

Planbezeichnung: GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
Bebauungsplan für das Gebiet GROSSHESSELOHE
umfassend die Grundstücke zwischen dem Promenadeweg, der
Gemeindegrenze gegen die Landeshauptstadt München (Stadt-
bezirk München-Solln), der Großhesseloher Straße und
dem Isarhang.

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
61o-41/2-1 Geschäftsstelle - 8 München 2, Uhlandstraße 5

gefertigt am:	16. 11. 1972	Entw.: Br
geändert am:	15. 3. 1973	Bearb.:Kn
geändert am:	25. 1o. 1973	
geändert am:	3. 1. 1974	
geändert am:	26. 4. 1974	
geändert am:	5. 9. 1974	
geändert am:	6. 2. 1976	
geändert am:	26. 1o. 1976	
<u>geändert am:</u>	<u>20. 5. 1977</u>	

Die Gemeinde PULLACH IM ISARTAL

erläßt aufgrund der §§ 9 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 196o (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. 5. 1976 (BGBl. S. 1o37), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 12. 1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 12. 1975 (GVBl. S. 413), des Art. 1o7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. 1o. 1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 2. 1975 (GVBl. S. 15), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl. S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO -) in der Fassung vom 25. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die folgenden Baulinienpläne:

- vom Landratsamt München genehmigt

14/B	19.	2.	1910
208/B	4.	2.	1911
17/B/19	2.	4.	1919
63/B/21	7.	10.	1921
83/B/25	3.	11.	1926
119/B/30	12.	12.	1930
219/B/30	16.	12.	1931
9/B/34	8.	3.	1934
33/B/34	18.	1.	1935
18/B/35	20.	5.	1935
195/B/35	16.	1.	1936
28/B/38	10.	2.	1939
4/B/50	21.	6.	1956
24/B/52	7.	2.	1953


- von der Regierung von Oberbayern genehmigt

IV/B/5	21.	10.	1969
--------	-----	-----	------

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit **WR** gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

b) Das in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 422 bis 424 und 426 an der Georg-Kolb-Straße und Fl.Nr. 680, 682, 683 und 687 bis 693 an der Kastanienallee bzw. Rotwandstraße sind für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

c)  Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung

d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

e) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf



Post



Kindergarten



Kirche

Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück für die Kirche sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschosshöhe sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ein Dach- oder Terrassengeschoss oberhalb des 1. Obergeschosses ist nur dann zulässig, wenn es nicht als Vollgeschoss im Sinne des Festsetzungspunktes 3 f zu werten ist.

- b) GRZ 0,2 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze
- c) GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze z.B. 0,5
- d) BMZ 1,0 Baumassenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze
- e) In Dach- oder Terrassengeschoßen, die nicht Vollgeschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf die Geschoßfläche angerechnet.
- f) Dach- und Terrassengeschoße, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2 m haben, werden als Vollgeschoße gewertet und im Sinne des Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO voll, d.h. mit der von der Dachkonstruktion überdeckten Fläche, auf die Geschoßfläche angerechnet.
- g) Schwimmhallen und überdachte Freizeitsitze

4. Grundstücksgröße, Bauweise, Baugrenze

- a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 qm und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht überschritten wird.
- b) Für das gesamte Bauland ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.
- c) _____ Baugrenze*

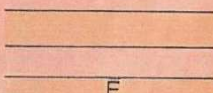


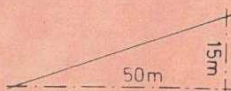
5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Bauvorhaben haben sich bezüglich ihrer Geschoßzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohn- und Geschäftsgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,50 m nicht überschreiten.
- c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen.
- d) Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Straßenmitte zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf maximal 1,00 m über Oberkante Straßenmitte begrenzt.

Als Ausnahmen im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) können Mauern von geringer Länge zugelassen werden.

Baugrundstücke entlang der Bundesbahn dürfen keine direkten Zugänge zum Bundesbahngelände haben. Sie sind gegen dieses ohne Tür und Tor einzufrieden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Fahrbahn, Gehweg
Fußweg
- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Straßenbegrenzungslinie
- d)  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittte, unzulässig.

7. Versorgungsflächen



Baugrundstück für Versorgungsanlage

T

Trafostation

8. Garagen

- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- Auf einem Baugrundstück dürfen nicht mehr als zwei oberirdische Garagen errichtet und diese nicht so angeordnet werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.
- Eine Tiefgarage muß errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Tiefgaragen sind so anzuordnen, daß der Baumbestand weitestmöglich erhalten bleibt.

9. Grünordnung

- a)  Grünfläche



Parkanlage




Kinderspielplatz; Größe und Ausstattung nach DIN 18034

Im Bereich von Spielplätzen und Kindergärten ist die Pflanzung giftiger Gehölze untersagt.



Tennisanlage

Auf der Grünfläche für die Tennisanlagen dürfen bauliche Anlagen für sportliche Zwecke errichtet werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig; ausnahmsweise können nur 2 Wohnungen für Aufsichtspersonen gestattet werden.


- b)  besonders schützenswerte, zu erhaltende Bäume bzw. Baumgruppen



Bäume zu pflanzen

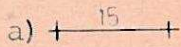
Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Umfang von 50 cm und mehr haben, wird allgemein untersagt. Muß ein Baum aufgrund von Baumaßnahmen oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften gefällt werden, ist auf dem gleichen Grundstück ein heimischer Laubbaum mit mindestens 0,20 m Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

- c) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt.

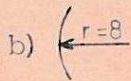
- d)  Fläche für die Forstwirtschaft

Auf den Flächen für die Forstwirtschaft darf der Anteil an Nadelgehölzen bei Neuaufforstung 35 von Hundert des Gesamtbestandes nicht überschreiten.

10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z. B. 15 Meter



Kurvenradius in Metern; z. B. 8 Meter

B) H I N W E I S E



Landschaftsschutzgebiet seit 17. 12. 1965
Fundstelle: Amtsblatt der Regierung von
Oberbayern, ausgegeben in
München am 24. 3. 1966



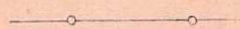
Flächen für Bahnanlagen



Grenze des Lärmschutzbereichs Zone IV



Landkreisgrenze und Stadtgrenze von München



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

750

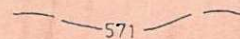
Flurstücksnummer; z. B. 750



vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude

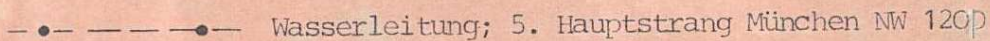


Höhenlinie; z. B. 571 m über NN



Böschungfläche

Die mit **Ⓒ** gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche
- gemäß RAST-E befahrbarer Wohnweg - wird als Eigentümerweg
im Sinne des Art. 53 Buchstabe c Bayerisches Straßen- und Wege-
gesetz gewidmet.



Wasserleitung; 5. Hauptstrang München NW 1200

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 2. Aug. 1976 bis 2. Sept. 1976 in Rathaus öffentlich ausgelegt.

Pullach i. Isartal, den 13. Jan. 1977

(1. Bürgermeister)

2. Der ~~XXXXXX~~/Gemeinderat Pullach i. Isartal hat mit Beschluß vom 26. Okt. 1976 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen

Pullach i. Isartal, den 13. Jan. 1977

(1. Bürgermeister)

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13. 4. 1977 Nr. 220/2 - 6102 M 29-1 gemäß § 11 Bundesbaugesetz genehmigt.

3a) Der Gemeinderat Pullach i. Isartal hat mit Beschluß vom 20. Mai 1977 die Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 13. April 1977 angenommen. In der Zeit vom 1. Juli 1977 bis 1. August 1977 lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nochmals öffentlich aus. Der Gemeinderat Pullach i. Isartal hat am 9. September 1977 den Satzungsbeschuß wiederholt.

Pullach i. Isartal, den 10. Okt. 1977

(1. Bürgermeister)

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15. 9. 1977 bis 30. 9. 1977 in dem Rathaus gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15. 9. 1977 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 10. 10. 1977

(1. Bürgermeister)

5. Auf Weisung des Landratsamtes München lag in der Zeit vom 7. November 1977 bis 7. Dezember 1977 der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nochmals öffentlich im Rathaus aus.
Der Gemeinderat Pullach i. Isartal hat sodann am 13. Januar 1978 den Satzungsbeschluß wiederholt. Die Festsetzung A 3.g wurde erneut eingefügt.

Pullach i. Isartal, den 1. März 1978

.....
1. Bürgermeister

6. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 24. Februar 1978 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 24. Februar 1978 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 1. März 1978

.....
1. Bürgermeister

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit RS vom 13.4.1977
Nr. 220/2 - 6102 M 29-1
Regierung von Oberbayern
I.A.

Dr. Simon
Abteilungsleiter

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab sofort auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 07.02.2008 im Isar-Anzeiger bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 Bundesbaugesetz rückwirkend zum 24.02.1978 rechtsverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008

Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister