

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 A (1. Teiländerung)  
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AN DER  
DR.-GUSTAV-ADOLF STRASSE AUF DEM WERKSGELÄNDE  
DER FIRMA PEROXID-CHEMIE GMBH

Gefertigt am : 29.05.2001

Die Gemeinde PULLACH IM 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

#### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß §9 BauGB in Verbindung mit §8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Für die Bauflächen GE1-4, GE5a, GE8 und GE9 sind folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

- GE1-4 c) Nutzungsbeschränkung auf Büro-, Verwaltungs- und Laborgebäude gemäß §8 BauNVO, Abs. (2) 2
- GE5a d) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke gemäß §8 BauNVO Abs.(3)2
- GE8 e) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §8 (3) Abs.2 BauNVO und für Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß §8 (2) Abs.2 BauNVO sowie für Verpflegung.
- GE9 f) Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §8 (3) Abs.2 BauNVO und für Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß §8 (2) Abs.2 BauNVO sowie für Verpflegung

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- BM 4000 a) Höchstzulässige Baumasse in cbm innerhalb eines Bauraumes. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich eine maximale Gesamt-BM von 84.200m<sup>3</sup>. Flächen für Garagen in Gebäuden werden nicht auf die Baumassen angerechnet.
- GR 100 b) Maximal zulässige Grundfläche (GR) als reine Gebäudegrundfläche, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt.
- c) Die Grundfläche für Hauptgebäude darf durch vortretende Bauteile, wie Fluchttreppen Dachüberstände und Sonnenschutzanlagen bis zu einer Tiefe von 0,80 m überschritten werden. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich eine maximale Gesamt-GR für Gebäude von 9.120m<sup>2</sup>.

d) Die festgesetzte GR und die 50%ige Überschreitung nach §19 Abs.4 BauNVO kann durch bauliche Maßnahmen gem §19 Abs.4 BauNVO um 2700qm überschritten werden.

E+II e) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. z.B. max. Erdgeschoß + 2 Geschosse

WH12.00 f) max. Wandhöhe über der natürlichen oder baurechtlich festgesetzten Geländehöhe, z.B. 12,00 m. Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Attika bzw. OK Dachhaut festgelegt.

g) Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe für betriebsbedingte, besondere technische Bauteile sind zulässig.

#### 4. Bauweise

a) Innerhalb der Bauräume ist offene und besondere Bauweise (Gebäuelänge über 50 m) zulässig. Bei offener Bauweise sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

b) Bei zusammenhängenden Einzelgebäuden (z.B. über einen Verbindungsgang) können sich überlappende bzw. geringere Abstandsflächen als Art.6 Abs3 und 4 BayBO dies vorschreibt, ergeben. Diese Ausnahmen werden aus städtebaulichen Gründen für zulässig erklärt und im Plan als AÜ gekennzeichnet.

#### 5. Bauliche Gestaltung

a) Gebäudesockel

Der an der Fassade sichtbare Sockel darf im GE, außer im Bereich von Laderampen, 0,15 m nicht überschreiten.

Die Oberkante Rohfußboden der Erdgeschoßdecke darf im GE höchstens 0,15 m über der Geländeoberfläche liegen.

b) Fassadengestaltung allgemein

Fassaden im GE sind gestalterisch derart auszubilden, daß durch Horizontalgliederung die Stockwerkszahl deutlich ablesbar ist. Eine homogene Fassadengestaltung ist ohne Vor- und Rücksprünge einzuhalten.

Grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind für Fassaden und Dachdeckung unzulässig. Spiegelverglasung ist unzulässig. Holz ist in die Fassaden- Gestaltung mit einzubringen. Die Farbgebung soll folgenden Grundsätzen unterliegen: Die farbige Gestaltung von Wandflächen ist nur in warmen Farbtönen zulässig.

c) Fassadengestaltung im GE1-4 (Technologiecampus):

Fassaden sind als Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen. Doppelverglaste Fassaden sind zulässig.

Sonnenschutzanlagen in Holz sind zulässig.

Fenster- und Türformate sind aus liegenden Rechtecken oder Quadraten zusammenzusetzen.

Der Verbindungsgang zwischen den Einzelgebäuden im ersten Obergeschoß kann mit Glas eingehaust werden. Farbige oder bedruckte Gläser sind zulässig.

Balkone, Erker und sonstige Gebäudevorsprünge sind unzulässig.

Außenliegende Fluchttreppen sind zulässig.

d) Dächer

Zugelassen sind nur Flachdächer.

e) Geländeänderungen

Abgrabungen und Geländeänderungen sind mit Ausnahme der zugelassenen Stellplätze, Tiefgaragen und Versickerungsflächen unzulässig.

## 6. Baugrenzen



a) Baugrenze



b) Verbindungsbrücken zwischen einzelnen Bauten sind in möglichst transparenter Bauweise zulässig.



c) Tiefgaragen



c) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

## 7. Gestaltung , Werbeanlagen

a) Werbeanlagen gemäß Art.63 Abs.1 Nr.11 BayBO dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten.

b) Leuchtreklame und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. An den jeweiligen Zufahrten sind Werbe- bzw. Informationstafeln bis zu 5 m<sup>2</sup> zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen sind unzulässig.

## 8. Verkehrsflächen



a) Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen



b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

c) Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche



d) Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten

G/F/L

e) Gehrecht/ Fahrrecht / Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Pullach

FB

f) Fahrbahn (private Verkehrsfläche)

F+R

g) Privater Fuß- und Radweg



h) TG-Rampe

L

i) Stellplatz für LKW

## 9. Grünordnung



Private Grünfläche, Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen. Neu herzustellende private Grünflächen in geplanten GE-Bereichen; mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. einer natürlichen Sukzession zu überlassen. 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

Fagus sylvatica – Rot-Buche

Tilia cordata – Winter-Linde

Betula pendula – Sand-Birke

Ulmus glabra – Berg-Ulme

Quercus robur – Stiel-Eiche

Carpinus betulus – Hainbuche

Fraxinus excelsior – Esche

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

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

Bäume 2. Ordnung:

Prunus avium – Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Sorbus aria – Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., 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-Weide  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Daphne mezereum – Seidelbast  
Viburnum lantana – wolliger Schneeball  
Berberis vulgaris – Berberitze

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

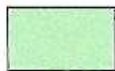
Flächen über Tiefgaragen müssen mit Erdreich, 0,60 m dick, überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

Den Bauanträgen für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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



Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.  
Zu sichernder Waldbestand, mittel- und langfristig in Mischwald mit mindestens 25% Laubholzanteil umzubauen und zur Ergänzung aufgerissener Waldränder



Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen



Zu erhaltende Nadel- und Laubbäume



Neu zu begrünende 3 – 10 m breite geschlossene Gehölzpflanzungen  
Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:

Bäume als Heister 2,00–3,00 m hoch 2 x v.

Sträucher als Büsche 1,00–1,25 m hoch 2 x v.

Für großflächige Aufforstungen kann als Pflanzgröße auch Forstware verwendet werden.



Neu zu pflanzende Laubbäume.

## 10. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der pro m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlten Schalleistung den jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung)

Lw 60/40 dB (A) tags/nachts; immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweiligen Bauantrag beizugeben ist, nachzuweisen.

## 11. Wasser und Abfallwirtschaft

- ⊗ Flächen für Abfallentsorgung. Bereitstellungsflächen können offen ausgeführt werden, als dauerhafte Stellflächen sind sie einzuhausen.

## 12. Stellplatznachweis

TGa Tiefgaragen

Stellplätze für Beschäftigte und Kunden (Anlage zu Art. 55 BayBO, Richtzahlen, Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom 12.02.1978).

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

## 13. Vermessung

← 0,10 → Maßangabe in Metern.

## 14. Einfriedungen

Entlang öffentlich gewidmeten Straßen ist keine Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen des Betriebsgeländes in den übrigen Bereichen ist auf 2,00 m begrenzt. Zulässig sind nur sockellose Metallzäune mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen.

