

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 8  
FÜR DAS GEBIET  
AN DER WURZELSEPPSTRASSE UND DER AN-  
SCHLUSSFLÄCHE HANS-KEIS-STRASSE

PLANFERTIGER: DIPL. ING. CHRISTOPH WORTHMANN ARCHITEKT BDA

GERFERTIGT AM: 16/01/90

DIE GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL ERLÄSST AUF GRUND § 2 ABS. 1 §§ 9 UND 10  
BAUGESETZBUCH-BAUGB-, ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND  
ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO-DIESEN BEBAU-  
UNGSPLAN

## S A T Z U N G

### I. FESTSETZUNG DURCH TEXT

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind unzulässig.
- (2) Auf dem mit Sport gekennzeichneten Gemeinbedarfsgrundstück sind nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, sowie Wohnungen für die in diesen Anlagen Beschäftigten und ein Restaurationsbetrieb.  
  
Auf dem mit Kindergarten gekennzeichneten Gemeinbedarfsgrundstück sind nur Anlagen für Kindergarten und soziale Zwecke sowie Wohnungen für in diesen Anlagen Beschäftigte zulässig.
- (3) Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden nicht zugelassen.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich werden Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschosfläche anzurechnen;

#### 1.3 Grundstücksgröße und Bauweise

- (1) Mit Ausnahme der Flur-Nr. 163/5, 170/18, 170/19 und 178/1, /2 und /3 ist für das als WA gekennzeichnete Bauland nur Einzel oder Doppelhausbebauung zulässig.

- (2) Mit Ausnahme der Flur-Nr. 163/5, 170/18, 170/19 und 178/1, /2 und /3 sind bei ausschließlicher Wohnnutzung für jedes Einzelhaus und jede Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Für die Bebauung eines Grundstückes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Bestehende Gebäude auf kleineren Grundstücken genießen Bestandsschutz. Ausgenommen von der festgelegten Mindestgröße sind kleinere Grundstücke, die vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits bestanden.

#### 1.4 Bauliche Gestaltung

- (1) Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf im Mittel 0,30 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante nicht überschreiten.
- (2) Für Hauptgebäude und freistehende Garagen sind im mit WA und MI gekennzeichneten Bauland nur Satteldächer zulässig. Für eingeschobene Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen.  
Die Dachneigung darf nicht steiler als maximal 42° sein.  
Die Dachneigung des mit Einzel- und Doppelhausnutzung ausgewiesenen Baulandes hat sich dabei zusätzlich nach der näheren Umgebung zu richten.  
Kniestockhöhe über dem zweiten Vollgeschoß nur in konstruktiver Höhe von 0,3m.  
Die Dachneigung des mit Hausgruppennutzung ausgewiesenen Baulandes ist einheitlich zu wählen.  
Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß sind hier nur bis zu einer Höhe von 0,6m möglich.  
Die Kniestockhöhen sind über Oberkante Geschoßrohdecke bis zur Sparrenunterkante an der Außenwandfläche zu messen.
- (3) Im Neubaugebiet südlich der Wurzelseppstraße Flur Nr. 170/Teil sind die Wohn- und Kinderzimmer nach Südwesten auszurichten. Ist dies nicht möglich, so sind die notwendigen Fenster dieser Räume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen (Normalschallpegeldifferenz 45 dB) auszustatten oder diese notwendigen Fenster liegen hinter einer geschlossenen, mit Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung (z.B. Wintergarten).
- (4) Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachplatten zu verwenden. Untergeordnete Dächer sowie Vordächer und Erker und Dachgauben können in Blech gedeckt werden.
- (5) Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- (6) Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zum Friedhof hin sind nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante Straßennitte zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos zu errichten.  
Als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) können Mauern von max. 4 m Länge zugelassen werden.



- (7) Stellmöglichkeiten für bewegliche Abfallbehälter sind entweder im Haus oder der Einfriedung zu integrieren oder im Freiland dicht einzugrünen, daß die Abfallbehälter straßenseitig nicht sichtbar sind.
- (8) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

#### 1.5 Garagen, und Stellplätze

- (1) Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m, jedoch nicht mehr als 10 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- (2) Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- (3) Garagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht. Ausgenommen hiervon sind die Hausgruppen an der Wurzelseppstraße Fl. Nr. 176/1, 176/2, 176/3.
- (4) Auf den Grundstücken sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Bauantrag nachzuweisen. Der aus anderer als der Wohnung resultierende Stellplatzbedarf ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek vom 12.2.1978) zu ermitteln und nachzuweisen. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze.  
Die für Wohnnutzung nachzuweisenden Stellplätze sind zu mindestens zwei Dritteln als Garagenplätze, die für gewerbliche Nutzung nachzuweisenden Stellplätze zu mindestens einem Drittel und höchstens zwei Dritteln als offene Stellplätze auszuführen.
- (5) Oberirdisch dürfen höchstens zwei Garagen je Grundstück als Einfach-, Doppel- oder Doppelstockgaragen errichtet werden. Sind mehr als die oberirdisch zulässigen Garagen erforderlich, dann sind alle Garagen eines Grundstückes als Tiefgaragenplätze zu errichten.  
Doppelstockgaragen gelten nicht als Tiefgaragen.  
Tiefgaragen sind so anzuordnen, daß der Baubestand weitestmöglich erhalten bleibt.
- (6) Die Oberkante Rohdecke von nicht überbauten Tiefgaragen muß mindestens 0.50 m unter der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden Hauptgebäude liegen.

#### 1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 1 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2.50 m Höhe.

## 1.7 Grünordnung

- (1) Jedem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan beizugeben, indem die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen nachgewiesen sind.
- (2) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum heimischer Art kommt (siehe Pflanzliste). Die Pflanzengröße bei Neupflanzungen muß 16 - 18 cm Stammumfang oder 350 - 400 cm Höhe betragen.

Eine Mitverwendung von Obstgehölzen und fremdländischen Blütengehölzen bis 30 % ist erlaubt.

Als Hinterpflanzung von Einfriedungen nach Festsetzung § 5 Abs. 5 sind Hecken mit heimischen Arten (Artenwahl siehe unter Hinweise - Hecken) als auch freiwachsende Hecken mit heimischen Arten (Artenwahl siehe unter Hinweise - Sträucher) zulässig. Nicht zulässig sind Gehölze mit abnormer Wuchsform wie z.B. drehwüchsige, solche mit Hänge- und Säulenform und bundlaubige.

- (3) Bäume, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 0,50 m und mehr haben, dürfen grundsätzlich weder gefällt noch in ihrem Leitstamm beschnitten werden. Davon kann insoweit Befreiung erteilt werden, als dies zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung unumgänglich ist. Zum Nachweis darüber hat der Bauwerber einen Baumbestandsplan mit Angaben über Art, Größe und Standort der vorhandenen Bäume vorzulegen.

Die Gemeinde kann auf Antrag des Grundeigentümers eine Baumfällung als Ausnahme auch dann zulassen, wenn sie nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht. Die Genehmigung kann je nach vorhandenem Baumbestand an die Auflage zu Ersatzpflanzungen gebunden werden.

- (4) Stellplätze und Wegeflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (5) Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen, die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn zu treffen.

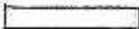
## 1.8 Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA-Lärm und VDI 2058, Bl.1, zulässigen Immissionswerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.





Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

## 2. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### 2.1 GELTUNGSBEREICH

- 2.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes





### 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.2.1 **WA** allgemeine Wohngebiete
- 2.2.2 **MI** Mischgebiete
- 2.2.3  Fläche für den Gemeinbedarf
- 2.2.4  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.2.5  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.2.6.  Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre

### 2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG




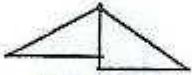

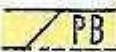




- 2.3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.3.2 **ⓂII** Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. II
- 2.3.3 **II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 2.3.4 **0.3** Grundflächenzahl z.B. 0.3
- 2.3.5 **Ⓞ0.4** Geschoßflächenzahl z.B. 0.4

### 2.4 BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

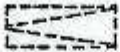

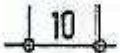
- 2.4.1  Baulinie
- 2.4.2  Baugrenze
- 2.4.3 **b<sub>1</sub>** besondere Bauweise - einseitiger Grenzanbau
- 2.4.4 **b<sub>2</sub>** besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m
- 2.4.5  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 2.4.6  Firstrichtung







## 2.5 VERKEHRSFLÄCHEN

2.5.1		Straßenbegrenzungslinie
2.5.2		öffentliche Verkehrsfläche
2.5.3		öffentliche Parkplätze
3.5.4		Sichtdreieck
2.5.5		Fußweg
3.5.6		Parkbucht
2.5.7		Stellplätze
2.5.8		Garagen
3.5.9		Tiefgaragen
2.5.10		Straßenbegleitgrün


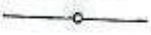


## 2.6 SONSTIGES

2.6.1		Rampe überdeckt und seitlich geschlossen
2.6.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
2.6.3		Vermaßung, z.B. 10 Meter

## 2.7 GRÜNFLÄCHEN

2.7.1		Bäume zu erhalten
3.7.2		Bäume zu pflanzen
2.7.3		Sträucher zu erhalten
2.7.4		Sträucher zu pflanzen

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3.1  bestehendes Gebäude
- 3.2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3.3  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3.4  vorgeschlagene Form der Bebauung
- 3.5 179/1 Flurnummer

### 4. HINWEISE

- (1) Für das Neubaugebiet südlich der Wurzelseppstraße Flur Nr. 170/Teil (Teilfläche) kann es insbesondere an den Wochenenden durch das Freibad zu Lärmbelästigungen kommen.
- (2) Bei Baumaßnahmen (Neu-, Um- und Erweiterungsbauten) nahe der Münchner Straße (= innerörtliche Hauptverkehrsachse) sind geeignete Lärmschutzvorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster, etc.) zu berücksichtigen.
- (3) Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Einganges, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände.
- (4) Der Bebauungsplan mit seiner Grünordnung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.
- (5) Pflanzliste

Nach § 7.2 sind heimische Gehölze zu pflanzen wie z.B.:

#### Großkronige Bäume

- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| - <i>Fagus sylvatica</i> L.     | Rotbuche      |
| - <i>Quercus robur</i> L.       | Stielsiche    |
| - <i>Carpinus betulus</i> L.    | Hainbuche     |
| - <i>Tilia cordata</i> Mill.    | Winterlinde   |
| - <i>Ulmus minor</i> Mill.      | Feldulme      |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> L. | Bergahorn     |
| - <i>Acer platanoides</i> L.    | Spitzahorn    |
| - <i>Betula pendula</i> Roth.   | Hängebirke    |
| - <i>Prunus avium</i> L.        | Vogelkirsche  |
| - <i>Pinus sylvestris</i> L.    | Waldkiefer    |
| - <i>Larix decidua</i> Mill.    | Europ. Lärche |

### Kleinkronige Bäume

- *Cornus mas* L.
- *Acer campestre* L.
- *Sorbus aucuparia* L.
- *Sorbus aria* Crantz.
- *Rhamnus carthaticus* L.
- *Prunus padus* L.

Kornelkirsche  
Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Kreuzdorn  
Traubenkirsche

### Sträucher für Rand- und Schutzbepflanzungen

- *Viburnum lanata* L.
- *Rosa spec.*
- *Ligustrum vulgare* L.
- *Sambucus nigra* L.
- *Lonicera xylosteum*
- *Prunus spinosa*
- *Mespilus germanica*
- *Euonymus europaeus* L.
- *Cornus sanguinea* L.
- *Corylus avellana* L.
- *Viburnum opulus* L.
- *Crataegus laevigata* Poir. DC.
- *Rubus fruticosus*

Wolliger Schneeball  
Wildrosenarten  
Gem. Liguster  
Schwarzer Holunder  
rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Mispel  
gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Roter Hartriegel  
Hasel  
gewöhnlicher Schneeball  
zweigrifflicher Weißdorn  
Echte Brombeere

### Hecken

- *Fagus sylvatica* L.
- *Acer campestre* L.
- *Carpinus betulus* L.
- *Picea abies* Karst.
- *Taxus baccata* L.

Rotbuche  
Feldahorn  
Hainbuche  
gemeine Fichte  
Eibe



## 5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Pullach i. Isartal am 19. 09.1989 gefasst und am 12. 01.1990 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 01.1990 hat in der Zeit vom 02. 02.1998 bis 02. 03.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. März 1998 hat in der Zeit vom 22. 06.1998 bis 24. 07.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29. 09.1998 wurde mit seiner Begründung vom Gemeinderat Pullach am 11. 04.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach, den 18. Okt. 2000



\_\_\_\_\_  
Sabine Würthner (Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.04.2000.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29. 09.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach, den 18. Okt. 2000



\_\_\_\_\_  
Sabine Würthner (Erste Bürgermeisterin)

### Zusätzlicher Verfahrensvermerk

Wegen eines Ausfertigungsmangels erfolgte die erneute Bekanntmachung am 03. November 2000. Gemäß § 215 A Abs.2 BauGB wird bestimmt, dass es bei der früheren Rechtskraft vom 28. April 2000 verbleibt.

Pullach, den 16. Nov. 2000

\_\_\_\_\_  
Sabine Würthner (Erste Bürgermeisterin)

