Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" 4. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträgerin	Frau Evi Brandl, vertreten durch die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG, Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-56
Plandatum	21.07.2020 (Satzungsbeschluss) 29.04.2020 (2. Entwurf) 26.11.2019 (Entwurf) 25.06.2019 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

4.3 Zu Beleuchtungszwecken sind nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Eine direkte Abstrahlung in die Umgebung bzw. senkrecht nach oben ist unzulässig.

5 Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Straßenbegleitgrün

Die bestehende Baumvegetation entlang der Bundesstraße 11 (Wolfratshauser Straße) ist als Struktur zu erhalten.

5.4 TGa Fläche für Tiefgarage inklusive Rampen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.5 Es sind ober- und unterirdisch mindestens 130 Kfz-Stellplätze herzustellen.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für die Abfallentsorgung

7 Grünordnung

7.1 Zu erhaltender Baum

7.2 Zu pflanzender standortgerechter, heimischer Laubbaum, 1. Wuchsordnung

Der Standort der festgesetzten Bäume kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

7.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.4 Es sind 5 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung A 7.2 sind anzurechnen.

Es sind mindestens 20 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen. Davon sind entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 376/1 und 376/11 mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.

Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

Für Räume mit Schlafnutzung an den markierten Gebäudefassaden ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

9 Bemaßung

16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Anbauverbotszone

2 freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 375 Flurstücksnummer, z. B. 375

4 bestehende Bebauung

5 geplante Bebauung

6 abzubrechende Bebauung

7 Grünordnung

7.1 Es gilt die Baumschutzverordnung (Erklärung über schützenswerte Bäume) der Gemeinde Pullach i. Isartal in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Antrag auf Beseitigung oder Veränderung von geschützten Bäumen ist die Vorlage eines Baumbestandsplanes und eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

9 Wasserwirtschaft

9.1 Oberflächenwasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Eine Versickerung von gesammeltem Regenwasser darf aufgrund der Altlastensituation nicht in den künstlich aufgefüllten Böden erfolgen. Die Böden sind daher im Bereich geplanter Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten Kiessand auszutauschen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

9.2 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

10 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Altlasten
Gemäß Geotechnisches Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 wurden bei den angetroffenen Auffüllungen entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen nachgewiesen. Eine fachtechnische Aushubüberwachung ist erforderlich. Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken aufzuhalden. Alternativ ist bei Aushubüberwachung mit niedriger Belastung mit Schadstoffen eine Schurfbeprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend. Der Entsorgungsweg des Materials ist zu klären. Auf die Aussagen des Gutachtens wird verwiesen.

Werden bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

12 Vor Ausführung der Erdarbeiten ist zwingend eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom 25.06.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.08.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom 25.06.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.08.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf in der Fassung vom 26.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 26.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.

6. Der 2. Entwurf in der Fassung vom 29.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 16.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem 2. Entwurf in der Fassung vom 29.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 16.06.2020 erneut beteiligt.

8. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2020 die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

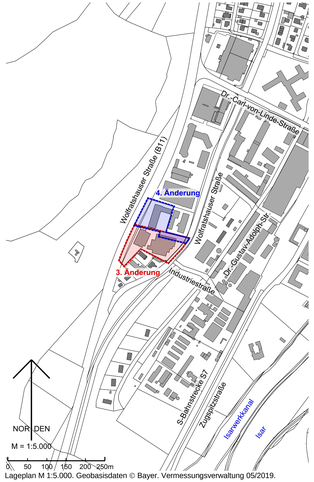
.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" i.d.F. vom 09.07.2007.

Der Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) vom 15.09.2020 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

A Festsetzungen

0 Geltungsbereich

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

0.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

0.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Gewerbegebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 22.07.2020 verpflichtet hat.

1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
Gewerbeunzulässigkeitsstätten sind nicht zulässig.

Pro Einzelhandelsbetrieb sind max. 100 m² Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 1.800** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.800 m²

2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.3 **600,1** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, z.B. 600,1 m ü. NHN

2.4 **WH 618,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 618,6 m ü. NHN

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

2.5 Technische Anlagen sowie Geschosse die ausschließlich zur Unterbringung von Anlagen der Haustechnik genutzt werden (Technik-Geschosse), dürfen die Wandhöhe um bis 2,0 m überschreiten.
Technik-Geschosse müssen einen Rücksprung von 2,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von insgesamt 20 m durch Vordächer um bis zu 2,0 Meter überschritten werden.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen:
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Licht- und Laserstrahler sowie Lichtprojektionen,
- sich bewegende Werbeanlagen,
- Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge) in Form von Nasenschildern,
- Werbeanlagen mit Schallemissionen,
- Werbeanlagen in greller Farbgebung.

Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 150 m² zulässig. Die Einzelfläche darf dabei eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist eine Werbeanlage, für welche eine maximale Höhe von 4,5 m sowie eine maximale Breite von 8,5 m zulässig ist.
Werbeanlagen aus mehreren Elementen werden als eine Einzelanlage bewertet, wenn der Abstand der Elemente untereinander die halbe Breite des Elementes unterschreitet. Dies gilt auch für einzelne Werbeanlagen mit einer Größe unter 1,0 m².

Werbeanlagen dürfen nicht über die Attika hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) sind bis zu einer Höhe von maximal 8,8 m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Es sind maximal fünf Fahnenmasten sowie ein Werbepylon mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

7.5 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:
Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe

Die gemäß Festsetzung A 7.2 zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgender Qualität entsprechen:
Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe

Für die zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung ist jeweils ein Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum von 29 bis 36 m³ zu sichern.

Zu pflanzende Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechend: versetzt, 100-150 cm

7.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante, gemessen am Fahrbahnrand, zulässig. Zulässige Materialien sind Metall und Holz. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm herzustellen.

7.7 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 599,0 m ü NHN, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 601,0 m ü NHN zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1 Der Betrieb des Drogeriemarktes ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Warenanlieferungen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind nur über die Hauptzufahrt zulässig.

8.2 Der Betrieb der Gewerbeeinheiten und des Fitnesscenters ist während der Tages- und Nachtzeit zulässig. Nächtliche Warenanlieferungen sind nur über die Hauptzufahrt zulässig.

8.3 Der Gesamt-Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen im Technikbereich auf dem Dach ist auf 90 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts zu begrenzen.

8.4 An den markierten Gebäudefassaden (auf Planzeichnung verweisen) sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume folgende gemäß gemessene bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten:

$R'_{w,ges} \geq 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches

$R'_{w,ges} \geq 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

$R'_{w,ges} \geq 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches

$R'_{w,ges} \geq 30$ dB für Büroräume und Ähnliches

7.2 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Merkblatt zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes der Gemeinde Pullach.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7.4 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

8 Artenschutz

Im Plangebiet der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wurden gemäß der *Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude* durch das Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit vom 11.11.2019 mehrere Quartiere von Zwergfledermäusen, Mehlschwalben und Mauerseglern festgestellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.
Dies umfasst Maßnahmen vor Abriss bzw. Fällung, während der Baumaßnahme sowie während der Betriebsphase. Für die festgestellte Zwergfledermäuse, Mehlschwalben und Mauersegler sind entsprechende Quartiere aufzuhängen bzw. in den Neubau zu integrieren. Zudem sind spezielle Beleuchtungen während der Bauphase und am Neubau zu verwenden, sofern nicht gänzlich auf eine nächtliche Beleuchtung verzichtet werden kann. Der Gebäudeabriss ist nur zwischen 30. September bis 01. März durchzuführen. Bei milder Witterung sind vor Abrissarbeiten die Fledermaus-Quartiere durch eine Fachperson zu überprüfen. Baumfällungen sind ausserhalb der Brutzeit (jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Die konkreten Maßnahmen sind der *Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude* des Büros für ökologische Gutachten und Tiergesundheit vom 11.11.2019 zu entnehmen.

13 Immissionsschutz
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219083 / 2 vom 18.10.2019 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

14 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die DIN-Normen sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019. 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

10. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin