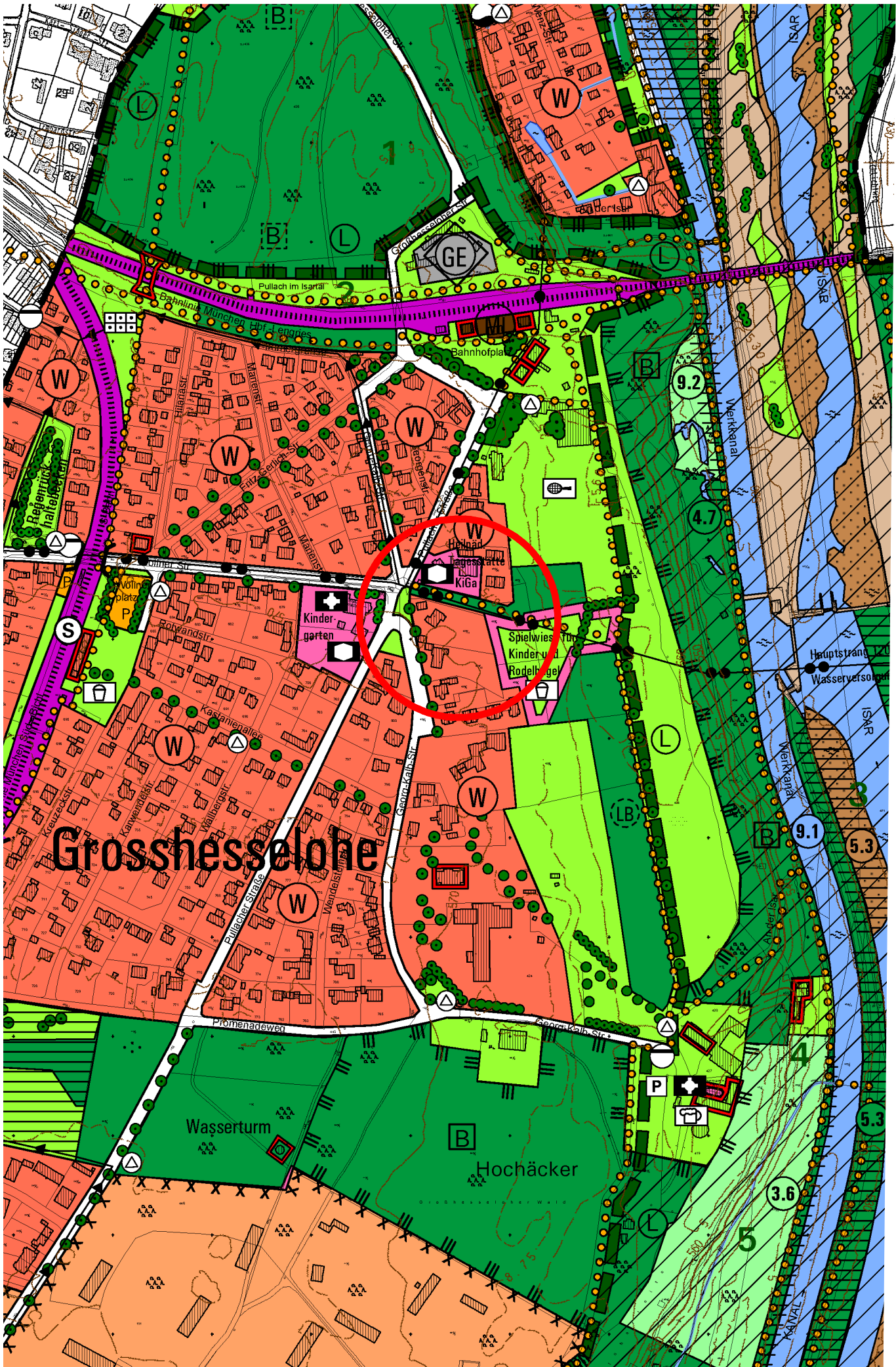


Gemeinde	<b>Pullach i. Isartal</b> Lkr. München
Bebauungsplan	9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“ für das Grundstück Fl.Nr. 426/11
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-1g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

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.**

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
mit Kennzeichnung des Plangebiets M 1 : 5.000



Die hier vorliegende 9. Änderung ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Großhesselohe i.d.F.v. 20.05.1977, zuletzt geändert durch die 7. Änderung i.d.F.v. 29.11.2005.

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 WA Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 470 Max. zulässige Grundfläche für das Baugrundstück in qm, z.B. 470 qm
- 3.2 GR<sub>B</sub> 150 Bauraumbezogene, max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 220 % überschritten werden:
- 3.4 II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
- WH 7,3 max. zulässige Wandhöhe  
 FH 10,5 max. zulässige Firsthöhe
- Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
- Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet

5 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit mittigem First zulässig.

6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster einer Dachseite darf zusammen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.

6.3 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

7 Straßenbegrenzungslinie, Garagen und Stellplätze

7.1  Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche

7.2  Fläche für die Tiefgarage

7.3  Festgesetzte Zufahrt zur Tiefgarage

7.4 Es ist eine Tiefgarage für alle im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachzuweisenden Stellplätze zu errichten.

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten.

Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.5 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

8 Einfriedungen

8.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen sind nur offene Holzzäune oder Eisengitter zulässig mit einer Höhe von max. 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Bezugspunkt bei öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der Verkehrsfläche am Fahrbahn- bzw. Wegrand; Bezugspunkt bei öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen ist das auf diesen Flächen an der Grundstücksgrenze vorhandene Gelände. Mauern und andere Einfriedungen, die eine Mauerwirkung erzeugen, sind nicht zulässig. Als Ausnahme können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge (max. 4,0 m) zugelassen werden.

8.2 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen.


8.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind nicht zulässig. Sonstige Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

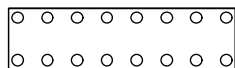
## 9 Grünordnung

9.1  Baum zu erhalten

9.2  Ersatzpflanzung

Anzupflanzen ist ein Baum der Artenliste unter den Hinweisen (B 15), Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm. Der Standort kann gegenüber der Planzeichnung um max. 5,0 m verschoben werden.


9.3 Es ist mindestens ein Baum pro angefangene 300 qm Baulandfläche anzupflanzen. Hierbei sind Bäume aus der Artenliste unter den Hinweisen (B 15) zu verwenden. Es sind Hochstämme zu pflanzen, 3mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm. Die nach den Festsetzungen 9.1 und 9.2 festgesetzten Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden. 

9.4  Fläche mit Pflanzbindung: Anzupflanzen sind mindestens 35 Sträucher aus der Artenliste unter den Hinweisen (B 16). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 150/175 cm zu verwenden. Die Pflanzen sind gleichmäßig auf die festgesetzte Fläche zu verteilen.

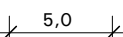
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung bereits vorhandene Sträucher, die in Art und Pflanzqualität den für die Anpflanzungen festgesetzten Vorgaben entsprechen, können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

9.5 Die nach den Festsetzungen 9.1 bis 9.4 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die nach den Festsetzungen 9.2 bis 9.4 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.






9.6 Offene Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

9.7  Vorgartenzone:  
Nebengebäude sind in der so gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind nicht zulässig.

11  Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

## B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
  - 2 426/11 Flurstücknummer (z.B. 426/11)
  - 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
  - 4  Abzubrechendes Hauptgebäude
  - 5  Einhausung und Rampe der geplanten Tiefgarage
  - 6  Öffentliche Grünfläche
- 7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 8 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 9 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 10 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.  
Tiefgaragenböden sind auch, wenn sie nicht in das Grundwasser einbinden, so dicht auszuführen, dass anfallende Schmutzwässer in einer Verdunstungsrinne aufgefangen und ggf. ordnungsgemäß entsorgt werden können.
- 11 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 12 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- 13 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 14 Erforderliche Rodungen von Gehölzen zur Vorbereitung der Baufläche müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorgenommen werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 15 Artenliste für Bäume für das Planungsgebiet:  
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Mehlsbeere und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung.

Artenliste für Sträucher für das Planungsgebiet:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubsträucher

- 16 Auf die Verordnung der Gemeinde Pullach zum Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) wird verwiesen.
- 17 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 18 Alle Neubauten sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

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

1. Der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.11.2013 gefasst und am 14.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.01.2014 gebilligten Entwurfs der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat am 28.01.2014 gebilligten Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 31.03.2014 bis 02.05.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2014 wurde vom Gemeinderat am 21.10.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 9. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel)

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