

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 44 „Energiezentrale Nord der IEP“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-60

Bearb.: Praxenthaler

email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de

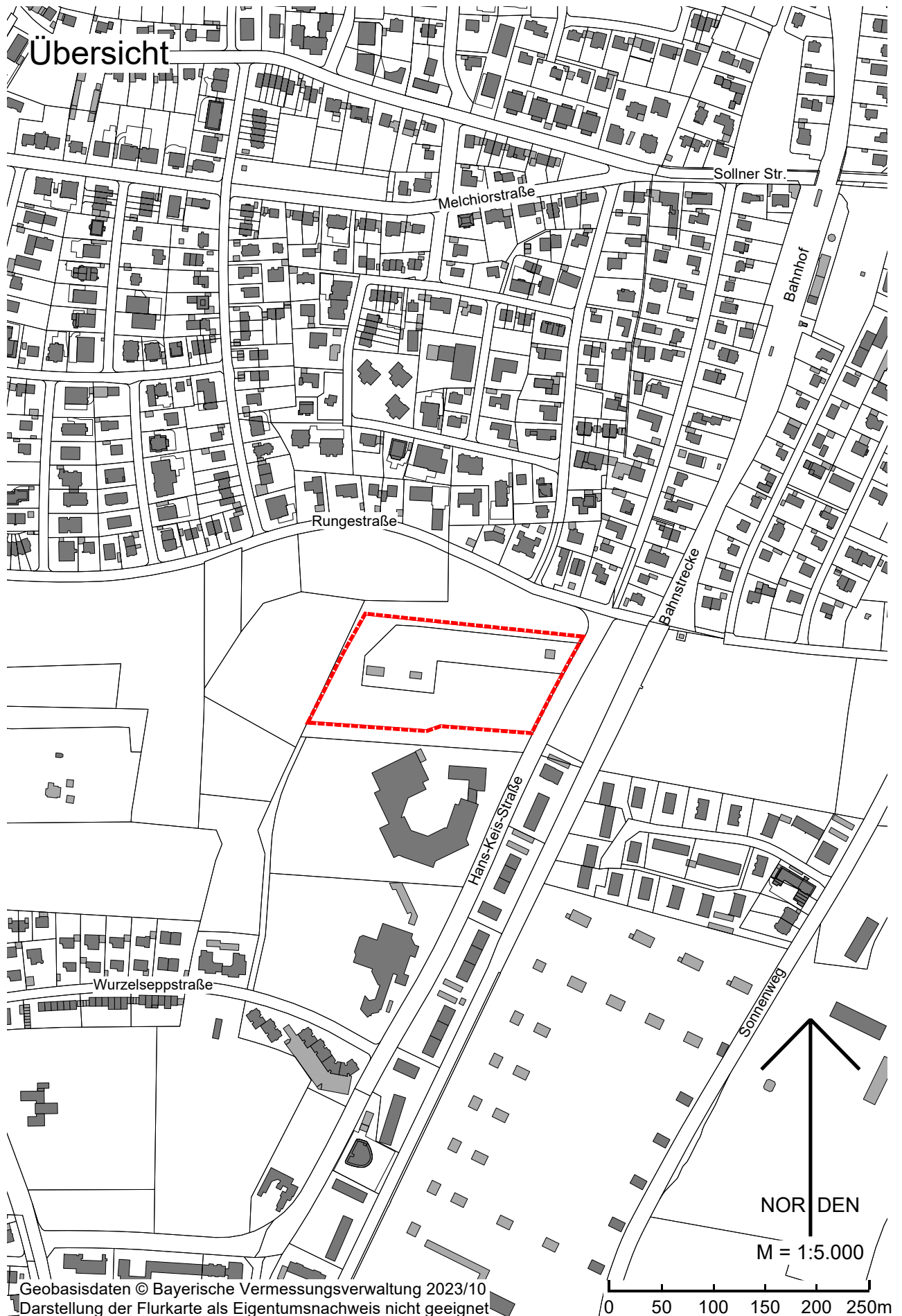
QS: Goetz

Plandatum

18.06.2024 (Vorentwurf)

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

Satzung.



A Festsetzungen

1 Abgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung:
Energiezentrale und begleitende Einrichtungen zur Nutzung der Geothermie

Zulässig sind:

- Die zur Thermalwassernutzung sowie zur Nutzung und Bereitstellung geothermischer Wärme erforderlichen Anlagen, Gebäude und Lagerflächen einschließlich von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- Wohnungen für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal sowie Räume für Veranstaltungen, die dem Betrieb zur Nutzung der Geothermie zugeordnet sind und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR gesamt 5.015 Max. zulässige Grundfläche in m² (Summenmaß)
- 3.2 a 300 Im so bezeichneten Teilbereich max. zulässige Grundfläche in m², hier 300 m² in Teilbereich a
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 3.4 GH Max. zulässige Gebäudehöhe in m
- 3.5 a 10,8 Im so bezeichneten Teilbereich max. zulässige Gebäudehöhe in m, hier 10,8 m in Teilbereich a
- 3.6 Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum oberen Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Pultdächern. Die max. zulässige Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (Aufzugüberfahrt, Lüftungsanlagen, Kamine, etc.) und Solaranlagen in der jeweils erforderlichen Höhe überschritten werden.

- 4  Baugrenze

5 Bauliche Gestaltung

FD, PD

Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

6 Grünordnung, Klimaschutz

6.1



Private Grünfläche

6.2



Wald

6.3



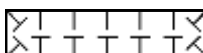
Zu erhaltender Baum. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6.4



Zu pflanzender standortgerechter, klimaangepasster Baum 1. oder 2. Wuchsordnung. Der Standort kann um drei Meter in jede Richtung verschoben werden.

6.5



Ausgleichsfläche (in Überlagerung der nach A 6.1 und 6.2 festgesetzten Flächen) mit den Teilbereichen A, B und C

A

Im so bezeichneten Teilbereich ist der vorhandene Waldbestand dauerhaft zu erhalten.

B

Die Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

C

Die Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6.6

Als Mindestpflanzqualität der unter A 6.3 und 6.4 festgesetzten Bäume 1. Wuchsordnung werden Hochstämme mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm festgesetzt, für die Bäume 2. Wuchsordnung werden Hochstämme mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgesetzt.

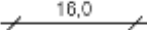
6.7

Die nach den Festsetzungen A 6.4 und 6.5 B erforderlichen Pflanzungen und sonstigen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf die Nutzungsaufnahme des in den Teilbereichen a und b geplanten neuen Gebäudes folgt. Die nach Festsetzungen A 6.5 C erforderlichen Pflanzungen und sonstigen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf die Nutzungsaufnahme des in Teilbereich d geplanten neuen Gebäudes folgt.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

- 6.8 Alle Einfriedungen einschließlich des Zauns um das Betriebsgelände sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
- 6.9 Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form (z.B. in einer Zisterne) zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen.
- 6.10 Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind in einer Höhe von mindestens 1,0 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
- 6.11 In den Bereichen a, b und d sind mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen als Biodiversitätsdächer auszubilden. Im Bereich sind alle Dächer flächig als Biodiversitätsdächer auszubilden, sofern nicht betriebsbedingte Gründe entgegenstehen. Die Kombination mit Solaranlagen (Solargründach) ist jeweils zulässig.
- 6.12 Großflächige Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 3 x 3 m) sind mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten, sofern nicht betriebsbedingte Gründe entgegenstehen.

7  Straßenbegrenzungslinie

8  Maßangabe in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Baudenkmal Nr. D-1-84-139-92

2  Landschaftsschutzgebiet

C Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 163 Flurstücknummer (z.B. 163)

3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN

5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- 6 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 (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 7 **Artenschutz**
- Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen**
- Glasflächen sind so auszuführen, dass sie den einschlägigen Anforderungen an den Vogelschutz entsprechen.
- Schutz von Insekten und Fledermäusen**
- Für die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen 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 Beleuchtungsdauer ist insgesamt weitestmöglich zu reduzieren. Insbesondere sind vermeidbare Lichtemissionen zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung zu unterlassen.
- Animal Aided Design**
- Die Freibereiche und Gebäude im Planungsgebiet sind tierfreundlich 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.
- 8 Die gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung ist nicht anzuwenden, da es sich um ein Baugebiet handelt, das mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist.
- 9 Die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann gemäß Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts München vom 16.04.2024 (Az. 4.1-0098/23/N) für die Erweiterung der Energiezentrale in den Teilbereichen a und b auf die Errichtung einer Tiefgarage für die Stellplätze verzichtet werden.
- 10  Zu fällender Baum
- 11 Aufgrund des südlich an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden Baudenkmals (Nr. D-1-84-139-92) sind hier die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG zu beachten. Auf die Erlaubnispflicht für Maßnahmen im Nähebereich des Denkmals wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2023/10 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)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 hat in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der vom Gemeinderat gebilligte geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht (§ 4a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB).
7. 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)

8. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

9. 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)