.070 m² ein naturnaher, flächendeckender Laubmischwaldbestand herzustellen. Der Anteil an Laubbäumen muss mindestens 90 % betragen. Es sind mindestens fünf verschiedene Laubbaumarten zu pflanzen. Als Nadelbaum ist ausschließlich Abies alba zulässig. Es werden Arten der potentiell natürlichen Vegetation empfohlen, also insbesondere Fagus sylvatica, daneben Abies alba, Acer pseudoplatanus, Quercus robur und Quercus petraea.

2.2 Innerhalb der nach C. 18 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 Strauchmantel aus mind. 2.400 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 Baumpflanzungen sind Abstände bis zu 2 m zulässig. Der äußere Rand ist als 3 m breiter, magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Kräutern soll mind. 70 % betragen. Die Säume sind auf alternierenden Teilflächen zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.

2.3 In den Flächen nach E. 2.1 und E. 2.2 gilt:
Flächige Kahlschläge sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig. Anfallendes Totholz ist unter Beachtung des Forstschutzes in der Fläche zu belassen. Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Saatgutmischungen, Bäume und Sträucher zulässig. Als Pflanzqualität kann zertifizierte Forstware verwendet werden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Fremdsubstrat darf nicht verwendet werden. Im Fall von Neophytenvorkommen sind Bekämpfungsmaßnahmen einzuleiten.
Zu den autochthonen Sträuchern, Bäumen und Wildblumenmischungen in den nach Flächen nach A.6.1, A.6.2, C.17 und C.18 ist der Gemeinde ein zertifizierter Herkunftsnachweis zu erbringen.

2.5 Für die Pflanzung von Sträuchern in der nach A.6.2 festgesetzten Teilfläche B werden insbesondere folgende Arten empfohlen: Berberis vulgaris, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides, Prunus spinosa und Rhamnus frangula.

2.6 Die Pflege der Wildblumensäume innerhalb der Flächen nach A. 6.1, A. 6.2, C. 17 und C.18 soll jährlich mit dem gemeindlichen Umweltreferat abgestimmt werden.

**Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes**

(Kompensation für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof)

2.7 Innerhalb Fl. Nr. 1460/5 (im Eigentum der Gemeinde) soll eine 300 m² große Teilfläche eines von einer artenarmen 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. Ausgefallene 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 Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff umzusetzen.
In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb Fl. Nr. 412/105 in Grundstücken mit derzeit bewohnten Gebäuden inkl. deren Erschließung (insbesondere die Fl. Nrn. 412/71, 412/78 und 412/94) bis zu drei Jahre nach dem Eingriff erfolgen.

**3. Artenschutz**

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen ist dem Fachbeitrag zur saP für die Erweiterung des Betriebsgeländes der United Initiators GmbH (Naturgutachter, Stand 16.05.2021) zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahmen:

3.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Abrisarbeiten nur außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
Zum Schutz der Haselmaus erfolgt die Fällung und Gehölzrodung 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 Stubben erfolgt nach dem Ende der Überwinterung der Haselmaus. Großflächige Störungen der Bodenoberfläche sind während der Fällung zu unterlassen.

3.2 Nächtliche Bauaktivitäten (Lärm, Erschütterung, Beleuchtung etc.) während dem Sommerhalbjahr (März-Oktober) werden vermieden.

3.3 Die Außenbeleuchtung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldrandes wird verzichtet.
Es werden ausschließlich insektenfreundliche d.h. streulichtarme (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben), staubdichte Lichtquellen ohne UV-Anteile (bevorzugt LEDs) verwendet.

3.4 Es findet eine Umsiedlung der betroffenen Haselmauspopulation statt. Dazu werden im April dreißig Niströhren aufgehängt, die vor der Fällung kontrolliert und bei Besatz umgesetzt werden.

3.5 Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. eines Verlusts von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Zauneidechsen werden die Randstrukturen (Sträucher und Krautsaum) entlang der Bahngleise erhalten. Diese liegen außerhalb des Baufelde. Falls Eingriffe neben oder im Lebensraum notwendig werden, müssen entsprechende Maßnahmen mit der UNB abgesprochen werden.
Während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis September) wird ein Reptilienschutzzaun zwischen Lebensraum und Baufeld aufgestellt. Dieser verhindert, dass Individuen in das Baufeld gelangen und verletzt oder getötet werden.

3.6 Der neu herzustellende Waldrand gemäß C.18 ist durch Erhöhung des Nahrungsangebotes als Haselmaushabitat aufzuwerten. Es sollten Arten gepflanzt werden, die der Haselmaus eine geeignete Nahrung bieten, z.B: Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Rubus fruticiosus, Frangula alnus, Lonicera periclymenum, Prunus spinosa und Cornus sanguinea.
Außerdem sollen im bestehenden Wald zehn Reisighaufen (Material: Gehölzschnitt, Schlagabraum, Wurzelstöcke) mit einer Fläche von mind. 2 m x 2 m und einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m sowie zehn Haselmaskästen als Versteck- und Nistmöglichkeiten angebracht werden.

3.7 Vor der Baufeldfreimachung ist ein Nachweis über die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu erbringen. Die Baufeldfreimachung ist vorab von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Das Hinzuziehen einer Umweltbaubegleitung wird empfohlen.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

3.8 Als Ersatz für einen Verlust von potentiellen Einzelquartieren für Fledermäuse an den Gebäuden, werden 12 Fledermausflachkästen an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Quartiere angebracht bzw. Fledermauseinbausteine beim Bau integriert.

3.9 Als Ersatz für den Verlust von vier bestehten Nistplätzen für die Mehlschwalbe werden acht artspezifische Künstliche Nistilfen (vier farbige Nester und vier Nester zum Fertigbauen) an Gebäuden in der Nähe der bestehenden Kolonie angebracht. Außerdem wird eine mind. 8 m² große Lehmpfütze geschaffen in maximal 300 m Entfernung zu den Nistilfen.

**4 Forstrechtlicher Ausgleich**

4.1 Als Ersatz für die zu rodende Waldfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof wird außerhalb des Planungsgebietes innerhalb Fl. Nr. 140/5 (im Eigentum der Gemeinde) eine 300 m² große Teilfläche neu aufgeforstet.

**5 Versickerung**

5.1 Innerhalb GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof muss das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken absickern. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
Die Abführung der Abwässer im GI erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.

5.2 Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

5.3 Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB), Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

**7. Sonstiges**

7.1 Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Pullach zur Einsicht bereit.

**8. Grünplanung**

8.1 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen wird eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,50 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 (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 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 Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

8.3 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie 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 arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

8.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8.6 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

**9. Altlasten und Kampfmittel**

Aufgrund der Historie ist nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet mit Schadstoffen beaufschlagte Bombentrichter vorhanden sind. Diese sind im Rahmen des Bauvollzuges näher zu untersuchen. Ggf. belastetes Material ist fachgerecht zu entsorgen.

**10. Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich 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 sonstigen 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 ausgelegt.

6. 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)

7. Ausgefertigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

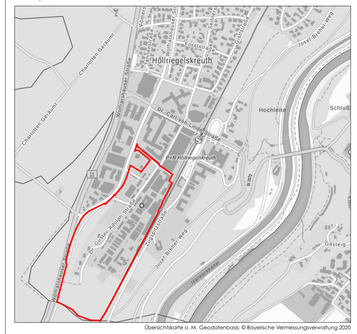
.....
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin - (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Susanna Tausendfreund - Erste Bürgermeisterin - (Siegel)

**GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL**




## BEBAUUNGSPLAN NR. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"

Flurnummer 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 der Gemarkung Pullach.

ENTWURF Stand: 08.06.2021

| Planstand | Datum |
|---|---|
| Vorentwurf | 13.09.2020 |
| Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 02.11.2020 |
| Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 18.12.2020 |
| Entwurf | 08.06.2021 |
| Auslegungsbeschluss | |
| Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | |
| Satzungsbeschluss | |

0 10 20 30 40 N M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München