

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL

Bebauungsplan für das Gebiet

RICHARD-WAGNER-STRASSE NORD

umfassend die Grundstücke zwischen der Wolfratshäuser Straße (B 11), der Gemeindegrenze gegen die Landeshauptstadt München (Stadtbezirk München-Solln), der Münchener Straße, dem Wiesenweg, der Isartalbahn und der Schubertstraße mit Ausnahme des Baugevierts zwischen der Metz-, Beethoven- und Richard-Wagner-Straße

Planfertiger:

Dipl.Ing. Frank Müller-Diesing, Regierungsbaumeister,
Otilostraße 17, 8032 Cräfelding

bearbeitet bis zur Planfassung 15. 6. 1977 vom
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

gefertigt am: 16. 6. 1976
geändert am: 27. 7. 1976
geändert am: 15. 6. 1977
geändert am: 18. 7. 1978
geändert am: 15. 1. 1980

PULLACH IM ISARTAL

Die Gemeinde

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BPauG -, des Art. 107 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 Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die folgenden Baulinienpläne:

vom Landratsamt genehmigt

185/B/14	15. 12. 1915
65/B/19	26. 11. 1919
160/B/27	7. 3. 1928
99/B/33	5. 3. 1934
68/B/I/36	15. 2. 1938
B I 45/55	21. 3. 1957
B I 63/56	11. 11. 1957
B I 73/58	31. 7. 1962

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, Reihenhaushälfte) 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.
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschößzahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ein Dach- oder Terrassengeschöß oberhalb des 1. Obergeschosses ist nur dann zulässig, wenn es nicht als Vollgeschöß im Sinne des Festsetzungspunkts 3.e) zu werten ist.
- b) GRZ 0,2 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 0,2
- c) GFZ 0,3 Geschößflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 0,3
- d) 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 gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf die Geschößfläche angerechnet.
- e) Dach- oder 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 Geschößfläche angerechnet.
- f) Schwimmbäder und überdeckte Freisitze werden auf die Geschößflächenzahl voll angerechnet.

4. Abgrenzung von Baugebieten



Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung

5. 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 unterschritten wird.

b) Für das gesamte Bauland ist mit Ausnahme der Fl.Nr. 194/3 - 28 nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 194/3 - 28 sind nur Hausgruppen mit Grenzbebauung zulässig.

c)  Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

6. Pauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der Wohn- und Geschäftsgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,50 m nicht überschreiten.

b) Die Bauvorhaben sind bezüglich der Firstrichtung, Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.


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 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.


7. Öffentliche Verkehrsfläche

a)  Fahr- und Gehfläche

Die mit (a) bezeichnete Verkehrsfläche - als Ortsstraße im Sinne des Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet - wird gemäß RAST-E als befahrbarer Wohnweg festgesetzt.

Die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche - als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet - wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Gehweg festgesetzt.

b)  Straßenbegleitgrün

c)  Straßenbegrenzungslinie



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

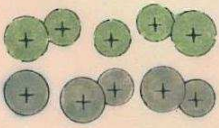
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.



8. Caragen

- Caragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- Werden Caragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- Caragen dürfen 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

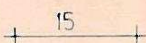
- a)  Bäume zu pflanzen
besonders schützenswerte, zu erhaltende Bäume im Straßenraum

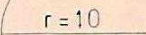
- Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 50 cm und mehr haben, wird allgemein untersagt.

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.






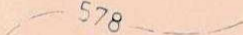
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt.

10. Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern; z.B. 15 Meter

- b)  Kurvenradius in Metern; z.B. 10 Meter

B) HINWEISE

-  Landkreisgrenze und Stadtgrenze von München
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 602/2 Flurstücksnummer; z.B. 602/2
-  vorhandenes Hauptgebäude
-  vorhandenes Nebengebäude
-  Höhenlinie; z.B. 578 m über NN

Pullach i. Isartal, den .25.3.1980...

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom **3.3.1978**.... bis **3.4.1978**.... im Rathaus.... **Pullach i. Isartal** öffentlich ausgelegt.



Pullach i. Isartal, den **25.3.1980**..
.....
(1. Bürgermeister)

2. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Pullach i. Isartal hat mit Beschluß vom **15.1.1980**... den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.



Pullach i. Isartal, den **25.3.1980**..
.....
(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **22.4.1980**..... Nr. **7 b/76 - BL 42/76** gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVBl. S. 327), geändert durch Verordnung vom 25. 11. 1969 (GVBl. S. 370), geändert durch Verordnung vom 4. 12. 1973 (GVBl. S. 650), geändert durch Verordnung vom 20. 6. 1978 (GVBl. S. 340) genehmigt.

München....., den

I.A.

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **13.6.1980**.. ortsüblich durch **Amtsblatt und Anschlag**..... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **13.6.1980**.. auf Dauer im Rathaus. **Pullach i. Isartal** eingesehen werden.



Pullach i. Isartal, den **8. Juli 1980**..
.....
Seidl
1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 07.02.2008 ortsüblich im Isar-Anzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rückwirkend zum 13.06.1980 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab sofort auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal eingesehen werden.

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008



Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister