

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
Bebauungsplan für das Gebiet
GARTENSTADT

umfassend die Grundstücke zwischen der Wolfratshäuser
Straße, Flurstraße, Cistelstraße, Isartalbahn und
Jaiserstraße

Planfertiger:

Dipl.Ing. Frank Müller-Diesing, Pegierungsbaumeister,
Ottilostraße 17, 8032 Gräfelfing

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

gefertigt am: 22. 7. 1975
geändert am: 2. 5. 1977
geändert am: 14. 7. 1978
geändert am: 13. 3. 1979

F. Müller-Diesing

PULLACH IM ISARTAL

Die Gemeinde

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

Satzung.

~~Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit *Bescheid*
vom *9.1.80* Nr. *4476/76 - BL 53/75*

Landratsamt München

I. A.

M. Witzendorf
Dr. *Hilfendorfer*

A) FESTSETZUNGEN


1. Geltungsbereich

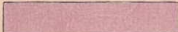
- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die folgenden Baulinienpläne:

vom Landratsamt München genehmigt

126/B/24	15. 10. 1924
157/B/25	28. 7. 1926
141/B/31	23. 9. 1931
48/B/32	16. 4. 1932
129/B/35	26. 4. 1935
1/B/39	28. 5. 1940
42/B/51	12. 9. 1951
59/B/52	16. 10. 1953
19/B/56	12. 2. 1957
92/B/59	14. 4. 1961
13/B/59	19. 4. 1961
46/B/61	5. 6. 1961
47/B/61	5. 6. 1961
41/B/61	13. 12. 1961

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) 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. In den folgenden Teilgebieten sind für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig:
- Wohngebiet zwischen der Wolfratshäuser Straße, Josef-Hepner-Straße, Ulmenstraße und Birkenallee
 - Wohngebiet zwischen der Wolfratshäuser Straße, Birkenallee, Seitnerstraße und Waldstraße
 - Wohngebiet westlich der Flurstraße (Grundstücke Fl.Nr. 569/9 und 569/10)
 - Wohngebiet an der südlichen Gistlstraße zwischen Gistlstraße und Bahnlinie München-Wolfratshausen (von Fl.Nr. 382/18 mit Fl.Nr. 382)
 - Wohngebiet zwischen Seitnerstraße, Forststraße und Gistlstraße (nördlich des Bauhofs).
- c) Das in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
- d)  Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

f)  Baugrundstück für den Gemeinbedarf



gemeindlicher Bauhof



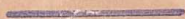
Kirche

Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück für die Kirche sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für die in diesen Anlagen Beschäftigten im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung 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.f) 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) BMZ 1,0 Baumassenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze
- e) In Dach- oder Terrassengeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. ~~4~~ BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. ~~3~~ Satz 2 BauNVO auf die Geschößfläche angerechnet.
- f) 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. ~~4~~ Satz 1 BayBO voll, d.h. mit der von der Dachkonstruktion überdeckten Fläche, auf die Geschößfläche angerechnet.
- g) Schwimmhallen und überdeckte Freisitze werden auf die Geschößflächenzahl voll angerechnet.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, Baugrenze

- a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhauserundstücke von 600 qm und für Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht unterschritten wird.
- b) für das gesamte Bauland ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.
- c)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschößrohfußbodens 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 Straßennitte zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf maximal 1,00 m über Oberkante Straßennitte 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

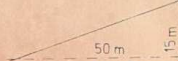
a)  Fahr- und Gehfläche

b) 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.

c)  Straßenbegleitgrün

d)  Böschungsfäche

e)  Straßenbegrenzungslinie

f)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

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.

7. 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 Dacheindeckung 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.



8. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 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 (JUM) Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976) ist zu beachten.

- b) 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.
- c) 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 qm Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt.

9. Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern; z.B. 15 Meter
b)  Kurvenradius in Metern; z.B. 8 Meter

B) HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
554 Flurstücksnummer; z.B. 554
 vorhandenes Hauptgebäude
 vorhandenes Nebengebäude
29 Höhenlinie; z.B. 589 m ü.NN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 11.7.1977 bis 11.8.1977 in und vom 8.5.1979 bis 8.6.1979 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Pullach i.I. den 10.12.1979

(1. Bürgermeister)

2. Der Stadtrat/Gemeinderat Pullach i.I. hat mit Beschluß vom 13.11.1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.



Pullach i.I. den 10.12.1979

(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 9. Januar 1980 Nr. 7b/76 - BL 55/75 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
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

I.A.

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 22.2.1980 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 22. Februar 1980 auf Dauer im Rathaus Pullach i. Isartal, 84.23/24 eingesehen werden.



(Siegel)


Pullach i.I. den 13. März 1980

Gemeinde Pullach im Isartal

1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.01.2008 ortsüblich durch den Isar-Anzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rückwirkend zum 22.02.1980 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

