Gemeinde Pullach i. Isartal
Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 19 „Südliche Hochleite“ für den Bereich der Anwesen am Josef-Breher-Weg 1-3 mit den Flur-Nr. 416/3, 416/5, 416/6 sowie für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen am Hermann-Roth-Weg mit der Flur-Nr. 412/32 (Teilfläche) und am Josef-Breher-Weg mit der Flur-Nr. 411 (Teilfläche), 416/7 (Teilfläche) und 416/21 (Teilfläche)

Planfertiger: Braun und Partner Architekten
Dipl.-Ing. Michael W. Braun Architekt BDA
Friedrich-Herschel-Str. 1, 81679 München
Tel. 089/982778-0
Fax 089/982778-40
Mail: info@bparch.de
home: www.braun-architekten.de

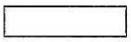
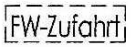
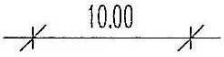
Plandatum: 13.09.2005
13.12.2005
25.04.2006

Die Gemeinde Pullach i. 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 durch Planzeichen

	▬ ▬ ▬	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.0		Art der baulichen Nutzung
1.1	MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Nutzungseinschränkungen siehe Festsetzung B.1)
2.0		Maß der baulichen Nutzung
2.1	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. drei Vollgeschosse
2.2	GR 144	max. zulässige Grundfläche, z.B.: 144 m² innerhalb einer überbaubaren Fläche
2.3	GF 432	max. zulässige Geschossfläche, z.B.: 432 m² innerhalb einer überbaubaren Fläche
2.4	WH 9.50	Höchstzulässige Wandhöhe über Oberkante natürliches Gelände, z.B.: 9,50 m (Definition siehe Satzungstext Ziffer B.3)
3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.1	---·--·---	Baugrenze Die Baugrenze darf um 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Erker, Balkone und untergeordnete Bauteile mit einer max. Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
4.0		Stellplätze
4.1	GTGa	Gemeinschaftstiefgarage für gesamtes Baugebiet maximal zulässige Grundfläche (GR) = 1.035 m²
4.2		Rampe für Gemeinschaftstiefgarage
4.3	GST	Fläche für offene Gemeinschaftsstellplätze für das gesamte Baugebiet
5.0		Grünordnung, Verkehrsflächen
5.1		Grünflächen
5.1.1		Straßenbegleitgrün / öffentliche Grünfläche
5.1.2		Private Grünfläche
5.1.3		Spielplatz Kleinkinder (0 – 6 Jahre)

5.2		Pflanzung
5.2.1		schützenswerter Nadel- oder Laubbaum zu erhalten / bei Ausfall nachzupflanzen
5.2.2		Laubbaum laut Pflanzliste neu zu pflanzen / bei Ausfall nachzupflanzen
5.3		Verkehrsflächen
5.3.1		Straßenbegrenzungslinie
5.3.2		öffentliche Verkehrsfläche
5.3.3		private Verkehrsfläche
5.3.4	F + R	Fuß- und Radweg
5.3.5	▼ ▲	Tiefgaragenein-/-ausfahrt
5.3.6		Fläche für Tiefgaragenzu-/-ausgänge
5.3.7		Fläche für Feuerwehrzufahrt
6.0		Versorgungs- und Nebenanlagen
6.1		Standort für Müllsammelbehälter
6.2		Leitungsrecht Erdgasversorgung
7.0		Sonstige Festsetzungen
7.1		Maßzahl in m, z.B.: 10,00 m

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das in der Planzeichnung als MI gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
Auf den Flurnummern 416/3, 416/5 und 416/6 sind gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3,4,5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Sonstige Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNV sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschoßzahl ist entsprechend Planzeichnung auf 2 Vollgeschoße für die Bauräume 1a und 3b festgesetzt.
Die Geschoßzahl ist entsprechend Planzeichnung auf 3 Vollgeschoße für die Bauräume 1b und 2b festgesetzt.
Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) überschritten werden. Für die Überschreitung der Grundflächen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 als Obergrenze festgesetzt.

3. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Oberkante des natürlichen vorhandenen Geländes zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand und an den Außenecken des Gebäudes.
Die maximale Wandhöhe beträgt für das Gebäude in Bauraum 1a **6,50 m,** für die Gebäude in den Bauräumen 1b und 2b **9,50 m.**
Die maximale Wandhöhe für das Gebäude in Bauraum 3b darf die Wandhöhe des bestehenden Gebäudes in Bauraum 3a nicht überschreiten.
Toleranzen von +/- 0,15 m sind aufgrund von Geländeentwicklung und Eingangsstufen möglich.

4. Örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 BayBO.

4.2.1 Dächer

Die Dachflächen der Gebäude in den Bauräumen 1a, 1b, 2b sind als mittensymmetrische Walmdächer in Ziegel oder im Erscheinungsbild von Ziegeln zu decken.
Die Dachflächen des Gebäudes im Bauraum 3b sind als mittensymmetrisches Walmdach ausnahmsweise mit Metallblechdeckung zulässig.
Glasdächer oder Verblechungen in Metall sind für die Dachflächen von Nebengebäuden (z.B. TG-Einfahrt, Müll-Abstellraum) ebenso zulässig wie für untergeordnete Bauteile wie kleine Vordächer oder Erkerbedachungen.

Die Dachneigung ist für die Gebäude in den Bauräumen 1a, 1b, 2b auf max. 40° begrenzt. Für Nebengebäude (z. B. TG-Einfahrt, Müll-Abstellraum) und für untergeordnete Bauteile wie kleine Vordächer oder Erkerbedachungen sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen bis max. 22° zulässig.

Die Dachneigung ist für das Gebäude im Bauraum 3b auf maximal 22° begrenzt.
Dacheinschnitte zur Schaffung von Dachterrassen sind nicht zulässig.

Einzelantennen oder Satellitenschüsseln auf Dächern sind unzulässig.
Für das gesamte Gebiet ist eine Gemeinschaftsantenne zu errichten bzw. alternativ ein Kabelanschluss herzustellen.

4.2.2 Gauben

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Ihre Einzelbreite darf max. 1,50 m betragen.
Der Abstand zur Gebäudeecke, zum Zwerchgiebel und untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.

4.2.3 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35^0 zulässig.
Ihre Breite darf max. 4,00 m betragen.
Auf jeder Fassadenseite der Baukörper (unabhängig von der Zahl der Nutzungseinheiten) ist jeweils ein Zwerchgiebel zulässig. Auf der Südostfassadenseite des Gebäudes in Bauraum 1b sind 2 Zwerchgiebel zulässig.
Der Abstand zur Gebäudeecke und untereinander muss min. 4,00 m betragen.

4.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m² zulässig. Für Notausstiege sind ausnahmsweise größere Fensterflächen möglich.

4.2.5 Breite der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

4.2.6 Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Flächen zulässig.

4.2.7 Kniestock

Ein Kniestock ist, mit Ausnahme eines technisch-konstruktiv notwendigen Kniestocks von maximal 0,20 m Höhe, nicht zulässig.
Der Kniestock ist das Maß von Oberkante Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenwandkante.

4.3 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von Gebäuden können aufgrund technischer Erfordernisse mit systembedingter sichtbarer Trennung ausgeführt werden. Die Sockel-Putzoberfläche kann sich von der Fassaden-Putzoberfläche strukturell absetzen.
Gebäudesockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.
Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,30 m über der fertigen Gehsteigoberkante der nächstliegenden Erschließungsfläche liegen.

4.4 Abgrabungen

Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur zulässig im Bereich des Gebäudes im Bauraum 3b bis zu einer Tiefe von 1,00 m unter Oberkante Gelände.

4.5 Versorgungs- und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten ausnahmslos auch für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmer, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und auf getrennte Einsammlung ab Haushalt – Sammelbehälter – abzustellen. Bereitstellungsflächen können offen ausgeführt werden.

4.6 Einfriedungen

Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken oder mit freiwachsenden Hecken hinterpflanzte Holzzäune oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Als Ausnahme sind im Bereich der Fur-Nr. 416/5 und 416/6 Sockel zum Ausgleich geringer Geländehöhenunterschiede zulässig.
Als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler) können Mauern von geringer Länge zugelassen werden.

4.7 Realteilung
Die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke bei einer Realteilung der gesamten privaten Grundstücksflächen im Bebauungsgebiet beträgt 600 m².

5. Stellplätze

5.1 Stellplatznachweis
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils geltenden Fassung zu führen.
Die ergänzenden Hinweise und Empfehlungen zur Satzung für Bauherren und Architekten sind zu beachten.

5.2 Stellplatzflächen
Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragenrampe
Die Tiefgaragenrampe ist zu überdachen.
Das Einfahrtsgebäude ist als Einhausung mit schallisolierter Verkleidung auszuführen.

5.4 Die Oberkante Rohdecke von nicht überbauten oder nicht überbaubaren Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m unter der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

6. Immissionsschutz

6.1 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen von Räumen, insbesondere von Wohnungen (Art. 45 BayBO), Aufenthaltsräume in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufweisen.
Für alle schutzbedürftigen Räume i. S. der Nummer 4.1 der DIN 4109 hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bauschalldämm-Maß nach vorgenannter DIN Norm festzulegen.

