GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL

LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

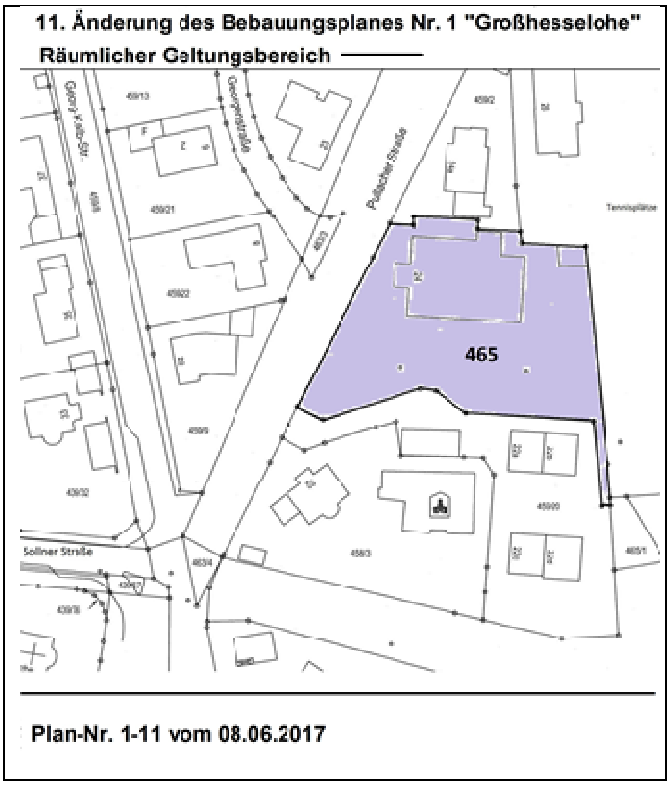
11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für den Bereich des Anwesens Pullacher Straße 24 mit der Flurstücksnummer 465 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

I. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 04.07.2017 den Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Anwesen Pullacher Straße 24 mit der Fl.-Nr. 465 (Plan-Nr. 1-11 vom 08.06.2017).

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des baulichen Bestandes in Form eines Anbaues mit Systemtiefgarage.



II. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 06.02.2018 wurde die **erneute öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Zudem wurde beschlossen, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden können und die **Dauer der Auslegung** und die **Frist zur Stellungnahme** angemessen verkürzt werden.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sich die Öffentlichkeit **ab sofort** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bereits vor dem Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB äußern. Der vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung (Stand: 06.02.2018) und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

05.03.2018 bis 21.03.2018

im **Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal**, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal, in der Abteilung Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Einsichtnahme kann während der Dienststunden mit Publikumsverkehr

Montag bis Freitag:	08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag:	15.00 bis 18.00 Uhr

oder nach telefonischer Terminvereinbarung mit der Abteilung Bauverwaltung, Herrn Weiß unter der Rufnummer 089 744744-40, Herrn Vital unter der Rufnummer 089 744744-41 oder Frau David unter der Rufnummer 089 744744-42 erfolgen.
Die Unterlagen sind auch **online im Internet** verfügbar.
Link: www.pullach.de/service/planen-bauen/aktuelle-bebauungsplanverfahren

Die **geänderten bzw. ergänzten Teile** der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und der Begründung für die **erneute öffentliche Auslegung** umfassen folgende Punkte und sind in den Unterlagen farblich kenntlich gemacht:

Planzeichnung:
- Ergänzung von Bemaßungen.
- Darstellung und Festsetzung eines Staffelgeschosses mit unterschiedlichen Firsthöhen („a 13,3 m / b 11,2 m“).
- Die Zulässigkeit der Dachformen wird über Nutzungsschablonen dargestellt (Walmdach WD beim Bestandsgebäude mit Dachneigung 30°-34°/ Flachdach FD mit Dachneigung 0°-5°).
- Die Bäume im Südbereich werden als „bei Bedarf zu fällende Bäume“ dargestellt.
- Die Zufahrt zum Parksystem wird in der Planzeichnung ergänzt.

Textliche Festsetzungen:
- 3.4: Ergänzung des Höhenbezugspunktes der Firsthöhe.
- 5.4: Ergänzung „Attiken sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.“
- 6.2: Ergänzung der Bezeichnung „Fläche für (…)“
- 7.1: Ergänzung der Festsetzung. „Es sind nur sockellose Zäune mit einem Abstand von 10 cm zum Boden zulässig.“
- 7.2: Ergänzung „Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.“
- 8.1: Ergänzung: „(…) bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen“
- 8.2: Ergänzung: „(…) die der geforderten Mindestpflanzqualität entsprechen, können auf die Gesamtzahl der nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten autochthonen Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.“
- 8.3 wird folgendermaßen geändert: „Die unter 8.2 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bauvollendung durchzuführen.“
- 8.4: Die Festsetzung wird gestrichen und unter Punkt 13 in die Hinweise aufgenommen.
- 9.1: Ergänzung der Bemaßung in Meter.

- Hinweise, B 4 wird ergänzt: Planzeichen und Beschreibung „Geplante Gebäude“
- Hinweise, B 6 wird ergänzt: „(…) bei Bedarf zu fällende Bäume“
- Hinweise, B 7 wird ergänzt: „Zufahrt Automatisches Parksystem“
- B 10 (vorher B7): „(…) Beim Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.“
- Hinweise, B11 wird ergänzt: „ Gegen auftretendes Grund- und Schichtwasser ist jedes Bauwerk bei Bedarf zu sichern.“
- Hinweise, B 13 (vorher B9) wird ergänzt: „Erhalt der Douglasie (…)“ und „Pro Baumhöhle sind 5 Rundkästen erforderlich.“
- Hinweise, B 14 wird ergänzt: „Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubbäumen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).“
- Hinweise, B 15: Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern und Fundgegenstände werden ergänzt.
- Hinweise, B 16: Hinweise zum Bodenschutz und zum Auffinden von Altlasten werden ergänzt.

Begründung:

- Punkt 4.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), Seite 5 wird ergänzt: „(…) und die Dachneigung (…)“, „Die Firsthöhe und die Dachneigung werden für beide Gebäude einzeln festgesetzt.“ Und „Bei Flachdächern wird außerdem das Dachgeschoss als Staffelgeschoss festgesetzt, um eine massive Wirkung der Außenwand zu minimieren.“
- Punkt 4.7 wird neu aufgenommen: „Flächenbilanz (…)“
- Anlagen, Quellenangabe zum Gutachten „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (…)“

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen folgende **wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen** zur Einsichtnahme vor:

1	**Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München** Begründung mit Stand vom 06.02.2018 einschließlich Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, Umweltprüfung, spezieller Artenschutz, Eingriffsregelung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung, Immissionsschutz, Flächenbilanz
2	**Ingenieurbüro Greiner** Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 217110/2 vom 16.08.2017

Nach § 3 Abs. 2 Satz BauGB sind folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar.

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	k.A.
Tiere und Pflanzen	k.A..
Boden	k.A
Wasser	k.A.
Luft	k.A.
Klima	k.A.

Landschaft	k.A.
Kultur- und sonstige Sachgüter	k.A.

III. Es wird den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können - schriftlich oder zur Niederschrift - während des Zeitraumes der Einsichtnahme **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung zulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Pullach i. Isartal, den 07.02.2018

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Aushang vom 16.02.2018 bis 09.03.2018