## B. HINWEISE



1. Vorgeschlagene Form der Baukörper



2. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



3. Abbruch von Bauwerk



4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

GW 5. Gehweg

E 6. Eigentümerweg; Unterhalt, Baulast, Reinigung und Winterdienst obliegen dem Eigentümer

## 7. Bauliche Gestaltung

a) Fassadengestaltung allgemein

Mit dem Bauantrag ist eine Probe des Fassadenmaterials einzureichen, aus dem das am Bauwerk zur Ausführung kommende Fassadenmaterial in Farbe und Beschaffenheit ersichtlich ist.

- b) Dächer  
Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

## 8. Grünordnung

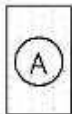
a) Das Oberflächenwasser der Strassenverkehrsflächen ist über Sickerschächte mit Absetzschächten zu entwässern.

b) 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 des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz anzusäen.

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



d) Flächen für Wald (nachrichtlich, außerhalb des Geltungsbereichs)  
Zu sichernder Mischwaldbestand;  
Ergänzung von Aufforstungen in Lichtungen und an aufgelassenen Waldrändern. In diesem Bereich ist eine Baumartenzusammensetzung der potentiellen, natürlichen Vegetation (Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald) anzustreben.  
Baum- und Wurzelschutz und Wurzelvorhänge sind in der ersten Wachstumsperiode vor Baubeginn vorzunehmen.



e) Aufzuforstender Wald (nachrichtlich, außerhalb des Geltungsbereichs)  
Neu aufzuforstender Laubwald als Ausgleich und Ersatz für Ausdehnung der Betriebseinrichtungen in den südlichen angrenzenden Waldbestand, einschließlich Aufbau eines mindestens 5 m breiten Waldrandes. Die aufzuforstende Fläche ist in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabepplans für die neu ausgewiesenen Flächen im südlichen Bereich -G13 und G17- der Fa. Peroxid zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen ist mit dem Forstamt abzustimmen



f) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplantes Landschaftsschutzgebiet (Bannwald)



g) Zu fällende Nadel- und Laubbäume



h) Dachbegrünung herzustellen

## 9. Immissionsschutz

a) Die Anlagen im GE8, GE9 sowie GE 5a mit Nutzungsbeschränkung auf soziale und kulturelle Zwecke sind gegen die werkseitigen Immissionen besonders zu schützen.

b) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

## 10. Wasser und Abfallwirtschaft

a) Im GE 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 zu versickern und nicht in den Regenwasserkanal einzuleiten. Den Sickerschächten sind Absetzschächte vorzuschalten.

b) Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abführung der chemisch verunreinigten Abwässer erfolgt, vorbehaltlich sonstiger wasserrechtlicher Genehmigungen, über die betriebseigene Kläranlage (ARA) und wird dann in das Kanalnetz der Gemeinde Pullach eingeleitet.

c) Die Grenzwerte der Entwässerungssatzung sind einzuhalten.

d) Fäkalienabwässer werden direkt in das Kanalsystem der Gemeinde Pullach eingeleitet.

e) Auf den Grundstücken sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Für die Entsorgung des anfallenden Restmülls besteht Anschlußzwang; die gemeindlich organisierte Müllabfuhr muß in Anspruch genommen werden.

## 11. Energie

a) Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung) und der Nutzung der Abwärme aus der Produktion wird angeregt.

## 12. Altlasten

a) 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.

Stiegelmeier und Leibeit

Gemeinde Pullach im Isartal

Architektur und Innenarchitektur  
Untere Grasstraße 2  
81541 München

### C. VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Beschluß zur 1. Teiländerung wurde vom Gemeinderat Pullach im Isartal am 13.02.2001 gefaßt und am 23.02.2001 ortsüblich bekanntgegeben (§2 Abs.1 BauGB).

2.) Die öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.01 hat in der Zeit vom 02.04.2001 bis zum 07.05.2001 stattgefunden (§3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.1 BauGB).

3.) Der Satzungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2001 wurde vom Gemeinderat Pullach am 29.05.2001 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

01. Juni 2001

Pullach, den .....



.....  
Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin

4.) Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.06.2001 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.2001 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

02. Juli 2001

Pullach, den .....



.....  
Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin

#### Zusätzlicher Verfahrensvermerk

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.09.2001 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen geändert und erneut am 18.09.2001 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 02. Oktober 2001 erneut ortsüblich bekanntgemacht, dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Pullach, den 04.10.2001



.....  
Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin