

Gemeinde	<b>Pullach i. Isartal</b> Lkr. München
Bebauungsplan	9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“ für das Grundstück Fl.Nr. 426/11
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-1g      Bearb.: Praxenthaler Email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de Tel: 089-539802-70
Artenschutz	Margarete Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 80687 München
Plandatum	28.01.2014 (Entwurf) 21.10.2014

## Begründung

## **1 Planungsziel, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“. Für das Planungsgebiet wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 das ursprüngliche Baufenster etwas verkleinert und ein zusätzliches Baufenster festgesetzt im Osten des Grundstücks festgesetzt.

Ziel der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Bebauung des Grundstücks mit drei neuen Gebäuden zu ermöglichen, wofür die Baugrenzen etwas verändert werden müssen. Das zulässige Maß der Nutzung (GRZ 0,2 und GFZ 0,4) wird dabei nicht erhöht.

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet insgesamt als Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Städtebauliche Situation, Bestand**

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 426/11 mit einer Größe von rund 3.100 m<sup>2</sup>.

Das annähernd ebene Planungsgebiet liegt südöstlich der Kreuzung Sollner Straße / Pullacher Straße / Georg-Kalb-Straße im Ortsteil Großhesselohe. Nördlich des Grundstücks führt ein Fußweg zu dem zur Isar führenden Hangbereich. Das Grundstück bildet in diesem Bereich einen Teil des Siedlungsrandes.

Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Kindergarten. Die Grünfläche östlich des Grundstücks ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese für Kinder und Rodelhügel“ festgesetzt. Westlich des Grundstücks befindet sich die Dreifaltigkeitskirche, ebenfalls mit Kindergarten.

Das Grundstück ist derzeit mit einem großen Wohnhaus mit einer Grundfläche von gut 190 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe von 10,2 m bebaut. Zusätzlich steht nordwestlich dieses Gebäudes ein als Kleinwohnhaus genehmigtes Gebäude mit einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück gibt es eine Reihe großer bis sehr großer Bäume. Im südlichen Grundstücksbereich steht eine Gruppe sehr großer Fichten in gutem Erhaltungszustand. Am nördlichen Grundstücksrand stehen drei große Lärchen, soweit erkennbar ebenfalls in gutem Erhaltungszustand. Der östliche Grundstücksrand zur Isarhangkante hin ist mit einer Feldgehölzreihe mit hohem Anteil an Ziergehölzen eingegrünt. Im Inneren des Grundstücks stehen weitere größere Gehölze, insbesondere eine große mehrstämmige Linde.

## **3 Inhalt des Bebauungsplans**

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde ist in dieser Lage im Bereich der Kreuzung Sollner / Pullacher Straße eine Beschränkung auf reines Wohnen nicht sinnvoll; nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen grundsätzlich möglich sein. Wirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allerdings ausgeschlossen, da sie mit hier angestrebten städtebaulichen Qualität nicht als vereinbar angesehen werden.

Für das Planungsgebiet wird eine Bebauung mit drei Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die drei Gebäude sind am nördlichen und östlichen Grundstücksrand situiert, so dass im Süden eine zusammenhängende Fläche frei bleibt, unter der die gemeinsame Tiefgarage errichtet wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im südwestli-

chen Grundstückseck und kann damit direkt von der Georg-Kalb-Straße angefahren werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Gesamt-Grundfläche für das Grundstück und zusätzlich über bauraumbezogene Einzel-Grundflächen festgelegt. Die Gesamt-Grundflächenzahl liegt bei 0,15. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen lassen eine Nutzung des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss zu. Damit liegt die – hier nur rechnerisch relevante – Geschossflächenzahl unter Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen im Bereich von 0,40 und entspricht damit der nach dem bisher gültigen Bebauungsplan zulässigen Obergrenze. Da die festgesetzten Gebäudehöhen – „pullachtypisch“ – im oberen Bereich für zweigeschossige Wohngebäude liegen, wird zusätzlich noch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass drei Vollgeschosse nicht Ziel der Gemeinde sind.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (Art. 6, Abs. 5) müssen eingehalten werden. Dies bedeutet, dass bei Ausschöpfung der festgesetzten Gebäudehöhen bei den an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Gebäuden nicht ganz bis an die inneren Baugrenzen (Abstand zwischen den Baugrenzen 7,0 m) herangebaut werden kann. Die festgesetzten Baufenster bieten aber ausreichenden Spielraum die zulässigen Gebäudehöhen und Grundflächen auszuschöpfen.

Die Tiefgarage hat eine Gesamtfläche einschließlich Zufahrt und Verbindung zum östlichen Gebäude von rund 900 m<sup>2</sup>. Die für das Planungsgebiet insgesamt zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche von 220 % lässt damit über die Fläche der Tiefgarage hinaus noch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Umfang von rund 130 qm zu.

Der umfangreiche Baumbestand im Planungsgebiet kann überwiegend nicht erhalten werden (siehe auch Punkt 4 – Spezieller Artenschutz). Bereits im bisher gültigen Bebauungsplan lagen die großen Fichten und zwei der Lärchen innerhalb bzw. am Rand der überbaubaren Fläche, so dass durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentliche Verschlechterung in dieser Hinsicht eingetreten ist. Eine zum weitgehenden Erhalt des Baumbestands führende Optimierung der Planung war aus Sicht der Gemeinde vor allem auch im Hinblick auf die erforderliche Tiefgarage nicht möglich. Als zu erhalten festgesetzt werden die mehrstämmige Linde im Südosten des Grundstücks und eine Kastanie am Fußweg an der nördlichen Grundstücksgrenze, die einen wichtigen Beitrag zur Eingrünung darstellen. Um einen gewissen Ersatz für die am Nordrand des Planungsgebiets zu fallenden Bäume und die damit verringerte die Eingrünung zum öffentlichen Weg hin zu schaffen, werden in diesem Bereich und am Westrand des Planungsgebiets sechs Ersatzpflanzungen per Planzeichen festgesetzt.

Am Ostrand des Planungsgebiets ist derzeit ein feldgehölzartiger Aufwuchs mit hohem Anteil an Ziergehölzen, der nur in Teilen erhalten werden kann. Um den aus Sicht der Gemeinde wichtigen Übergang in die Landschaft zumindest teilweise wieder herzustellen, wird hier eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Für die Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mindestens einem Meter festgesetzt, so dass die Bereiche über der Tiefgarage gärtnerisch angelegt und auch mit Gehölzen bepflanzt werden können.

#### **4 Spezieller Artenschutz**

Die Aussagen zum Artenschutz werden dieser Begründung in einem gesonderten Dokument beigelegt.

Gemeinde: Pullach i. Isartal, den .....

.....  
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)