

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL

Bebauungsplan für das Gebiet

JOSEF-BREHER-WEG

umfassend die Grundstücke zwischen Isarhang, Nordgrenze  
des Baugebiets an der Gabriel-von Seidl-Straße, Isartal-  
bahn und Jaiserstraße

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**  
**Dipl. Ing.**  
**Regierungsbaumeister**

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

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

bearbeitet bis zur Planfassung 28. 6. 1977 von  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

gefertigt am:	28. 6. 1977
geändert am:	8. 8. 1978
geändert am:	18. 6. 1980
geändert am:	17. 3. 1981
geändert am:	28. 4. 1981
geändert am:	15. 9. 1981
geändert am:	2. 2. 1982

genehmigt am 07.01.82 Nr. 73/76-BL 41/77

Die Gemeinde


PULLACH IM ISARTAL

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bun-  
desbaugesetzes - 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 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. Im Teilgebiet südlich des Schulgrundstücks sind für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- c)  Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung
- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
- e)  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Schule
-  Feuerwehr

### 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 Vollgeschoß im Sinne des Festsetzungspunktes 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 2,0 Baumassenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze
- e) In Dach- oder Terrassengeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß §20 Abs.2 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 in Sinne des Art. 2 Abs.5 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 Geschoßflächenzahl voll angerechnet.

#### 4. Grundstücksgröße, Bauweise, Baugrenze

a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von  $600 \text{ m}^2$  und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je  $400 \text{ m}^2$  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 Erdgeschoßrohfußbodens der Wohn- und Geschäftsgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf  $0,50 \text{ m}$  nicht überschreiten.

b) Die Bauvorhaben haben sich 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-, öffentl. Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von maximal  $1,50 \text{ m}$  über Oberkante Straßenmitte zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf maximal  $1,00 \text{ m}$  über Oberkante Straßenmitte begrenzt.


Als Ausnahmen im Zusammenhang mit der Einfahrtgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Milltonnenboxen) 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


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

b)  Straßenbegleitgrün

c)  Böschungsfläche

 Stützmauer

d)  Straßenbegrenzungslinie

e)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über  $1,00 \text{ m}$  Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind.  $2,50 \text{ m}$  Höhe.

## 7. Garagen





- a) Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßengrenzungsline 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. Fläche für Versorgungsanlage




Trafostation

## 9. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche  
 Parkanlage
- b)  Baum zu pflanzen  
 besonders schützenswerter, zu erhaltender Baum im Straßenraum
- c) Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 0,50 m 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 dürfen unter gewissen Voraussetzungen und Auflagen auch dann gefällt werden, wenn eine Fällung nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.

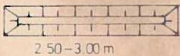
- d) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum bodenständiger Art kommt.
- e)  Fläche für die Forstwirtschaft

Auf den Flächen für die Forstwirtschaft darf der Anteil an Nadelgehölzen bei bei Neuaufforstung 35 von 100 des Gesamtbestandes nicht überschreiten.

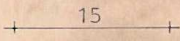


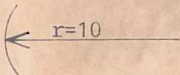
## 10. Immissionsschutz

a) In der ersten Häuserzeile entlang der Bahnlinie München- Wolfratshausen müssen die Fenster der Aufenthaltsräume, die zum Gleiskörper orientiert bzw. von seitlich einfallendem Lärm beaufschlagt sind, Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Die Auflage gilt analog für das innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf liegende Feuerwehrgerätehaus, soweit Dienstwohnungen, Aufenthaltsräume und Schulungsräume betroffen sind. Das auf Flur Nr 258/10 liegende Geschäfts- bzw. Wohnhaus ist allseits mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszustatten. Für die Wohngebäude auf Flurnrn 387/1, /4, /5, /6 und /7 ist Schallschutzklasse 2 ausreichend.

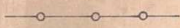
b)  Lärmschutzwall mit Höhenangabe in Metern


## 11. Vermaßung

a)  Maßzahl in Metern; z.B. 15 Meter


b)  Kurvenradius in Metern; z.B. 10 Meter


## 12. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

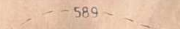
 bestehende Grundstücksgrenze


 aufzuhebende Grundstücksgrenze


395/2 Flurstücksnummer; z.B. 395/2


 vorhandenes Hauptgebäude


 vorhandenes Nebengebäude

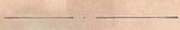
 Höhenlinie; z.B. 589 m ü.NN


 frühgeschichtliches Bodendenkmal  
Hügelgrab ("Römerhügel")

 Baudenkmal

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes

 Grenze der äußeren Zone des Wasserschutzgebietes

 Startbahnachse Flughafen München-Neubiberg

 natürliche Hangkante

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6  
 Bauordnungssetz vom 70.5.82 bis 77.6.82 im Rathaus Pullach  
 i. Isartal zuletzt öffentlich ausgestellt.



Pullach i. Isartal, den 77.70.82

(1. Bürgermeister)

2. Der Stadtrat/Gemeinderat Pullach i. Isartal hat mit Beschluß vom  
74.9.82 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbauordnungssetz als Satzung  
 beschlossen.



Pullach i. Isartal, den 77.70.82

(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom  
 Nr. gemäß § 11 Bundesbauordnungssetz 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. 140) genehmigt.

München, den  
 (Sitz der Genehmigungsbehörde)

L/A

4. Die Verwirklichung des Bebauungsplans wurde am 24.9.82 örtlich  
 durch Amtblatt und Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungs-  
 plan ist damit nach § 10 Satz 3 Bundesbauordnungssetz rechtsverbindlich. Der Be-  
 bauungsplan mit Begründung kann ab 24.9.82 auf dem Rathaus Pullach  
 eingesehen werden.



Pullach i. Isartal, den 77.70.82

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 07.02.2008 ortsüblich im Isar-Anzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rückwirkend zum 24.09.1982 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

