

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH im ISARTAL

Bebauungsplan für das Gebiet VORMBROCKSIEDLUNG

umfassend die Flurnummern 617, 617/1, 617/2,
623, 623/1, 624/1 und 624/2,

umschlossen von Richard-Wagner-Straße,
Metzstraße, Beethovenstraße und Schubertstraße.

Planfertiger:

Architekt Klaus Bostroem
Hirschbergstraße 23, 8029 Sauerlach
Telefon 08104 / 9710

Gefertigt am:

20. 3. 82

Geändert am:

25. 11. 82

Geändert am:

24. 9. 85

Geändert am:

14. 1. 86

Geändert am:

~~29.~~ 4. 86


Die Gemeinde P U L L A C H I M I S A R T A L

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9
des Bundesbaugesetzes - BBauG - des Art. 91 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 .

4) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

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


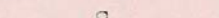
2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung


- a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III.
- b) Das oberste zulässige Vollgeschöß darf jeweils nur als ausgebautes Dachgeschöß ausgeführt werden.
- c) Höchstens zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. GR 181 m²
- d) Höchstens zulässige Geschößfläche je Bauraum, z.B. GF 542 m²

4. Grundstücke, Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

- a)  Baugrenze
- b)  geschlossene Bauweise
- c) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als in Art. 6, Abs. 4 und Abs. 5 BavBO vorgeschrieben, werden diese nach Art. 7 Abs. 1 BavBO ausdrücklich für zulässig erklärt.

5. Bauliche Gestaltung


- a) Die Dachformen der Gebäude, für die III Vollgeschosse zulässig sind, haben sich den bestehenden Häusern in ihrer Dachneigung (ca. 47°) und Dachdeckung anzupassen. Die Dächer der höheren Gebäude im Grundstücksinneren (Aufstockung der bestehenden Flachdachbauten) können auch eine flachere Neigung mind. 35° und eine andere Dachdeckung erhalten. **Nur Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer sind zulässig.**

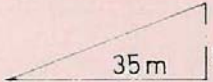
 festgelegte Firstrichtung

- b) Dachgauben sind zulässig ab 35°.
- c) Balkonbauten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- d) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und einzugrünen.
- e) Einfriedungen sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Fahr- und Gehfläche

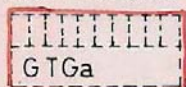
- b)  Straßenbegrenzungslinie

- c)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.

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

7. Garagen

- a) Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind unzulässig



- b) Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen




- c) zu überdachende Rampe



- d) Parkbuchten



8. Grünordnung

- a)  210 m² Kinderspielplatz mit Angabe der Größe in m².


Größe und Ausstattung nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI Nr. 7/8 vom 27. 8. 76) ist zu beachten.

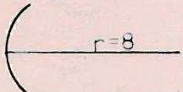
- b)  Bäume zu pflanzen  Bäume zu erhalten

- c) Das Fällen von Bäumen, die in 1 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 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 dem vorhandenen Baumbestand an die Auflage zu Ersatzpflanzungen gebunden werden.
- 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 300 m², bezogen auf die nicht überbaute Grundstücksfläche, ein Baum heimischer Art kommt. Mindestpflanzgröße Laubbäume 18/20 cm, im Sichtdreieck Hochstämme, Nadelbäume 150/175 cm Höhe.
- e) Zu pflanzende Baumarten:
Zulässig sind Arten des Vegetationsgebietes Labkraut, Eich- und Hainbuchenwald (Calio-Carpinetum), z.B. :
Acer pseudoplatanus, Bergahorn Ulmus glabra, Ulme
Betula verrucosa, Birke Quercus pedunculata, Eiche
Fraxinus excelsior, Esche Pinus sylvestris, Kiefer
Tilia cordata, Linde Picea excelsa, Fichte
- f) Zu jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- g) Die Überdeckung auf den Tiefgaragenbereichen hat mindestens 60 cm (10 cm Filterschicht und 50 cm Oberboden) zu betragen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist zu gewährleisten.


9. entfällt!


10. Vermaßung


a)  Maßzahl in Metern, z.B. 10 Meter


b)  Kurvenradius in Metern, z.B. 8 Meter


B) Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen


a)  bestehende Grundstücksgrenzen

b)  aufzuhebende Grundstücksgrenzen

c)  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

d)  Flurstücksnummern

e)  bestehende Gasleitungen

f)  vorhandene Hauptgebäude

g)  vorhandene Nebengebäude

h) Immissionsschutz: im Nahbereich der Richard-Wagner-Straße und der Schubertstraße ist aufgrund des einfallenden Straßenverkehrslärms mit Überschreitungen der gemäß E.DIN 18005, Teil 1, April 1982, für WA maßgeblichen Orientierungswerte zu rechnen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Einwirkungsbereich der Richard-Wagner-Straße und der Schubertstraße sollten die notwendigen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit auf den lärmabgewandten Fassaden und Dachflächen der Baukörper angeordnet werden.

i) Feste Brennstoffe und Heizöl sind als Brennmaterial unzulässig.

Verfahrensvermerk

110434
VEREINIGUNG DER ÖFFENTLICHEN

1. Der Gemeinderat Pullach im Isartal hat in der Sitzung vom 11.1.1983 die Aufstellung des Planentwurfs beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.2.1983 ortsüblich bekanntgemacht.



Pullach im Isartal, den 25.6.1987

(1. Bürgermeister)

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



Pullach im Isartal, den.....

(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.4.1986 wurde mit Begründung in der Fassung vom 29.4.86 gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 26.5.86 bis 26.6.86 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 29.4.86 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.11.86 zuletzt öffentlich ausgelegt.



Pullach im Isartal, den 25.6.1987

(1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat Pullach im Isartal hat am 16.12.86 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.4.86 gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.



Pullach im Isartal, den 25.6.1987

(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.2.86 Nr. 70.76.BL/6183 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den 25.6.87

i.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.1.87 ortsüblich durch Amtstafel v. Blatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.



Pullach im Isartal, den 25.6.87

(1. Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.01.2008 ortsüblich durch den 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 16.01.1987 rechtsverbindlich.

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008

Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister

