

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL
Bebauungsplan Nr. 1 a
Grosshesselohe (1. Teiländerung)
umfassend die Grundstücke
Flur Nr. 423/1,424/3, Teilflächen aus
Flur Nr. 422 und 424

Entwurfsverfasser:

Architekt
Professor Dr.Ing.Erwin Schleich
Maria-Einsiedel-Straße 45
8000 München 70
Telefon (089) 723 30 91

gefertigt am:

16. Juni 1986

geändert am:

11. November 1986

19. Mai 1987

Die Gemeinde


PULLACH IM ISARTAL

erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuches - BauGB - in Verbindung mit den §§ 1,9 ~~BauGB~~ und 11,18 ~~BauGB~~ BauGB, des Art.91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches Teile des Bebauungsplanes für das Gebiet Großhesselohe, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 13.4.1977 (Nr.220/2 - 6102 M 29 - 1), rechtsverbindlich seit 24.2.1978 .

2. Art der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO sind im mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Bauraum zulässig.


Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, ausgenommen den Bestand auf Flur Nr. 422.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,2 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze.
Als Bezugsflächen gelten die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksteile.
- b) GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze.
Als Bezugsflächen gelten die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksteile.
- c) Als zulässige Höchstgrenze der Geschoßzahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt, ausgenommen der Bauraum auf Flur Nr. 422 im Anschluß an das bestehende Betriebsgebäude auf Flur Nr. 424. Für das hier geplante Gebäude werden in Angleichung an den Bestand des Betriebsgebäudes eine Traufhöhe von 7,2 m über Gelände = 576,20 m über NN und eine Firsthöhe von 10,4 m über Gelände = 579,4 m über NN festgesetzt.
- | | | |
|----|------|-------------------------------|
| TH | 7,2 | Traufhöhe 7,2 m über Gelände |
| FH | 10,4 | Firsthöhe 10,4 m über Gelände |

- d) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Denkmals ("D") eine Abstandsfläche ergibt, die geringer ist als in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschrieben, wird diese zugelassen, falls ein Mindestabstand von 3 Metern nicht unterschritten wird. Art.6, Abs.3 Satz 7 BayBO bleibt davon unberührt.


4. Grundstücksgröße, Bauweise, Baugrenze

- a) 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.
- b) Für das gesamte Bauland ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.
Gemäß §§ 22 Abs. 4 BauNVO sind Betriebsgebäude über 50 m Wandlänge ohne Grenzbebauung zulässig.
- c)  Baugrenze


5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Bauvorhaben haben sich bezüglich ihrer Geschößzahl, 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 vom Mittel des Geländeverlaufs, 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.
Als Ausnahmen im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) können Mauern von geringer Länge zugelassen werden.
- e) "Die Gestaltung des östlich an das Denkmal angrenzenden Gebäudes und dessen Anschlüsse an das "D" sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt abzustimmen."


6. Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

7. Versorgungsflächen, Leitungen

 Baugrundstück für Versorgungsanlage



 Umspannstation

 Wasserleitung der Stadtwerke München;
Überpflanzung mit Bäumen und Überbauung unzulässig.

8. Garagen

- a) Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- b) Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet so sind sie zusammenzubauen und in Höhe, Dachneigung, Dach-eindeckung, und Vorderfront einheitlich zu gestalten.

9. Grünordnung

- a)  besonders schützenswerte, zu erhaltende Bäume bzw. Baumgruppen
Der gekennzeichnete Baumbestand darf bei Ausnutzung des Bau- raumes nicht beseitigt werden.
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 Vor- schriften gefällt werden, ist auf dem gleichen Grundstück ein heimischer Laubbaum mit mindestens 0,20 m Stammumfang, gemes- sen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
Bäume können unter gewissen Voraussetzungen, ggf. unter Auf- lagen auch dann gefällt werden, wenn eine beantragte Fällung nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.
- b)  zu erhaltende Schutzheckenpflanzung
- c) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu be- grünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² Grundstücks- fläche ein Baum bodenständiger Art kommt.
- d) Schutz- und Deckpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.



10. Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des zugehörigen Fahrverkehrs und aller im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TALärm und VDI 2058, Bl. 1, zulässigen Immissions- richtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.

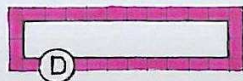
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immis- sionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärm- armen Nutzungen).

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 18 Meter

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE



Gebäude unter Denkmalschutz

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 15. 01. 88

Landratsamt München

im Auftrag

Beckerbauer

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats vom 28.7.1986 bis 28.8.1986... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Pullach i.L., den 25.1.1988...

(1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.10.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i.L., den 25.1.1988...

(1. Bürgermeister)

3.a Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 21.12.1987

Nr. 76/76-Bl 40/79 den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1

1. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit § 2 genehmigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal

Pullach i. I., den 25.1.1988

(1. Bürgermeister)

3.b Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1

2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt.

Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 21.12.87 Nr. 76/76-Bl-40/79

Pullach i. I., den 25.1.1988

(1. Bürgermeister)

4.a Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.1.1988 ortsüblich

durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom

15.1.1988 Nr. 1/2.....) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab 15.1.1988 auf Dauer im Rathaus d. Gemeinde

Joh-Bader-Str. 21, Zi. 203 eingesehen werden.

Gemeinde Pullach i. Isartal

Pullach i. I., den 25.1.1988

(1. Bürgermeister)

4.b Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15.1.1988

ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde

vom 15.1.1988 Nr. 1/2.....) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab 15.1.1988 auf Dauer im Rathaus der

Gemeinde, Zi. 203..... eingesehen werden.

Pullach i. I., den 25.1.1988

(1. Bürgermeister)