

Gemeinde Pullach i. Isartal
Lkr. München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 39 „Pater-Rupert-Mayer-Schulzentrum“

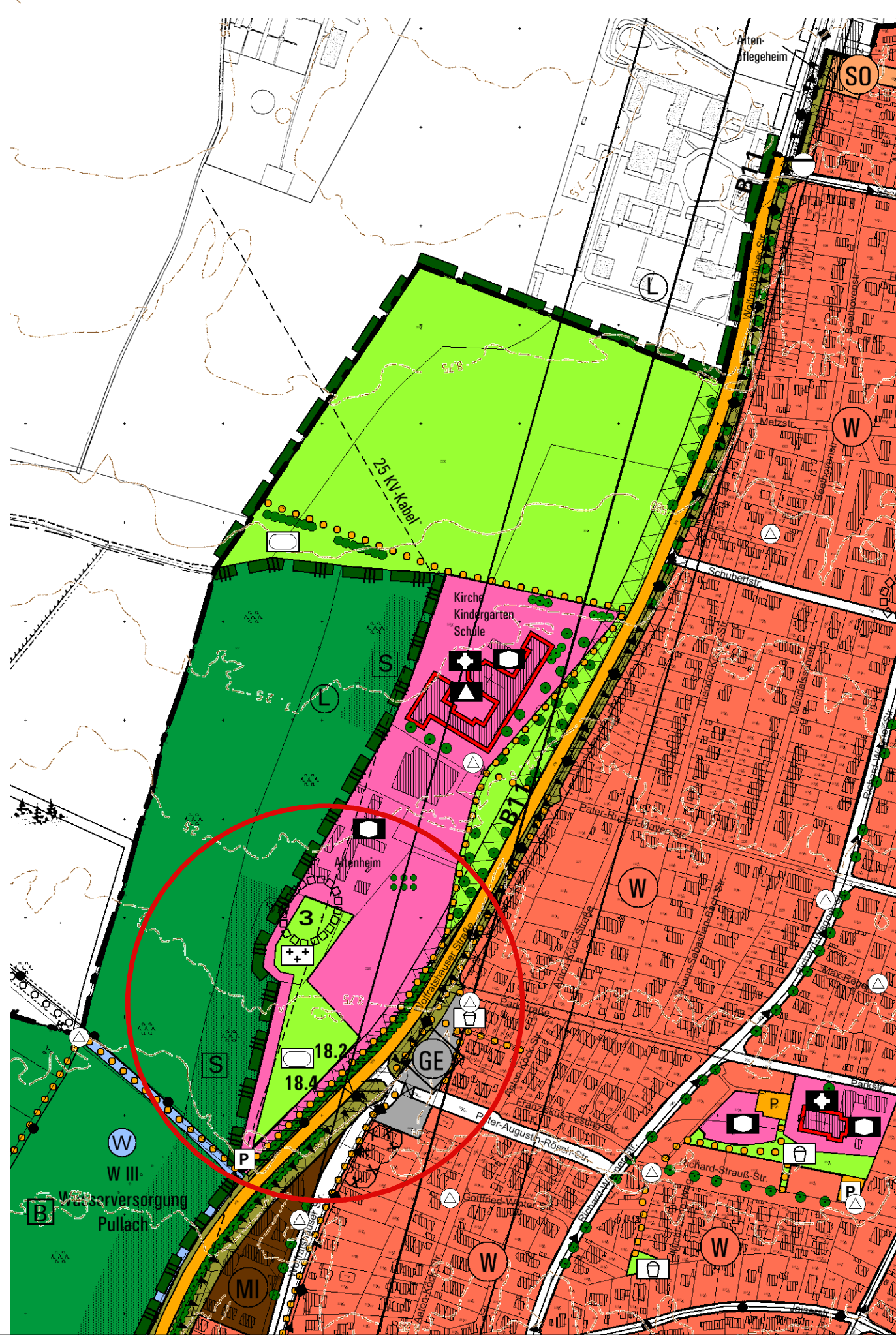
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Artenschutz Eingriffsregelung
Margarete Waubke
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberstraße 33
80687 München

Plandatum
02.07.2013 (Vorentwurf)
01.10.2013 (Entwurf)

