

Planbezeichnung: Gemeinde Pullach im Isartal
Bebauungsplan für das Gebiet
Emil-Riedl-Weg
umfassend die Grundstücke zwischen der
Heilmannstrasse, dem Charlottenweg und Burgweg:
Flur-Nr.: 118, 118/4, Teilfläche aus 118/6 und
Teilfläche aus 151.

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Markus Faust, Architekt
Am Hang 6b, 8130 Starnberg
T.: 08151 - 83 48

gefertigt: 10.09.1981; geändert am 20.10.1981; 11.01.1983; 12.02.,(2.7.) 26.11.85
Fassung vom: 16.12.1986


Die GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL

erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -,
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

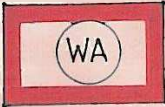
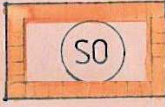
SATZUNG

A) Festsetzungen


1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs sämtliche rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.




2. Art der baulichen Nutzung

- a)  Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen sind nach § 9 BBauG und § 4, Abs. 1 + 2 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- b)  Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Baufläche ist nach § 9 BBauG und § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO als Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zulässig ist ein dem Nutzungszweck dieses Gebiets der Bundesrepublik Deutschland entsprechendes Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung.

3. Mass der baulichen Nutzung

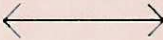

- a) z.B.: GRZ 0,25 = Maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B.: 0,25
b) z.B.: GFZ 0,50 = Maximal zulässige Geschossflächenzahl
z.B.: 0,50
c) II = z.B.: 2 Vollgeschosse maximal zulässig
d)  Abgrenzung der Art und des Masses der Nutzung nach
§ 1 Abs. 4, 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
b)  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
c)  Nur Hausgruppen zulässig

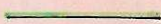



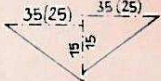

5. Bauliche Gestaltung

- a) als Dachform werden festgesetzt:




-  Satteldach mit einzuhaltender Firstrichtung,
Dachneigung 38 - 43°
 Walmdach mit einzuhaltender Firstrichtung,
Dachneigung 38 - 47°

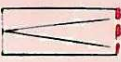
- b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Gebäude, gemessen von der Strassenoberkante in Fahrbahnmittle, darf 0,5 m nicht überschreiten.
c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen.
d) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird für die Einfriedungen festgesetzt:
Entlang von öffentlichen Strassen und Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf maximal 1,0 m begrenzt.
Im Bereich der Geschossbauten sind entlang des Emil-Riedl-Weges Einfriedungen unzulässig.
Als Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet ist eine dem Nutzungszweck des Sondergebiets entsprechende Einfriedung zulässig.
e) Mehrfamilienhäuser sind an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.
f) Abweichend von Art. 66 Abs. 3 Ziff. 2 BayBO sind die Errichtung und die Änderung von Sonnenkollektoren in der Dachfläche, an der Fassade oder auf Flachdächern in ihrer Form und Anbringung im Benehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Strassenbegrenzungslinie
- b)  Strassenverkehrsfläche: Fahr- und Gehwegfläche
- c)  Baumpflanzstreifen im Bereich der Heilmannstrasse mit zu erhaltenden Bäumen
- d)  Strassenbegleitgrün
- e)  Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.
- f)  Die Mindesteckausrundungsradien öffentlicher Verkehrsflächen betragen 8 m.

7. Garagen und Stellplätze






- a)  Flächen für Garagen
- b)  Flächen für Stellplätze
- c) Garagen sind auch ausserhalb der festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der bebaubaren Flächen liegen und mit dem Hauptgebäude - einheitliche Dachform - zusammengebaut werden.
- d)  Fläche für Tiefgarage
- e) Teile der Tiefgarage können auch im Untergeschoss der Gebäude innerhalb der Baugrenzen liegen.
- f) Rampe zur Tiefgarage. Der Mindestabstand zwischen Rampenbeginn und Strasse beträgt 5,00 m.



- g) Die Abfahrtsrampe ist teilweise zu überdachen - eingetragene Begrenzungslinie -. Dachneigung dieses Gebäudes zwischen den beiden Wohnhäusern 15 - 35° als Sattel- oder Pultdach.



8. Grünordnung


- a)  Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre, mindestens 60 m² Spielfläche.
- b)  Kinderspielplätze für Kinder und Jugendliche von 6 bis 12 Jahren und 12 bis 18 Jahren; mindestens 675 m² Spielfläche.
- c) Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUM1. Nr. 7/8 vom 28.08.76) ist bei allen Bepflanzungen zu beachten.
- d)  vorhandene, besonders zu schützende Bäume, bzw. bei Baumreihen zu ergänzende.
- e)  Im Zusammenhang mit Baumassnahmen zu pflanzende Bäume.
- f)  Im Zusammenhang mit Baumassnahmen zu erstellende Abpflanzungen mit heimischen Sträuchern, mindestens 1 Strauch je m² und bei der Pflanzung 80 cm hoch.
- g) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
- n) Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 0,50 m und mehr haben, wird allgemein untersagt. Davon kann insoweit Befreiung erteilt werden, als dies zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung unumgänglich ist. Zum Nachweis darüber hat der Bauwerber einen Baumbestandsplan mit Angaben über Art, Grösse und Standort der vorhandenen Bäume vorzulegen. Die Gemeinde kann auf Antrag des Grundeigentümers eine Baumfällung als Ausnahme auch dann zulassen, wenn sie nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht. Die Genehmigung kann je nach vorhandenem Baumbestand an die Auflage zu Ersatzpflanzungen gebunden werden.
- i) Für den Tiefgaragenbereich wird eine Überdeckung von 0,6 m bis 0,8 m festgesetzt.
- j) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Benutzung der Gebäude durchzuführen.

9. Immissionsschutz

Die der Heilmannstrasse nächstliegenden Wohngebäude sind auf den lärmzugewandten Nord-, West- und Südfassaden bzw. Dachflächen mit Fenstern/Türen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 auszustatten, soweit Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) betroffen sind (bewertetes Schalldämm-Mass in eingebautem Zustand 35 - 39 dB).

Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn durch eine auf der neuesten Fassung der VDI 2719 basierende Berechnung nachgewiesen wird, dass eine geringere Schalldämmung ausreicht.

10. Vermessung

z.B.:  Massangabe in Metern, z.B.: 15

B) Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen, die entfallen, z.B. zwischen Flur-Nr. 118 und 151

z.B.: 151
118/4

Flurstücksnummern



vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



Dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe bezogen auf NN

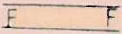


Führung der Abwasserkanäle



Eigentümerwege nach Art. 53/3 BayStr.WG.

Fahr- und Gehwegflächen



Fuss- und Radfahrweg

Hinweise zum Immissionsschutz

- Bis zu einem Abstand von 70 m von der Heilmannstrasse sollten die notwendigen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit auf den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.
- Im Einwirkungsbereich der Heilmannstrasse werden die für WA zulässigen Planungsrichtpegel zum Teil erheblich überschritten, insbesondere im Nachtbereich.
- Während intensiven Spielbetriebs auf dem benachbarten, zur Jugendherberge gehörenden Sportplatz (Flur-Nr. 90) kann es zu zeitweisen Störungen der direkten Anwohner kommen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach im Isartal hat in der Sitzung vom 20.10.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8.2.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Pullach, den 25.6.87
.....
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäss § 2 a (2) BBauG vom bis ortsüblich durch mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung in öffentlich dargelegt.

Pullach, den 2
.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.86 wurde mit Begründung in der Fassung vom 16.12.86 gemäss § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 26.1.87 bis 27.2.1987 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 16.12.86 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.1.1987 öffentlich ausgelegt.

Pullach, den 25.6.87
.....
(1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat Pullach im Isartal hat am 5.5.87 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.86 gemäss § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Pullach, den 25.6.87
.....
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.2.1986 Nr. 76/76 gemäss § 11 BBauG genehmigt.

München, den
(Sitz der Genehmigungsbehörde)
I.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 3.7.87 ortsüblich durch Amtshlatt + Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gemeinde Pullach i. Isartal den **1.3. Juli 1987**

1. Bürgermeister