



**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 400 m ~~XXXXXX~~ südlich ~~XXXXXX~~ des Ortskerns von Pullach i. I.

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — östlich: Pullach-Gartenstadt,  
südlich: Ortskern

Es hat eine Größe von 27,1848 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. <u>500</u> m	Grundschule	<u>angrenzend</u>
Omnibus- od. <del>XXXXXX</del> Haltestelle	<u>62</u> m	Volksschule	<u>im Bereich</u>
<u>Kath.</u> Kirche:	<u>162</u> m	Hauptschule	<u>bis zu 400</u>
<u>Ev.</u> "	<u>350</u> m	Versorgungsläden	

3. Das Gelände ist eben ~~ist XXXXX~~

Das Grundwasser liegt ca. 40 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~Maßnahmen~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~XXXXXX~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

**Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern,  
Geschäftshäuser, Feuerwehrgerätehaus, Hauptschulanlage**

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

**Gemischter Baumbestand**

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche in ha	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	14,5588	* alle bebaubaren Grundstücke Fl. Nrn. 260/3, 260, 263/
Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1,0710	
Flächen für Gemeinbedarf	1,2539	
Öffentliche Grünflächen	2,3626	
Flächen für Forstwirtschaft	4,9842	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: **siehe weitere Erläuterungen**  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

- .....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen
- .....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen
- .....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

..... Garagen und ..... PKW-Stellplätze. **nach Bedarf**

3. ~~Es ist XXXXX~~ das Gebiet innerhalb von ~~XXXXXX~~ Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
~~Das Gebiet ist XXXXX~~ **Das Gebiet ist bereits bis auf einige Lücken bebaut.**

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt . . . . .	15,6298 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	2,9543 ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		18,5841 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen (einschl. Flächen f. Forstwirtschaft)		7,3468 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		1,2539 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . . .		27,1848 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	68,36%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	27,03%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	4,61%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . .	84,10%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	15,90%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ca. 16 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ca. 19 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~notwendig~~ —  
~~Der xx im folgenden Text der Umlegung~~ — notwendig: .....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Kagerbauer Straße und die Habenschaden Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bereich des Baugebietes~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Pullach i. Isartal .....

Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

1 Anschluß an die vorhandene — ~~im Bereich des Baugebietes~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Pullach i. Isartal ~~xxx~~ im Bereich der Kagerbauerstraße bis zur Wiener Str., Wiener Str. u. Habenschadenstr. u. Johann-Bader-Str. bis zum Josef-Breher-Platz. ~~Der Anschluß ist sofort möglich; die Restkanalisation ist für 1985 geplant.~~  
~~folgender für den Bereich des Baugebietes~~ Der Anschluß ist sofort möglich; die Restkanalisation ist für 1985 geplant.

2 Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG .....







H. Weitere Erläuterungen

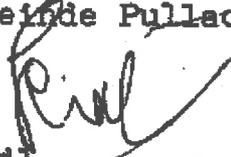
(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9 BBauG)

vergleiche Beilage

Begründung geändert:

Pullach i. Isartal, 18. Juni 1980

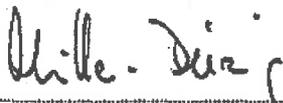
Gemeinde Pullach i. Isartal



Seidl  
1. Bürgermeister

Pullach i. Isartal, 22.2.79  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

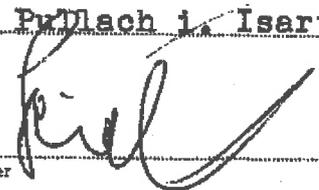


Dipl. Ing. Frank Müller-Diesing

Pullech i. Isartal, 22.2.79  
Ort, Tag

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Dienststelle

Seidl  
1. ~~Ort~~-Bürgermeister



§ 2 a Abs. 6

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 6-9~~ BBauG vom 19.3.1979  
mit 19.4.1979 u. ~~xx~~ 24.11.1980 - 29.12.1980 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Pullach i. Isartal, 21.10.1981  
Ort, Tag

1. ~~Ort~~-Bürgermeister