Wird vor notwendigen Fenstern von Schlafräumen ein Beurteilungspegel von 49 dB (A) im Nachtzeitraum überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine hochschallabsorbierende Decken- und Brüstungsverkleidung (a = 0,8 bei 1 kHz) aufweisen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

7. Grünordnung

Private Grünflächen sowie neu herzustellende private Grünflächen in geplanten MI-Bereichen sind parkartig zu gestalten und zu begrünen.
Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind unter Verwendung autochthoner Gehölze gärtnerisch zu gestalten bzw. einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Je 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum (Mindestpflanzgröße StU 18-20) zu pflanzen.

Artenliste für Wald-, Gehölzpflanzung und Einzelbaumpflanzungen
Bäume:

Pflanzliste
Bäume 1. Ordnung:

Pinus sylvestris	- Wald-Kiefer
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Fraxinus excelsior	- Esche
Betula pendula	- Sand-Birke
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Ulmus glabra	- Berg-Ulme

Pflanzgrößen: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 – 4 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm

Bäume 2. Ordnung

Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sobus aria	- Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster
Salix caprea	- Sal-Weise
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Daphne mezereum	- Seidelbast
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Berberis vulgaris	- Berberitze

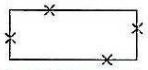
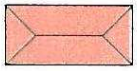
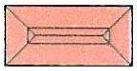
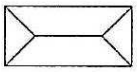
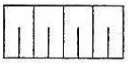
Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., Höhe 100 – 150 cm.

Flächen oder Tiefgaragen müssen mit 0,80 m starkem Erdreich bedeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

Für die Oberflächenentwässerung des gesamten Gebietes ist für das unverschmutzte Wasser das Versickerungsprinzip anzuwenden. Wege, Platzflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Der zu erhaltende Baumbestand ist während der gesamten Bauzeit zu schützen und gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gegen Schäden wirksam zu sichern. Dies beinhaltet im Wesentlichen einen Schutzzaun im gesamten Kronenbereich, keine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich, keinen Bodenauf- bzw. –abtrag und die Vermeidung von Wurzelverletzungen. Der als Beiplan angefügte Baumbestandsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

C. Hinweise durch Planzeichen

1.		bestehendes Gebäude
2.		zum Abbruch vorgesehenes Gebäude
3.		Vorschlag Gebäudeform mit Dachform, Dachneigung max. 40°
4.		Vorschlag Gebäudeform mit Dachform, Dachneigung max. 22° mit Dachlaterne als Glasoberlicht
5.		Vorschlag Gebäudeform mit Dachform, Dachneigung max. 22° für Nebengebäude, z.B. TG-Einhausung
6.		Trafostation
7.		Flur-Nummer, z.B. 416/3
8.		Bauraumindex. z.B. 1a
9.		Höhenkote, z.B. 595.83 m über NN
10.		bestehende Grundstücksgrenze
11.		aufzuhebende Grundstücksgrenze
12.		Landschaftsschutzgebiet
13.		Böschungsfläche
14.		zur Beseitigung vorgesehener Nadel- oder Laubbaum

D. Hinweise durch Text

1. Freiflächengestaltung

1.1 Für die einzelnen Baugrundstücke ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Erstellung eines gesonderten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

1.2 Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz anzusäen.

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

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.2 Im Planungsgebiet muss das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken versickern. Das anfallende Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten, zu sammeln und wieder zu verwenden, soweit dies technisch machbar und sinnvoll ist.
Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen ist über Sickerschächte mit Absetzschächten zu entwässern.
Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen.

Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Regentonnen und –zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)

2.3 Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss zukünftig entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)" vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Auf die ATV-Merkblätter A 138 sowie das M 153 wird verwiesen.

2.4 Tiefgaragen
Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Frage. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten (Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber ist erforderlich).

2.5 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

2.6 Grundwasser
Das Grundwasser liegt ca. 30 m unter der Geländeoberfläche. Genaue Angaben zum Grundwasser / HHW sind als Planungsgrundlage für die Baumaßnahmen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ing.-Büros zu ermitteln.

3. Technische Erschließung

3.1 Wasserversorgung
Das Baugebiet kann mit Wasser durch die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der VBS Kommunalunternehmen versorgt werden. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

3.2 Telefon

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom zu verständigen, um die entsprechenden Planungsschritte frühzeitig in die Wege leiten zu können.

3.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur Gmbh ist möglich.
Bei Verlegung von Erdgasversorgungsleitungen über Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 m ab Oberkante Tiefgarage erforderlich.
Die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl mit Ausnahme von Holz und Heizöl EL ist für die Hauptheizung ausgeschlossen.

3.4 Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zu Erdgas- und Wasserleitungen einhalten.
Erdgasanschlussleitungen dürfen nicht mit Gartenhäuschen überbaut werden.
Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen der Stadtwerke München darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Geplante Baumaßnahmen sowie Baumanpflanzungen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.
Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ist eine Sparteneinweisung vorzunehmen (Abstimmung mit der SWM Versorgungs GmbH München, Spartenkontrolle 2 Wochen vor Baubeginn).

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt.
Im Bereich des Bebauungsplangebietes – Flur-Nr. 416/5 - betreibt die E.ON Bayern AG eine Trafostation.
Die zur Versorgung notwendigen Kabeltrassen und –verteiler liegen im Bereich der Leistensteine (Abgrenzung zu den Verkehrsflächen) auf den privaten Grundstücken.

4. Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, dass innerhalb des Planungsgebiets mit Altlasten zu rechnen sei. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige Müllablagerungen und Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kampfmittelreste vorzufinden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.
Ein bei Aushubarbeiten oder anderweitig entstehender Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

5. Müllbeseitigung

5.1 Für die Entsorgung der anfallenden Abfälle besteht Anschlusszwang; die gemeindlich organisierte Müllabfuhr muss in Anspruch genommen werden.
Zu den Bauräumen sind gemeinsame Standorte für Müllsammelbehälter vorgesehen. Eine getrennte Einsammlung ab Haushalt mit Sammelbehältern ist zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende, zu kompostierende Gut vor Ort an geeigneter Stelle zu kompostieren.

6. Abwehrender Brandschutz

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.
Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

7. Immissionen, Schallschutz

Der einfallende Verkehrslärm von der Dr.-Carl-von-Linde-Straße (Staatsstraße 2572) ist bei einer Bebauung im Plangebiet zu ermitteln und zu berücksichtigen.
Zusätzlich wird auf die Immission aus dem Betrieb der Bahnanlagen und des Zugfunks (Str.-Nr. 5507, München-Wolfratshausen) hingewiesen.
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z.B. Büronutzung).
Im Plangebiet sind aufgrund des einfallenden Verkehrslärms Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) nicht auszuschließen.

8. Bodendenkmäler

Im gesamten Plangebiet ist mit zu erhaltenden Bodendenkmälern gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz – DSchG – in sehr geringer Tiefe zu rechnen. Bei allen Baumaßnahmen ist daher der Humusabtrag etwa vier Monate vor dem eigentlichen Baubeginn unter Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, durchzuführen.
Beim Humusabtrag ist ausnahmslos ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel einzusetzen.

9. Kinderspielplätze

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (UMBL Nr. 718 vom 27.08.1978) ist zu beachten. Mit Steinkohleteeröl oder anderen gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelte Hölzer sollten nicht verwendet werden.
Spielsand von Sandkästen für Kleinkinder sollte mindestens einmal jährlich ausgewechselt oder gereinigt werden (AMS vom 28.12.1994 VII 3-5335/20-2/94).

E. Nachrichtliche Übernahmen

1. —·—·—·— vorhandene Industriewasserleitung
2. — — — — vorhandene Wasserleitung
3. -o———o— vorhandene Schmutzwasserleitung
4. ——————— vorhandene Gasleitung
5. ---------- vorhandene Stromleitung
6. D denkmalgeschütztes Gebäude

Kartengrundlagen: Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1 : 1000 sowie Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

München, 22.05.06

GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL

Pullach i. Isartal, 22. Mai 2006

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Pullach i. Isartal am 03.12.2002 gefasst und am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.09.2005 hat in der Zeit vom 23.09.2005 mit 24.10.2005 stattgefunden.

   Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.12.2005 hat in der Zeit vom 23.12.2005 mit 06.02.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.12.2005 hat in der Zeit vom 23.12.2005 mit 06.02.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2006 wurde vom Gemeinderat Pullach i. Isartal am 11.05.2006 gefasst (§ 10 BauGB).

   Pullach i. Isartal, den 22. Mai 2006
   .....

   .....
   (Dr. Stefan Detig, Erster Bürgermeister)

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften werden eingehalten

   Pullach i. Isartal, den 22. Mai 2006
   .....

   .....
   (Dr. Stefan Detig, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 26.05.2006...; 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 25.04.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Pullach i. Isartal, den 29. Mai 2006
   .....

   .....
   (Dr. Stefan Detig, Erster Bürgermeister)