Planbezeichnung: GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL

Bebauungsplan für das Gebiet

RICHARD-WAGNER-STRASSE SÜD

umfassend die Grundstücke zwischen der Wolfratshauser (B 11), der Schubert- und der Münchener Straße sowie der Isartalbahn, der Jaiser-, der Richard-Wagner- und der Parkstraße mit Ausnahme des Baugebiets zwischen der Gottfried-Winter-, der Richard-Wagner- und der Max-Stritter-Straße sowie der Baugrundstücke Fl.Nr. 229/22 bis /23, 229/45 und 229/49 bis /61 (östlich der Richard-Wagner-Straße zwischen Pater-Rupert-Mayer- und Parkstraße)

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel (089) 834 78 80

bearbeitet bis zur Planfassung 16. 6. 1976 vom

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

fertigt am:	16. 6. 1976
geändert am:	14. 7. 1978
geändert am:	15. 1. 1980
geändert am:	1. 7. 1980
geändert am:	16.12. 1980
geändert am:	10.11. 1981

Landratsamt: Az. Nr. 75/76 - BL 52/78

Die Gemeinde PULLACH IM ISARTAL
erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, 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 sämtliche rechtskräftigen Baulinien und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

b) Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

c) Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung

d) Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Post - Fernsprechwählamt

In der für ein Fernsprechwählamt der Deutschen Bundespost vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche an der Richard-Wagner-Straße ist neben den Betriebseinrichtungen auch ein Wohngebäude für Personal zulässig.

Bürgerzentrum

Kindergarten

Kirche

Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück für Kirche sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschoßzahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ein Dach- oder Terrassengeschoß oberhalb des 1. Obergeschosses ist nur dann zulässig, wenn es nicht als Vollgeschoss zu werten ist.

b) GRZ 0,2 — Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze

c) GFZ 0,3 — Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 0,3

1800 — Geschoßfläche in m², festgesetzt als Höchstgrenze (Festsetzung auf Fl.Nr. 2o5 - Sportplatzgelände)

d) BMZ 1,5 Baumassenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 1,5

e) Schwimmhallen und überdeckte Freisitze werden auf die Geschoßflächenzahl voll angerechnet.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, Baugrenze, Abstandsflächen

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 mit Ausnahme der Fl.Nr. 209 und 209/5-13 an der Gistlstraße nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Mehrere Einzel- oder Doppelhäuser auf einem Grundstück sind nur insoweit zulässig, als anteilig für jedes Einzelhaus mindestens 600 m², für jedes Doppelhaus mindestens 800 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 209 und 209/5-13 am Nordende der Gistlstraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

c) Baugrenze

d) An den mit (c) bezeichneten Verkehrsflächen ist bei bestehenden Gebäuden eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 3 Bayerische Bauordnung zulässig.

5. Bauliche 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, der 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 Straßenverkehrs-, öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Straßenmitte zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf maximal 1,00 m über Oberkante Fahrbahnrand 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. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahr-, Park- und Gehfläche

P Parkplatz

P Parkstreifen

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

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

Die mit (c) bezeichnete Verkehrsfläche (als Eigentümerweg gem. Art. 53 Buchstabe c Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet) wird als befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST- E festgesetzt.

b) Straßenbegleitgrün

c) Böschungsfläche

d) Straßenbegrenzungslinie

e) 35 m 15 m 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 2,5o m Höhe.

f) Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 11

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaats Bayern belegte Fläche

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 mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindekkung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.

c) Garagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

d) 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) öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz;
Größe und Ausstattung nach DIN 18 034

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976) ist zu beachten.

Sportplatz

Auf dem Gelände des Sportplatzes an der Goethestraße sind nur die unmittelbar für den Unterhalt und Betrieb notwendigen baulichen Anlagen sowie eine Personalwohnung zulässig.

b) Bäume zu pflanzen

besonders schützenswerte, zu erhaltende Bäume im Straßenraum oder auf öffentlichen Grünflächen

c) Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 5o 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.

Bäume können unter gewissen Voraussetzungen, ggf. unter Auflagen, auch dann gefällt werden, wenn eine beantragte Fällung nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.

d) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 3oo m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt. Als Pflanzgröße wird ein Mindeststammumfang von 20/25 cm festgesetzt.

1o. Versorgungsanlage

T Trafostation

11. Immissionsschutz

a) Die Grundstücke an der Wolfratshauser Straße und an den anschließenden Straßen bis zur nächsten Kreuzung bzw. Einmündung sind innerhalb der vorgegebenen Bebauungsgrenze so zu bebauen, daß sich zusammen mit den Garagen ein zusammenhängender Baukörper ergibt. Dies gilt auch für Neu-, Um-und Erweiterungsbauten auf jetzt bereits bebauten Grundstücken.

b) An den Häusern an der Wolfratshauser Straße sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf der Westseite keine Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 58 BayBO) zulässig.

c) An den Nord-und Südfassaden der Häuser an der Wolfratshauser Straße und an den Straßenseiten der Häuser an den Querstraßen bis 60 m Abstand von der Wolfratshauser Straße dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur angeordnet werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume auch ohne Öffnen dieser Fenster gewährleistet ist.
Alle an den vorgenannten Fassaden angeordneten Fenster von Aufenthaltsräumen (generell) müssen einschließlich evtl. eingebauter Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen in eingebautem Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB haben(Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719, Oktober 1973).

12. Vermaßung

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

b) r=6 Kurvenradius in Metern; z.B. 6 Meter

B) HINWEISE

—o——o——o—	bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - - - - - -	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
228/54	Flurstücksnummer; z.B. 228/54
	vorhandenes Hauptgebäude
	vorhandenes Nebengebäude
—584—	Höhenlinie; z.B. 584 m über NN

Die Bauflächen an der Wolfratshauser Straße sind einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 (Mai 1971) werden erheblich überschritten.

An der S-Bahn-Strecke werden die Planungsrichtpegel der Vornorm unwesentlich überschritten. Mit Störungen durch die Warnsignale (Schrankengeläut) ist zu rechnen. An den dem Sportplatz nächstgelegenen Grundstücken ist mit einer gelegentlichen Belastung durch die Geräusche vom Sportbetrieb zu rechnen.

An den Häusern an der S-Bahnstrecke wird empfohlen, bei Schlaf- und Kinderzimmern für die Möglichkeit einer ausreichenden Belüftung ohne Öffnung von Fenstern mit Sicht auf die Bahnstrecke zu sorgen.

Verfahrensvermerke

1. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Pullach i. Isart. hat in der Sitzung vom 23.2.78/10.10.75 die Aufstellung des Planentwurfs beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Pullach i. Isartal, den 6.10.1982

.....
(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 i. Isartal, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.1980 wurde mit Begründung i. d. F. vom 16.12.1980 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 23.2.1981 bis 23.3.1981 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des ~~Stadt-~~/Gemeinderats vom 16.12.1980 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 4.2.1981 zuletzt öffentlich ausgelegt.

Pullach i. Isartal, den 6.10.1982

.....
(1. Bürgermeister)

4. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Pullach i. Isartal hat am 10.11.81/14.9.82 den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.11.81 gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Pullach i. Isartal, den 6.10.1982

.....
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

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

.....

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 24.9.1982 ortsüblich durch Amtsblatt und Anschlag an der Anschlagtafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 16.10.1982

(Siegel)

.....

Aufstellung - ~~Änderung - Ergänzung - Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 17.2.82 Nr. IV 76/76 - Bz 52/78

Landratsamt München
i. A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.01.2008 ortsüblich im Isar-Anzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rückwirkend zum 24.09.1982 rechtsverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008

Gemeinde Pullach i. Isartal · Bayern

Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister