

# Ortsmitte

umfassend die Grundstücke zwischen südlicher Heilmannstraße, Isarhang, nördlicher Habenschadenstraße, Jaiserstraße, der Bahnlinie München-Wolfratshausen und der Margarethenstraße.

Entwurf: Gemeinde Pullach i. Isartal

Planfertiger: Dipl.Ing.  
Frank Müller-Diesing  
Regierungsbaumeister  
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23  
8031 Seefeld-Hechendorf  
Tel. 08152/70533

gefertigt am :	05.07.1984
geändert am :	18.02.1985
geändert am :	28.10.1986
geändert am :	02.06.1987
geändert am :	22.03.1988
geändert am :	12.12.1988
geändert am :	13.12.1988
geändert am :	07.03.1989
geändert am :	25.07.1989
geändert am :	16.01.1990
geändert am :	30.05.1990
geändert am :	11.12.1990
geändert am :	05.03.1991
geändert am :	23.07.1991
geändert am :	17.11.1992
geändert am :	11.05.1993
geändert am :	14.09.1993
geändert am :	03.05.1994

Verfasser der Änderungen  
vom 14.09.1993 und  
03.05.1994 :

Elke Löffek-Türkcan  
Dipl.Ing. Raumplanung

Am Vogelbichl 7  
82335 Berg

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, der Art.91 und 7 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art.3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende

S A T Z U N G

# A. FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 2. Art der baulichen Nutzung

- a) **WA** Allgemeines Wohngebiet
- b) **MI** Mischgebiet
- c)   
 Kirche  
 Schule mit Freizeitstätte  
 Rathaus mit Bibliothek  
 Post  
 Öffentliches Gebäude für kommunale Zwecke (Rathaus, Schule)

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **GF 2100** Höchstzulässige Geschoßfläche, z.B. 2.100 qm  
**GFZ 0.40** Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze, z.B. 0,40

Auf den Grundstücken Fl. Nrn.: 5/2, 5/4, 8, 9, 9/2, 22, 23, 24, 25, 25/6, 25/7, 28, 237/7, 237/14 und 237/54 erhöht sich gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche über das festgesetzte Maß hinaus um die halbe Fläche gemäß Festsetzung A.6.a) notwendiger Garagen, soweit diese als Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche hergestellt sind.

- b) **GR 740** Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 740 qm  
**GRZ 0.20** Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze, z.B. 0,20
- c) **II** Höchstzulässig 2 Vollgeschosse;  
**III** Höchstzulässig 3 Vollgeschosse;  
**IV** Höchstzulässig 4 Vollgeschosse.

- d)  Abgrenzung von Baugebieten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
-  Baugebiete mit gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- e) In Dach- oder Terrassengeschoßen, die nicht Vollgeschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Geschoßfläche ganz angerechnet.

Dach- oder Terrassengeschoße, die über mind.  $\frac{2}{3}$  ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, werden als Vollgeschoße gewertet und im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO voll auf die Geschoßfläche angerechnet.

Schwimmhallen werden auf die Geschoßfläche voll angerechnet.

#### 4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Mindestgröße von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen muß für freistehende Einzelhäuser mindestens 600 qm, für Doppelhaushälften und Gebäude in Hausgruppen mit der unter den Hinweisen aufgeführten Definition mindestens 400 qm betragen.

b) o Offene Bauweise

b Besondere Bauweise

c)  Baulinie

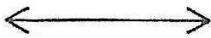
 Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baulinien oder Baugrenzen gezeichnet sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Aussenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Erker, Balkone und Pergolen, dürfen Baulinien und Baugrenzen um höchstens 1 Meter überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf dabei je Gebäude  $\frac{1}{3}$  der Fassadenbreite nicht überschreiten.

#### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der natürlichen, durch die Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante, darf 0,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Bauvorhaben haben sich bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.



## Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

In Bauräumen mit vorgeschriebener Firstrichtung ist zwingend ein Satteldach mit einer Neigung von 27° bis 44° festgesetzt.

- c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen.
- d) Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrs-, öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind nur sockellose Holzzäune oder Eisengitter mit einer maximalen Höhe von 1,50 Meter über Oberkante Straßenmitte zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf max. 1,00 Meter über Oberkante Straßenmitte begrenzt.

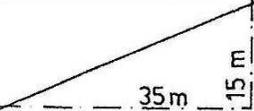
Als Ausnahmen im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) können Mauern von geringer Länge zugelassen werden.

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

## 6. Garagen und Stellplätze

- a) Auf den Grundstücken sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für Wohnungen unter 70 qm Wohnfläche und mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit für Wohnungen über 70 qm Wohnfläche im Bauantrag nachzuweisen. Der aus anderer als der Wohnung resultierende Stellplatzbedarf (z.B. Gewerbe, IMBek vom 12. 2.1978) ist zu ermitteln und nachzuweisen. Bruchzahlen werden aufgerundet.
- b) Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- c) Stauräume vor den Garagen gelten nicht als Stellplätze.
- d) Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- e) Garagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.
- f) Werden nach Ziffer 6. a mehr als vier Stellplätze benötigt, bzw. errichtet, so sind alle grundsätzlich in einer Tiefgarage nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen möglich (z.B. schützenswerter Baumbestand, städtebaulich bessere Lösung). Tiefgaragen sind so anzuordnen, daß der Baumbestand weitestmöglich erhalten bleibt. Die Oberkante Rohdecke von nicht überbauten (bebaubaren) Tiefgaragen muß mindestens 0,50 m unter der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden der zugehörigen Hauptgebäude liegen.
- g) Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

## 7. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche  
 Ausgebaute Parkbucht  
 Straßenbegleitgrün
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

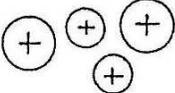
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

- d)  Öffentlicher Parkplatz ausgeführt als Tiefgarage für 90 bis 100 PKW  
 Tiefgaragenrampe

## 8. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche  
 Parkanlage

Die durch das Planzeichen "Öffentliche Grünfläche" festgesetzte Fläche ist, soweit nicht anders festgelegt, als Wiesenfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- b)  Schützenswerter Baumbestand, zu erhalten

Bäume, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 0,50 m und mehr haben, dürfen grundsätzlich weder gefällt noch in ihrem Leitstamm beschnitten werden. 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.

- c)  Böschungsfläche

- d) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassenfläche oder Stellplatz für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum kommt; in der Planzeichnung eingetragene Bäume sind darauf anzurechnen.
- e) Auf den privaten Grundstücken sind Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Nicht eingefriedete Zufahrten oder Vorflächen zu Gebäuden sind auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen abzustimmen.
- f) Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Mauern ausgebildet sind, mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
- g) Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Erdreich zu überdecken, als Wiese anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.
- h) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

## 9. Immissionsschutz

- a) Für alle Neubauten und Umbauten gilt für die lärmbeaufschlagten Fassaden entlang der Bahnlinie bzw. der Münchener Straße folgende Festlegung:

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so gegen Aussenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten, am Tag ein Innenschallpegel von 30 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen.

Die Einhaltung der o.g. Anforderungen ist bei der Einreichung eines Bauantrages oder Antrages auf Nutzungsänderung durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.

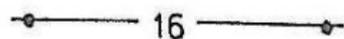
- b) Bei gewerblicher Nutzung:  
Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder dem Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzungen).

- c) Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind so auszubilden, daß die Lärmbelastigungen der Nachbarn durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge auf das notwendige Minimum beschränkt wird.
- d) Feste Brennstoffe und Heizöl -mit Ausnahme des Heizöls EL gemäß Schreiben des BayStMil vom 16. 7. 93- sind als Brennmaterial unzulässig.
- e) Bei Dachgeschoßausbauten gilt:

Die lärmbeaufschlagten Aussenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume müssen ein resultierendes, bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 40, maximal 45 dB(A) aufweisen.

Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Läden und dergl. ist ein um 5 dB(A) niedrigeres Schalldämmmaß einzuhalten.

## 10. Vermaßung

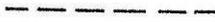


Maßzahl in Metern, z.B. 16 Meter

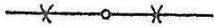
## B. HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



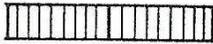
Aufzuhebende Grundstücksgrenze

240

Flurstücksnummer; z.B. 240



Vorhandenes Hauptgebäude



Vorhandenes Nebengebäude



Abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude

### Doppelhaus:

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Einganges, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände. Für Gebäude in Hausgruppen gilt entsprechendes.

### Immissionsschutz:

Im Plangebiet kommt es auf Grund des von der Münchener-, Heilmann- und der Habenschadenstraße einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für WA und MI maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1). Im Bereich der Bahnlinie sind Überschreitungen der Richtwerte durch Erschütterungen bzw. Sekundärschall nicht auszuschließen.

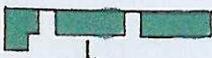
### Altlasten:

Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, daß innerhalb des Planungsgebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Baudenkmal



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Grenze der äußeren Zone des  
Wasserschutzgebietes

### Wasserschutz:

Innerhalb der äußeren Schutzzone ist es verboten

- Gewerbebetriebe zu errichten, in denen Abfälle und Abwasser anfallen, die geeignet sind, das Grundwasser zu verunreinigen; es sei denn, daß die Abfälle und Abwässer sicher aus dem Schutzgebiet entfernt werden können;
- Abwässer aller Art zu versickern, zu verrieseln oder zu verregnen; mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen sich bauaufsichtlich genehmigte Gebäude befinden, bis ein Anschluß an eine öffentliche Kanalisation möglich ist.
- Abwässer in nicht dichten Gruben, Behältern und Leitungen zu sammeln oder zu befördern;
- Fäkalien, Müll und Unrat abzuladen oder abzulagern. Gleiches gilt für sonstige Stoffe, die ihrer Natur nach geeignet sind, das Grundwasser zu verunreinigen;
- das Grundwasser durch Kiesgruben oder sonstige Erdaufschlüsse freizulegen;
- Öl, Treibstoff oder Gas in Fernleitungen durchzuleiten;
- Erdöl- und Erdgasbohrungen durchzuführen und
- Friedhöfe anzulegen.



Betriebsgelände der Deutschen Bundesbahn  
- Bahnanlage -

**Verfahrensvermerke**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.1989 mit Begründung in der Fassung vom 07.03.1989 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.89 bis 23.06.89 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Pullach i. Isartal, den 15. Juni 1994

.....  
i.V. (1. Bürgermeister)

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 01.02.1994 bis 04.03.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung beschränkte sich gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die am 14.03.1993 beschlossenen Änderungen.

(Siegel)

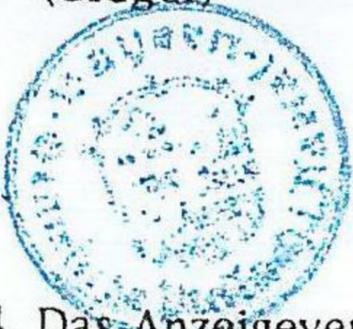


Pullach i. Isartal, den 15. Juni 1994

.....  
i.V. (1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.05.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

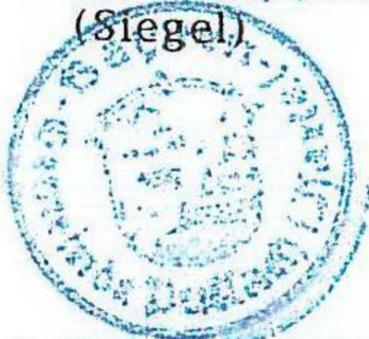


Pullach i. Isartal, den 15. Juni 1994

.....  
i.V. (1. Bürgermeister)

4. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 24.06.94 Nr. ZB/H. 27/85.

(Siegel)

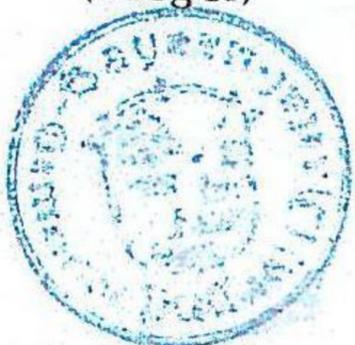


Pullach i. Isartal, den 29. Juni 1994

.....  
i.V. (1. Bürgermeister)

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.07.1994 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom 08.07.1994 Nr. 27) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab sofort auf Dauer in Gemeinde Pullach i. Isartal eingesehen werden.

(Siegel)



Pullach i. Isartal, den 01. Aug. 1994

.....  
i.V. (1. Bürgermeister)