

Gemeinde **Pullach i. Isartal**  
Lkr. München

Bebauungsplan **Großhesselohe**  
8. Teiländerung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-01h **Bearb.: Schaser**  
Email: c.schaser@pv-muenchen.de  
Tel. 089-539802-46

Plandatum **08.06.2015 (Vorentwurf)**  
**23.06.2015 (Entwurf)**  
**08.12.2015 (Entwurf)**  
**10.05.2016 (Endfassung)**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

█ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Diese vorliegende 8. Teiländerung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen 8.a) und 8.d) des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ in der Fassung vom 20.05.1977 durch geänderte Festsetzungen; ergänzt werden zudem die neue Festsetzungen 3.i) sowie ein Hinweis. **Im Übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 1 weiter.**

### A Festsetzungen

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Zusätzlich aufgenommen wird folgende neue Festsetzung 3.i):

##### 3.i) Max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

**Wandhöhe 9,0 m**  
**Firsthöhe 9,5 m**

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder bestehenden Geländeoberkante an der bergseitigen Gebäudeseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen oder bestehenden Geländeoberkante an der bergseitigen Gebäudeseite bis zum höchsten Punkt des Firstes.

### 8. Garagen

*Bisherige Festsetzung 8.a):*

- 8.a) Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Neue Festsetzung 8.a), die die bisherige Festsetzung 8.a) ersetzt:

- 8.a) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in einem Bereich zwischen 5,0 und 20,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei mehrreihiger Bebauung kann ausnahmsweise ein größerer Abstand als 20,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

*Bisherige Festsetzung 8.d):*

- 8.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.

Neue Festsetzung 8.d), die die bisherige Festsetzung 8.d) ersetzt:

- 8.d) Sind auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten und so anzuordnen, dass der Baumbestand weitest möglich erhalten bleibt. Zwischen Tiefgarage und der Straßenbegrenzungslinie müssen mindestens 5,0 m liegen. Sofern weder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs noch das Ortsbild negativ beeinträchtigt werden, können Ausnahmen von dem festgesetzten 5,0 m Abstand zugelassen werden.

### 11. Immissionsschutz

Zusätzlich aufgenommen werden folgende neue Festsetzungen 11.a) und 11.b):

- 11.a) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (Südseite) anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu situieren oder mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Hierbei wird ein gutachterlicher Nachweis der Verkehrslärmbelastung empfohlen.

- 11.b) Tiefgaragenausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschalldurchlasskoeffizient alpha = 0,6 bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.

### B) Hinweise

Zusätzlich aufgenommene Hinweise:

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 "Schallschutz im Hochbau" sowie die VDI Richtlinie 2719

Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter- und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schall-dämpfern zu versehen.

Tore von Tiefgaragenein- und Ausfahrt müssen dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.

Die Abdeckungen von Regenrinnen vor Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind lärmarm auszubilden (z. B. verschraubte Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

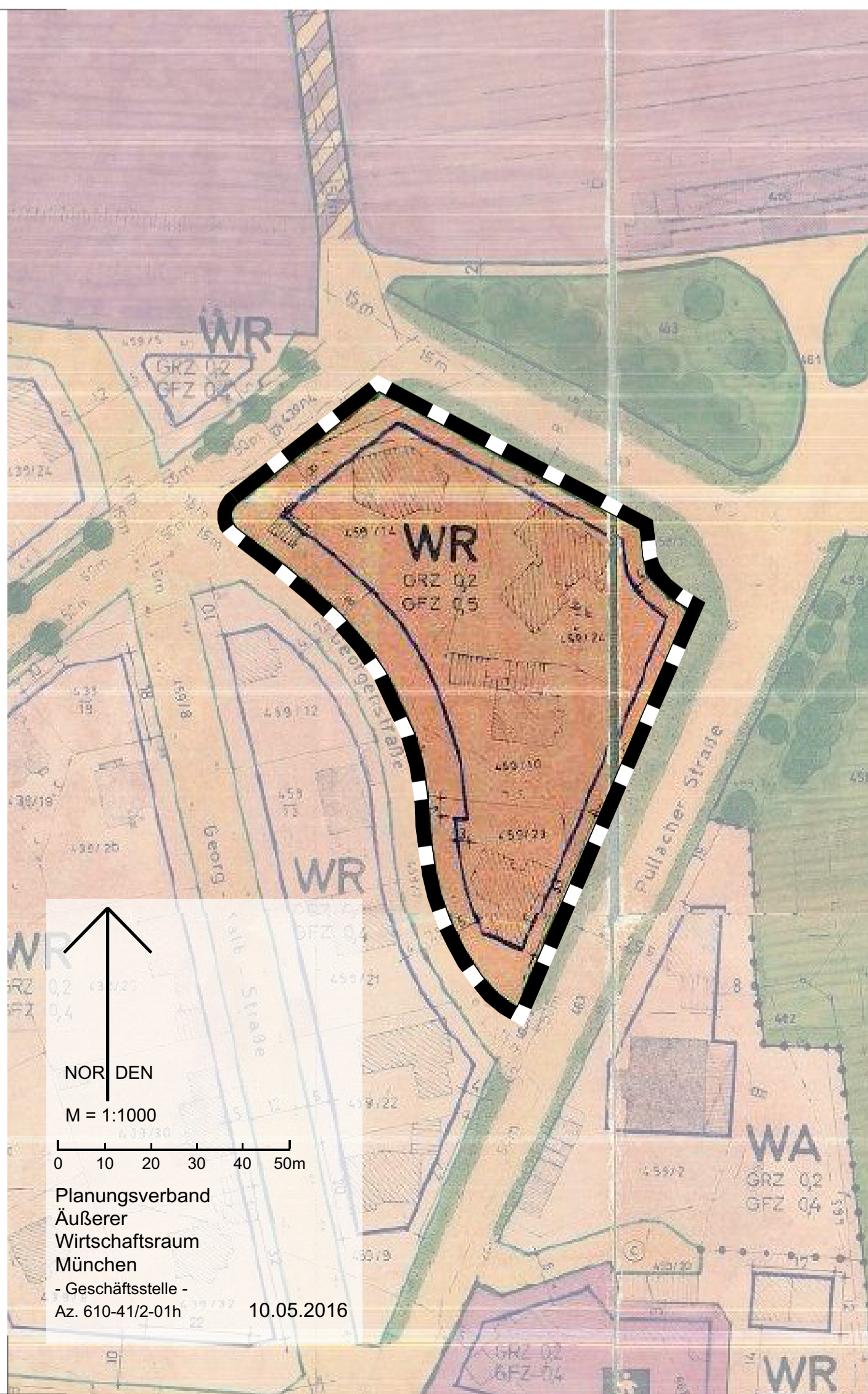
Alle anderen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom 20.05.1977 gelten unverändert weiter.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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

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



### Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.10.2013 gefasst und am 10.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.06.2015 hat in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 sowie als erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.12.2015 in der Zeit vom 15.02.2016 bis 04.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.06.2015 hat in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 sowie als erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.12.2015 in der Zeit vom 15.02.2016 bis 04.03.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2016 wurde vom Gemeinderat am 10.05.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) (Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)