Gemeinde

# Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

9. Änderung des B-Plans Nr. 15 „Gartenstadt“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-51 Bearb.: Praxenthaler / Berchtold

Plandatum

04.04.2017 (Entwurf)
25.07.2017 (Entwurf)

geänderte Punkte, zu denen eine Stellungnahmen abgegeben werden kann, sind rot markiert

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

# Satzung.


Übersichtsplan
Pullach i. Isartal
NORDEN
M = 1:5.000


Jaiserstraße
Josef-Heppner-Str.
Gistlstraße
Im Bogen
HsNr. 12a
303/32
303/35
303/42
303/2
303
303/33
303/41
303/29
303/37
303/4
303/5
303/8
303/7
303/25
303/26
303/28
303/20
303/24
303/36
303/21
303/23
303/27
303/40
297
304/3
303/19
303/18
280/24
280/3
280
280/4
280/5
280/19
304/7
WR
280/6
WD/SD
WH 6,2
ED
FH 9,8
D2
280/16
280/7
280/15
280/8
280/18
304/2
280/21
280/17
304/27
D1
280/14
304/26
280/13
280/2
304/15
281/17
281
209/3
281/13
304/5
304/20
275/61
275/44
281/11
NOR DEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m
304/14
275/62
275/45
281/10
304/13
281/4
GR 80
GR 135
Tga
12.6
16.7
15.5
35.3
13.3
8.9
21.4

# A Festsetzungen

**1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2 Art der baulichen Nutzung**

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

**3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GR 135 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 135 qm

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um max. 20 % überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche der Tiefgarage mit ihrer Zufahrt sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

**4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise**

4.1 Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 m² und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 m² nicht unterschritten wird.

4.2 Baugrenze

4.3 ED Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Die Geltung der Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

**5 Bauliche Gestaltung**

5.1 WD/SD Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung. ~~Nicht zulässig sind Pultdächer und Rundformen.~~ Es sind auch Mansardwalmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

5.2 WH 6,2 Max. zulässige Wandhöhe in m

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.3 FH 9,8 Max. zulässige Firsthöhe in m

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/First.

5.4 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind zulässig. Die Höhendifferenz des Firstes zum First des Hauptgebäudes muss mind. 0,50 m betragen. Gauben müssen untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehre darf max. 1/3 der Gebäudelänge pro Hausseite betragen.

## 6 Erschließung, Tiefgarage

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Tga Fläche für Tiefgarage mit Rampe

6.3 Es ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten.

6.4 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

6.5 ▶ Zufahrt nur hier zulässig.

## 7 Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur offene Holz- oder Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer max. Höhe von 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.

7.2 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 6 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen.

~~7.3 Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.~~

## 8 Grünordnung

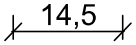
8.1 Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum, mindestens 1. Wuchsordnung, 4xv, STU 20-25 cm, pro angefangene 500 qm Baulandfläche anzupflanzen.

8.2 Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

## 9 Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind nicht zulässig.

**10 Vermaßung**




Maßangabe in Metern, z.B. 14,5 m

## B Nachrichtliche Übernahme

1 Baudenkmale

D1: Aktennr.: D-1-84-139-29, Ehem. Baubüro der Gartenstadt Pullach , erdgeschossiges Holz-Fertighaus mit flachem Walmdach, nach Typen-Entwurf von Richard Riemerschmid, 1920/30.

D2: Aktennr.: D-1-84-139-28, Wohnhaus der ehem. Gartenstadt Pullach , zweigeschossiges Holz-Fertighaus mit Zeltdach und Fensterband, nach Typen-Entwurf von Richard Riemerschmid, 1926.

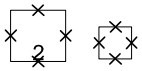
Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

2 Bodendenkmal; Aktennr.: D-1-7935-0284, Körpergräber der frühen Bronzezeit

## C Hinweise

1 280/16 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 280/16

2 bestehende Grundstücksgrenze

3  abzureißende Haupt- und Nebengebäude

4 vorgeschlagene Gebäudestellung

5 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

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 schad-

losen 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 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

10 Altlasten

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

11 Für jeden Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

| | |
|---|---|
| Kartengrundlage: | Digitale Flurkarte © LDBV Bayern 2016 |
| Maßentnahme: | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. |
| Gemeinde: | Pullach i. Isartal, den .....…….....<br><br>.....<br>(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin) |

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ……. gefasst und am ……. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zugunsten einer Vorabunterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen. Die Vorabunterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 13.04.2017 bis zum Beginn der öffentlichen Auslegung am 02.05.2017 im Zeitraum vom 14.04.2017 bis 01.05.2017.

3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ……. gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ……. hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 07.06.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung ……. hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 07.06.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

5. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ……. gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ……. hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 07.06.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung ……. hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 07.06.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

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

Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

8. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

9. 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) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)