

Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 38 Römerstraße West	
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München	
	Az.: 610-41/2-44	Bearb.: Praxenthaler
Plandatum	29.11.2011 (Entwurf) 02.07.2012 (Entwurf) 25.09.2012	

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

Satzung.

- 5 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig.
- 6.2 Die Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster einer Dachseite darf zusammen ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.
- 6.3 Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten.
- 7 Straßenbegrenzungslinie, Garagen und Stellplätze
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Römerstraße)
- 7.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht Festsetzung 9.4 (Vorgartenzone) dem entgegensteht.
- 7.3 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 7.4 Aneinander gebaute Garagen sind profiligleich zu errichten.
- 8 Einfriedungen
- 8.1 Zulässig sind nur offene Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von max. 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Mauern und andere Einfriedungen, die eine Mauerwirkung erzeugen, sind nicht zulässig. Als Ausnahme können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge (max. 4,0 m) zugelassen werden.
- 8.2 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen.
- 8.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind nicht zulässig. Sonstige Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 9 Grünordnung
- 9.1  Zu erhaltender Baum
- 9.2 Es ist mindestens ein Baum pro angefangene 300 qm Baulandfläche anzupflanzen. Hierbei sind heimische Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzliste unter den Hinweisen (C 11) zu verwenden. Es sind Hochstämme zu pflanzen; der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 16 bis 18 cm betragen.

- 6 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 eingeleitet 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.
- 7 Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 9 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- 10 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 11 Erforderliche Rodungen von Bäumen und Gebüsch zur Vorbereitung der Baufläche sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Ältere Bäume sind auf mögliche Fledermaus-Winterquartiere zu prüfen (Höhlen und Risse) und für den Fall des Vorkommens ist rechtzeitig für ein Ersatzangebot an Fledermausquartieren (z.B. Fledermauskästen) zu sorgen und der Rodungszeitpunkt darauf abzustimmen.
- 12 Artenliste für das Planungsgebiet:
Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche.
- 13 Auf die Verordnung der Gemeinde Pullach zum Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) wird verwiesen.
- 14  vorhandene Gasleitung
- 15 In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 212071/2 vom 21.06.2012 des Ingenieurbüro Greiner wurde im Bereich des Bebauungsplangebiets die Verkehrsgeräuschbelastung aufgrund der B 11 ermittelt und die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet.

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)



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgenden Bebauungsplan: Einfacher Bebauungsplan Nr. 18 „Nr. B-1/1962“

- A Festsetzungen**
- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 150** Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 100 % überschritten werden:
- 3.4 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
- WH 4,0** max. zulässige Wandhöhe über Erdgeschossrohfußboden in m
- FH 10,0** max. zulässige Firsthöhe über Erdgeschossrohfußboden in m
- Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,2 m über dem höchsten Punkt der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante liegen.
- 3.5 Dachneigung der Hauptgebäude
- DN 42 – 52** zulässige Dachneigungen in Grad
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

- Vorhandene groß- und kleinkronige Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden. Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 9.3 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9.4  Vorgartenzone: Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Nebengebäude sind in der so gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.
- 10 **Immissionsschutz**
-  An den so markierten Baugrenzen sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ext}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer $R'_{w,ext} > 35$ dB
- Weiter ist an den so markierten Baugrenzen eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen. In diesem Bereich sollte zudem durch eine geeignete Grundrissplanung vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an einer der B 11 zugewandten Fassaden haben.
- Die oben genannten Anforderungen gelten sofern Gebäude neu errichtet oder umgebaut werden. (Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde eingesehen werden).
- 11 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind nicht zulässig.
- 12  Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
- B Nachrichtliche Übernahme**
-  Bauverbotszone entlang der B 11
- C Hinweise**
- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 312/9 Flurstücknummer (z.B. 1008/15)
- 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 5 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.07.2011 gefasst und am 14.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 29.11.2011 insofern ergänzt, als der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 23.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 29.11.2011 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2011 hat in der Zeit vom 12.03.2012 bis 24.04.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2012 aufgefordert, zu dem vom Gemeinderat am 29.11.2011 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2011 bis zum 24.04.2012 Stellung zu nehmen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.07.2012 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2012 hat in der Zeit vom 23.07.2012 bis 13.08.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2012 erneut aufgefordert, zu dem vom Gemeinderat am 02.07.2012 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2012 bis zum 13.08.2012 Stellung zu nehmen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2012 wurde vom Gemeinderat am 25.09.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach i. Isartal, den
.....
(Siegel) (Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 04.10.2012; 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 25.09.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den
.....
(Siegel) (Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)

Übersicht M 1:10.000 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

