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

Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“
10. Teiländerung

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

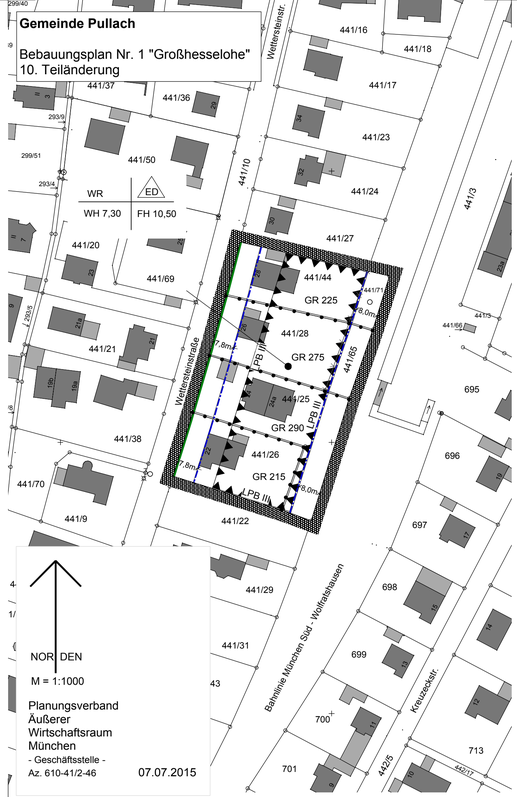
Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Schaser / Dörr

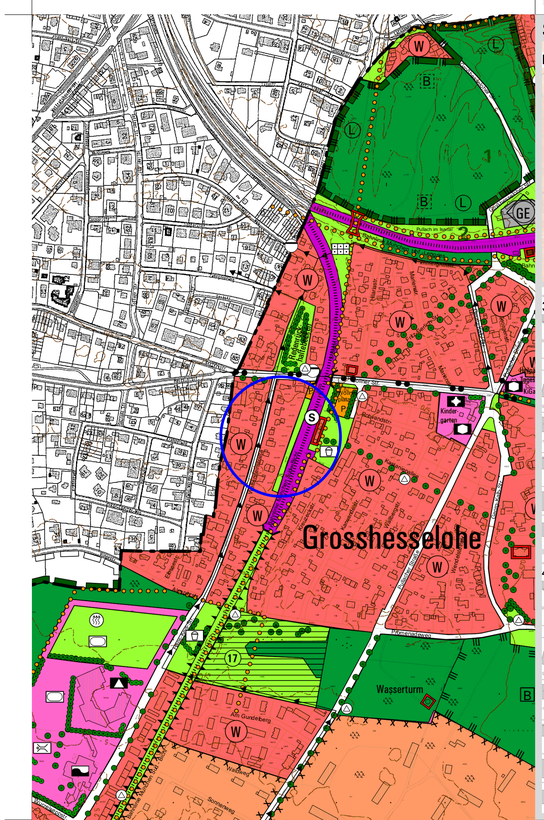
Email : c.schaser@pv-muenchen.de
Tel. 089-539802-46

Plandatum 24.03.2015
07.07.2015

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

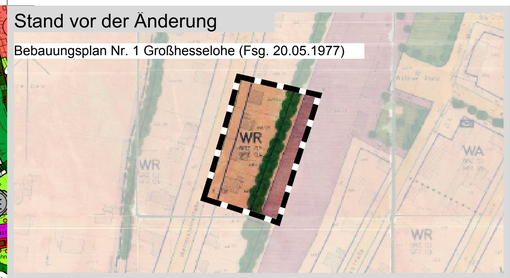
Satzung.



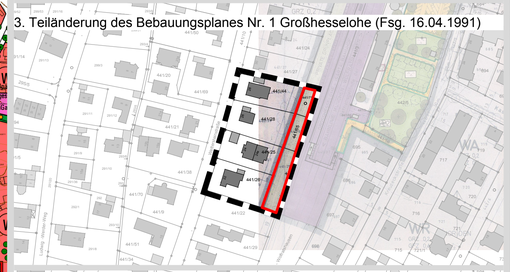


Stand vor der Änderung

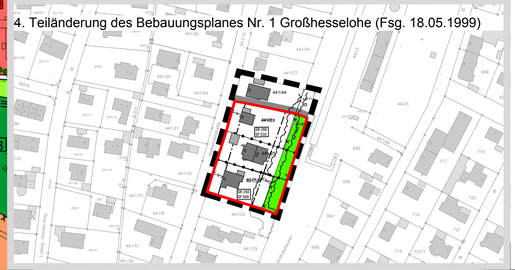
Bebauungsplan Nr. 1 Großhesselohe (Fsg. 20.05.1977)



3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 Großhesselohe (Fsg. 16.04.1991)



4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 Großhesselohe (Fsg. 18.05.1999)



A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Durch die vorliegende 10. Teiländerung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs alle bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Großhesselohe“ (Fassung vom 20.05.1977) sowie der sich innerhalb des Umgriffs befindlichen 3. Teiländerung (Fassung vom 16.04.1991) und 4. Teiländerung (Fassung vom 18.05.1999) vollständig ersetzt.

2 Art der Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 260 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 260 qm

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher max. zulässiger Grundflächen

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.

3.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,30 m. Sie wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.

4 Baugrenze, Bauweise, Grundstücksgröße

4.1 Baugrenze

4.2 Im ganzen Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

4.3 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

4.4. Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 m² und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 m² nicht unterschritten wird.

5 Zahl der Wohnungen

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

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Bauvorhaben sind bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Für untergeordnete Bauteile, Zwischen- und Verbindungsbauten sind zudem begrünte Flachdächer zulässig.

6.2 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

7 Straßenbegrenzungslinie, Garagen und Stellplätze

7.1 Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche

7.2 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 Tiefgaragenabfahrt und der Straßenbegrenzungslinie müssen mindestens 5,0 m liegen.

7.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in einem Bereich zwischen 5,0 und 20,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Bei mehrreihiger Bebauung kann ausnahmsweise ein größerer Abstand als 20,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

7.4 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist die gemeindliche Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

7.5 Zufahrten und sonstige befestigte Fahrflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8 Einfriedungen

8.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Holzzäune oder Eisengitter zulässig mit einer Höhe von max. 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche am Fahrbahn- bzw. Wegrand. 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, Artenschutz

9.1 Im Vorfeld baulicher Maßnahmen auf dem Flurstück 441/28 ist mindestens ein Ersatzquartier in Form von Fledermauskästen für den Kleinabendsegler und das Braune Langohr auf vom Baustellenbetrieb abseitigen Teilen des Grundstücks zu schaffen.

9.2 Pro neu errichtetem Hauptgebäude sind ein heimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei heimische, standortgerechte Sträucher auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Es sind mindestens Bäume zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, STU 18 - 20 cm und mindestens mittelgroße Sträucher der Pflanzqualität vStr, 60 – 100 cm zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

9.3 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i.Isartal vom 12.04.2000, geändert durch Verordnung vom 26.11.2001. Für Ersatzpflanzungen sind mindestens Bäume zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, STU 18 - 20 cm zu verwenden.

9.4 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude durchzuführen.

10 Immissionsschutz

10.1 Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie München – Wolfratshausen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße R´w, res der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmpegelbereiche III zugrunde zu legen. Die Hinweise 10 und 11 sind zu beachten.

10.2 ▲LPB III▲▲ Lärmpegelbereich III

11 8,0m Maßangabe in Metern, z.B. 8,0 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 441/28 Flurstücknummer (z.B. 441/28)

4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

6 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

7 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 versickert 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.

8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

9 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

10 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 214167 / 2 vom 02.02.2015) zugrunde.

11 Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen können sich höhere Anforderungen ergeben.
Auch die auftretenden Maximalpegel (z.B. bei Zug- oder Lkw-Vorbeifahrten) sind oftmals maßgeblich für die Bemessung der Gebäudeschalldämmung im Nahbereich von Bahnstrecken und Straßen.
Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung daher nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

12 Möglichkeiten der Umsetzung des passiven Schallschutzes liegen vor allem in einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw., wenn die nicht möglich ist, in vorgehängten Wintergärten oder Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Folglich wird um die festgesetzten Schalldämmaße zu erreichen, voraussichtlich auf zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer an den schienenzugewandten Fassaden verzichtet oder diese Fenster hinter Wintergärten angeordnet werden müssen. Alternativ können die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.

13 Erschütterungsschutz
Mögliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden durch das Büros imb-dynamik GmbH (Herrsching) untersucht (imb-dynamik-Bericht Nr. B633771 vom 08.06.2015). Im Ergebnis kann je nach konkreter Lage und Ausgestaltung der Baukörper von Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150/2 ausgegangen werden. Das genaue Ausmaß von Beeinträchtigungen hängt jedoch sehr stark von der genauen Lage und der Ausführung eines Baukörpers ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind verbindliche Vorgaben zum Schutz vor Erschütterungen nicht möglich. Das Gutachterbüro empfiehlt nach Aushub von Baugruben die Messung zu wiederholen, da dann auf Grundlage exakterer Werte konkrete Maßnahmen geplant werden können.

14 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit mindestens folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bestandsbäume, Rodungen, Ersatzpflanzungen.

15 Denkmalschutz
Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

16 Artenschutz
Etwaige Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

17 Baumschutz
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

18 Altlasten
Sollten bei 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).

19 Erdgasleitungen
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur GmbH begonnen werden (Mitteilung unter der Tel. 089/2361-2139). Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von mind. 1,5 m eingehalten werden.

20 In den Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Diese können in der Gemeindeverwaltung zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.01.2015 gefasst und am 19.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. 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.

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2015 hat in der Zeit vom 22.04.2015 bis 27.05.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24.03.2015 hat in der Zeit vom 22.04.2015 bis 27.05.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.2015 wurde vom Gemeinderat am 07.07.2015 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 16.07.2015; 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 07.07.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den .....

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