

Gemeinde Pullach i. Isartal

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9

Richard Wagner Strasse Nord

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erläßt gemäß § 2 Abs. 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1996 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (8GVBl. 251) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Geltungsbereichsgrenze

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, Richard Wagner Strasse Nord, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München vom 22.04.1980, AZ.: 7B / 76 - BL 42/76 sind weiterhin wirksam, sofern sie nicht durch diesen Bebauungsplan geändert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) **II** Als zulässige Höchstgrenze der Geschosshöhe sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- b) **GR 920 qm** Grundfläche, festgesetzt als Höchstgrenze, gemäß § 19 Abs.2 BauNVO
- c) **GF 2.350 qm** Geschossfläche, festgesetzt als Höchstgrenze, gemäß § 20 BauNVO
- d) In Kellergeschoßen und Dachgeschoßen, 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. 3 Satz 2 BauNVO ganz auf die Geschossfläche angerechnet.

3. Baugrenze

Baugrenze

Balkone, Lichtschächte und Abböschungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Tiefe der Baugrenzenüberschreitung für Balkone wird auf 1.80 m festgelegt.

4. Art der baulichen Nutzung

a)



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
Klinik / Altenpflege - Rehabilitationsheim
mit Dialysezentrum

b)

b

Besondere Bauweise: einseitige Grenzbebauung

5. Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten

a) gemäß § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO wird für die Tiefgarage bzw. für die Stellplätze und die Zufahrten eine Grundfläche GR von 730 qm festgelegt.

6. Sonstige Festsetzungen

a)



Gemeinschaftstiefgarage mit 16 Stellplätzen
(8 TG St.Pl. für den Gebäudeteil auf dem Gebiet
der Landeshauptstadt München und 8 TG St.Pl.
für den Gebäudeteil auf dem Gebiet der
Gemeinde Pullach)

b)





Rampe als Tiefgaragenzufahrt ist zu überdecken,
Wände und / oder Decken sind schalldämmend auszukleiden

c)



Stellplatz

zu 6. Sonstige Festsetzungen

- d)  Zufahrt
(Bei der Zufahrt in der Martinshofstraße handelt es sich ausschließlich um eine Fußwegerschließung und Feuerwehruzufahrt.)
- e)  vorhandene und zu erhaltende Bäume





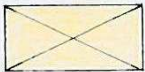
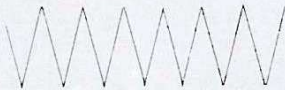
7. Immissionsschutz

- a) Notwendige Fenster von Pflegezimmern an der Nord-, West- und Südfassade des Hauptbaukörpers an der Wolfratshäuser Straße (B 11) sind mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder es sind vor den betreffenden Fenstern verglaste Vorbauten mit schallabsorbierend ausgekleideter Decke (Schallabsorptionsgrad mind. 0,7 bei 500 Hz) und versetzt angeordneten Fensterlügeln zu errichten.
Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.
- b) Die Fassaden der nachgenannten Räume müssen mindestens folgende bewertete Gesamt-Schalldämmmaße aufweisen:
- Pflegezimmer mit Grundrißorientierung nach Westen
 $R'_{w} > 43 \text{ dB}$
- Behandlungszimmer wie Dialysebereich nach Westen
 $R'_{w} > 38 \text{ dB}$
- Pflegezimmer mit von der B 11 abgewandten Grundrißorientierung
 $R'_{w} > 35 \text{ dB}$
- Gruppenzimmer ohne besondere Funktion
 $R'_{w} > 33 \text{ dB}$
- Empfangshalle
 $R'_{w} > 30 \text{ dB}$
- c) Soweit eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist die Einhaltung der Anforderung unter Punkt a) und b) beim jeweiligen Bauantrag über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.

8. Grünordnung

- a) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Bepflanzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachweist. Die Bepflanzung ist bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- b) Die Feuerwehrezufahrt und die oberirdischen Stellplätze sind mit Rasensteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen

B. Hinweise

- a)  bestehende Grundstücksgrenze
- b) 186/33 Flurstücksnummern
- c)  Gemeindegrenze
- d)  vorhandene Hauptgebäude
- e)  vorhandene Nebengebäude
- f)  abzubrechende Gebäude
- g)  Bauverbotszone

- h) Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der Wolfratshauer Strasse (B11) einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte, die denen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
Zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Nachtzeit am Wohnhaus auf Flur-Nr. 186/22 ist im Bauvollzug organisatorisch sicherzustellen, daß die drei Stellplätze auf Fl.Nr. 186/46 und Fl.Nr. 186/23 und der Behinderten- / Krankenwagenstellplatz auf Fl.Nr. 186/47 nur in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr genutzt werden.
Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
Es ist zu gewährleisten, daß eine ungehinderte Zufahrt ohne Anhalten bis in die Einhausung erfolgen kann. Das heißt, das Tor zur Tiefgarage ist so anzubringen, daß Fahrzeuge bei der Zufahrt bereits in der Einhausung stehen.

zu B. Hinweise

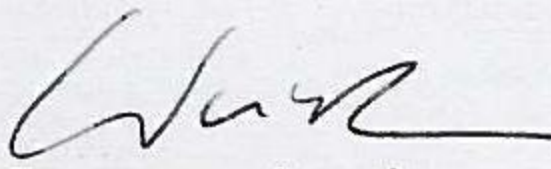
- i) Energie:
Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung wird angeraten, im Plan die Verwendung von Solaranlagen und, soweit ein Versorgungsnetz besteht, Erdgas als Brennstoff zu empfehlen.
- j) Altlasten:
Auf den zu bebauenden Grundstücken sind keine Altlasten bekannt.
Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt umgehend einzuschalten.
- k) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wird Niederschlagswasser außerhalb des Grundstücks beseitigt oder gesammelt ins Grundwasser eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes München notwendig.
- l) Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5 m nicht überschreiten.

C. Verfahrensvermerke

1. Ein neu gefertigter Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.09.1996 wurde mit seiner Begründung auf die Dauer von 1 Monat in der Zeit vom 24.09.1996 bis 14.11.1996 öffentlich nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.




Gemeinde Pullach i. Isartal **16. Juli 1997**


1. Bürgermeisterin

2. Ein geänderter Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.12.1996 wurde mit seiner Begründung auf die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 02.01.1997 bis 03.02.1997 öffentlich nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.



Gemeinde Pullach i. Isartal **16. Juli 1997**


1. Bürgermeisterin

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal hat am 04.03.1997 die erste Teiländerung des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu in der Fassung vom 04.03.1997 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Pullach i. Isartal **16. Juli 1997**


1. Bürgermeisterin

4. Das Anzeigeverfahren für diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB durchgeführt (Vergl. Bescheid des Landratsamtes München vom 11.04.1997 Az. 7.2 - BL 56 / 96).



Gemeinde Pullach i. Isartal **16. Juli 1997**


1. Bürgermeisterin

5. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 12 BauGB am **25. Juli 1997** ortsüblich bekannt gemacht und kann mit ihrer Begründung ab dem **25. Juli 1997** im Rathaus eingesehen werden. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Pullach i. Isartal **28. Juli 1997**

[Redacted]
1. Bürgermeisterin

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit**25.07.97**...

Landratsamt München
im Auftrag

[Redacted]
Beckerbauer