

Gemeinde

Pullach

Lkr. München

Bebauungsplan

5. Teiländerung
des Bebauungsplans Nr. 15, Gartenstadt
für den Bereich des Bauhofes

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7e Bearb.: BW/Sz/Wi

Plandatum

18.05.1999
06.07.1999
21.09.1999
30.11.1999

Die Gemeinde Pullach erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplan-Teiländerung als

Satzung.

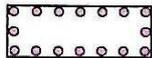
A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Teiländerung

- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die nebenstehende Planzeichnung sowie die hier aufgeführten Festsetzungen.

2 Art der baulichen Nutzung



Fläche für Gemeinbedarf, Bauhof

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Sie müssen den Gestaltungsfestsetzungen A.5 entsprechen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  höchstzulässige Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,55

- 3.2 Die Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist mit max. GRZ 0,8 festgesetzt.

- 3.3.1 WH 8,80 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 8,80 m. Festgesetzt als Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

- 3.3.2 (F) maximale Wandhöhe am First von Pultdächern.

- 3.3.3 (T) maximale Wandhöhe an der Traufe von Satteldächern.

- 3.3.4 Die max. Wandhöhe von Flachdächern ist mit 3,60 m festgesetzt.

4 Bauweise

- 4.1 b besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig.

- 4.2  Baugrenze

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes darf max. 0,30 m betragen. Farblich oder in der Gestaltung der Oberfläche abgesetzte Sockel sind unzulässig. Garagen und andere Gebäude zum Abstellen von Fahrzeugen sind ohne Sockel auszuführen.

5.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind zulässig verputzte Mauerflächen und Sichtbeton in hellen Farbtönen sowie Außenwände in senkrechter oder waagrechter Holzverschalung.

5.3 Dächer

Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer mit mittigem First und Flachdächer. Dachneigungen für Pultdächer sind zwischen 9° und 15° , für Satteldächer zwischen 18° und 22° festgesetzt. Anbauten und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

First- und traufseitige Dachüberstände sind bei Pultdächern auf 1,80 m, bei Satteldächern auf 0,80 m begrenzt. Am Ortgang ist ein Dachüberstand von max. 0,40 m zulässig.

- | | | |
|-------|---|---|
| 5.3.1 |  | Firstrichtung Satteldach |
| 5.3.2 |  | Pultdachrichtung in Pfeilrichtung ansteigend |
| 5.3.3 | FD | Flachdach |
| 5.3.4 | PD | Pultdach |
| 5.3.5 | SD | Satteldach |
| 5.3.6 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Wandhöhen |

5.4 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial für Pultdächer ist Metall zulässig, z. B. Titanzink. Für Satteldächer sind auch Ziegel, Betonsteine oder ähnlich wirkendes Material zulässig.

5.5 Anlagen zur Energiegewinnung

Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig. Sie müssen in Form und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung stehen.

6 Stellplätze und private Freilagerflächen

- 6.1  Fläche für offene Stellplätze

6.2 Es sind die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Bekanntmachung des Innenministeriums über den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO vom 12.02.1978 heranzuziehen.

6.3 Flächen für offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung auszubilden.

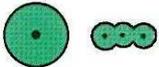
- 6.4  Freilagerfläche

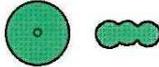
7 Technische Versorgung

7.1 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten ausnahmslos auch für Versorgungsanlagen.

7.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen und in andere bauliche Anlagen einzubinden.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltende Bäume und Sträucher

8.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.3  private Grünfläche

8.4 Für Bäume und Sträucher sind alle heimischen Arten zulässig.

9 Einfriedungen

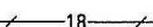
9.1  Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe

9.2 Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind sockellose, hinterpflanzte Metallzäune mit T-Eisen oder Stahlrohrstücken in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Pfeiler und Mauern von geringer Länge sind im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen.

10 Immissionsschutz

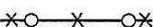
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags/nachts im Baugelände von 58/43 dB(A) überschreiten. Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Gelände unter Ansatz der gesamten Grundstücksfläche durchgeführt worden.

11 Vermaßung

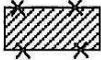
 Maßangabe in Metern, z. B. 18 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 *568* Flurstücknummer z. B. Fl.Nr. 568

- 4  bestehendes Gebäude
- 5  abzubrechendes Gebäude
- 6  Zufahrt/Ausfahrt

- 7 Die festgesetzte Lärmschutzwand wird fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm ausgeführt.
- 8 Die Lärmschutzwand wird mittels eines Tores an den nördlichen Gebäudeteil angeschlossen. Aus Gründen des Lärmschutzes werden Durchgänge an der Nord-, Ost- und Südseite der Bauhofanlage mit Toren geschlossen.
- 9 Die Begrünung der Außenseite der Lärmschutzmauer wird angeregt.
- 10 Die Begrünung der Flachdächer wird angeregt.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Pullach am 18.05.1999 gefaßt und am 18.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.1999 hat in der Zeit vom 02.08.1999 bis 02.09.1999 stattgefunden (§ 3, Abs.2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.1999 hat in der Zeit vom 11.10.1999 bis 08.11.1999 stattgefunden (§ 3, Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluß zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.1999 wurde vom Gemeinderat Pullach am 30.11.1999 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Pullach, den 01. Feb. 2000

Sabine Würthner

(Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung der 5. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgte am 04.02.2000 ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 5. Teiländerung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 5. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Pullach, den 07. Feb. 2000

Sabine Würthner

(Sabine Würthner, Erste Bürgermeisterin)