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

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets
M 1 : 5.000



- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung
- 2.1 Baufläche für den Gemeinbedarf
- 2.2 Innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude und Anlagen für eine Grundschul-, Kindergarten- und Kinderkrippennutzung zulässig. Darüber hinaus sind die zu den festgesetzten Nutzungen gehörenden Nebenanlagen, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 4.000 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 4.000 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 80 % überschritten werden.
- 3.3 WH 7,7 Max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 7,7 m
FH 9,8 Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,8 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
- Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.
- 4 Baugrenze
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Zulässig sind nur asymmetrische Walmdächer mit geöffnetem oder verglastem Lichthof. Die einzelnen Dachseiten sind mit Dachneigungen zwischen 4° - 20° auszubilden. Für untergeordnete Bauteile, Zwischen- und Verbindungsbauten sind zudem begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten, mit Ausnahme von Oberlichtern für verglaste Lichthöfe, sind unzulässig.
- 6 Grünordnung, Ausgleich, spezieller Artenschutz
- 6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielwiese
- 6.2 Zuwegung zum Friedhof
- Eine Befestigung des Weges ist ausschließlich mit wassergebundener Deckung zulässig.
- 6.3 zu erhaltender Baum
- 6.4 zu pflanzende Obstwiese mit mindestens 20 Obstbäumen
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- 6.5 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgt.
- 6.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- festgesetzte Ausgleichsfläche von 3.215 qm Fläche
- Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Wildgehölzpflanzung, Pflanzgrößen 100/125 bzw. 125/150 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe. Pflanzabstand 1,5 m bis 2,0 m. Eine Art zu Gruppen von 3 bis 5 Stück. Kleinere Arten wie z.B. Heckenkirsche in den Randbereichen.
- Anlage einer Obstwiese mit mindestens 24 Hochstamm-Obstbäumen. Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm. Abstand der Obstbäume 10 x 10 m. Ansaat der Wiese mit autochtonem Saatgut (blütenreiche Wiesenmischung). Extensive Wiesennutzung: 2-malige Mahd ab dem 1. Juni mit Mähgutabtransport, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz. Bei Pflanzung der Obstbäume Vorratsdüngung möglich.
- Die Ausgleichsfläche ist spätestens im Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen und dinglich zu sichern.
- 7 Stellplätze
- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist die gemeindliche Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.
- 7.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Zufahrten und sonstige befestigte Fahrflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

- B Nachrichtliche Übernahme**
- gültige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets
- Amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7935-0018.001)
- Bauverbotszone entlang der B 11
- Bodendenkmal

- C Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 320/16 Flurstücknummer (z.B. 320/16)
- 4 abzubrechende Gebäude
- 5 geplante Gebäude
- 6 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 7 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 8 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 versickert 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.
- 9 Für Bauwusserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 10 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 11 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 12 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 13 Vermeidungsmaßnahmen Vögel: Erforderliche Rodungen von Bäumen und Gebüsch zur Vorbereitung der Baufläche sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse / Zwergfledermaus: Abriss der Gebäude möglichst im Herbst/Winter, um das Risiko des Aufenthalts von Fledermäusen in den Gebäuden zu minimieren. Aufhängen von Fledermausquartieren in die neu anzulegenden Gebäude (Fledermausstreiter, Feldermausbreiter, geeignete Öffnungen im Dachstuhl). Förderung einer möglichst naturnahen Nutzung der Bereiche um die Gebäude, um die Nahrungssituation von Fledermäusen zu verbessern (ist durch die Ausgleichsfläche gegeben).

- 14 Bei Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche sowie Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten.
- 15 vorhandener Baumbestand entlang der B 11
- 16 Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Bäume, mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Bäume, der neu zu pflanzenden Obstwiese und der Bäume innerhalb des vorhandenen Baumbestandes entlang der B11 (Biotop) dürfen beseitigt werden. Auf die Verordnung der Gemeinde Pullach zum Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) wird verwiesen.
- 17 Thermalwasserleitung der IEP mit beidseitigem Schutzstreifen von je 5,5 m
- 18 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213102/3 vom 30.09.2013) zugrunde. Falls Klassenzimmer für den Unterricht im Freien geplant werden, sind diese ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nur in den abgeschirmten Bereichen zulässig (vgl. gelbe Darstellung in der Rasterkarte im Anhang A, Seite 3). Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Pullach i. Isartal, den
(Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 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).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Pullach i. Isartal, den
(Siegel) (Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)
2. Ausgefertigt Pullach i. Isartal, den
(Siegel) (Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)
3. 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) (Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)