

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG Nr. 13A

GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL


"SEITNERFELDER"

DIE GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL ERLÄSST AUF GRUND § 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 BAUGESETZBUCH -BAUGB-, ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO- FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN FOLGENDE

S A T Z U N G

ZEICHENERKLÄRUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


- A.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- I.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

- I.2 WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

- I.3 GE Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Büronutzung) (§8 BauNVO)






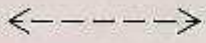


- I.4  Fläche für Gemeinbedarf (KIGA, Soz.Station und Kirche)

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



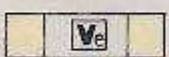

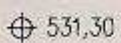
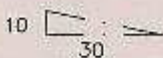
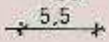
II.1 FESTSETZUNGSTABELLE

| BAUQUARTIER | a1 | a2 | a3 | a4 | b1 | b2 | b3 | c1 | c2 | d1 | d2 | e | f | g1 | g2 | GESAMT |
|---|--|------|------|------|---|----------|----------|-----|--|----------|------------------|-----------------|-------------|----------|---|----------------------|
| ART DER NUTZUNG | WR | WH | WR | WA | WR | WA | WA | WA | WA | WA | WA | | WA | GE | GE | |
| FESTGESETZTE NUTZUNG | Wohnen | | | | Wohnen | | | | | | SOZ. STATION KGA | Wohnen EG. Gew. | Büronutzung | | | |
| GESCHOSSE | II | II | II | II | II | I | III | II | II | III | II | ? | II | II | III | |
| DACHFORM | SD | SD | SD | SD | ZD | ZD | ZD | SD | SD | WD | WD | WD ZD | ZD | ZD | WD | |
| DACHNEIGUNG | 35° | 35° | 35° | 35° | max. 15° | max. 15° | max. 15° | 35° | 35° | max. 15° | max. 15° | max. 15° | max. 15° | max. 15° | max. 15° | |
| ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (m ²) pro Bauraum | 400 | 600 | 400 | 400 | 400 | 350 | 380 | 310 | 460 | 900 | 550 | 750 | 300 | 580 | 1360 | |
| GESCHOSSFLÄCHE (m ²) pro Bauraum | 700 | 1050 | 700 | 700 | 1130 | 660 | 1090 | 670 | 820 | 2700 | 1100 | 750 | 790 | 1400 | 1440 | |
| SUMME GF DER EINZELNEN BAURÄUME (m ²) (z.B. 4 x a1) | 2800 | 2100 | 2800 | 1400 | 3390 | 1320 | 1090 | 670 | 820 | 2700 | 1100 | 750 | 790 | 1400 | 1440 | 26520 m ² |
| BAUWEISE (S. BauGB) | | | | | | | | | | b | | | | | b | |
| | für a1, a3 u. a4 gilt: mind. 2 Baukörper pro Bauraum | | | | mindestens 2 Baukörper pro Bauraum, max. je 13 x 13 m | | | | | | MIND. 3 BAUK | MIND. 2 BAUK | | | | MIND. 2 BAUK |
| | für a2 gilt: mind. 3 Baukörper pro Bauraum | | | | mit niedrigem Verbindungsteil | | | | für c2 gilt: mind. 2 Bauk. mit je max. 230 m ² GR 410 m ² GF | | | | | | Wandhöhe: 9,5 - 10,0 m Mindesthöhe First 10,8m | |
| STELLPLÄTZE | GARAGEN ODER GEM. TIEFGARAGE (TG) | | | | TIEFGARAGE | | | | GEM. GARAGEN | | TIEF-GARAGE | | TG | | OBERIRD. + TG | |


III. BAUWEISE

- III.1  Nur Einzelhäuser zulässig
- III.2  Nur Doppel- bzw. Einzelhäuser zulässig
- III.3  Nur Hausgruppen zulässig
- III.4  besondere Bauweise (Gebäuelänge ü. 50m)
- III.5  Hauptfirstrichtung
- III.6  mögliche Alternativfirstrichtung
- III.7  Baugrenze
- III.8  Grenzabstand in Metern











IV. VERKEHRSFLÄCHEN

- IV.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- IV.2  öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 StVO
- IV.3  öffentl. gewidmeter Eigentümerweg
- IV.4  Straßenbegrenzungslinie
- IV.5  Straßenhöhe in Metern ü. NN
- IV.6  Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern
- IV.7  Bemaßung z.B.: 5,5 m


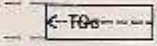





V. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- V.1  Transformatorstation

VI. GRÜNFLÄCHEN

- | | | |
|-------|---|---|
| VI.1 |  | Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Wasserfläche |
| VI.2 |  | Öffentliches Straßenbegleitgrün |
| VI.3 |  | Spielplatz für Kleinkinder |
| VI.4 |  | Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre |
| VI.5 |  | Bäume zu beseitigen |
| VI.6 |  | zu erhaltende Bäume |
| VI.7 |  | Randeingrünung mit Strauchern |
| VI.8 |  | zu pflanzende Bäume (ohne+mit Lagefests.) |
| VI.9 |  | zu pflanzende Sträucher |
| VI.10 |  | priv. Grünfläche ohne Einfriedung |

VII. SONSTIGES




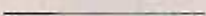









- | | | |
|-------|---|--|
| VII.1 |  | Garagen |
| VII.2 | Ga/GGa | Garagen/Gemeinschaftsgaragen |
| VII.3 |  | Einfahrtsrampe Tiefgarage |
| VII.4 |  | priv. Stellplätze ohne Einfriedung |
| VII.5 |  | Durchfahrt/Arkaden lichte Höhe 4,5m |
| VII.6 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| VII.7 |  | Leitungsrecht – Bestand |
| VII.8 | AÜ | Abstandsflächenunterschreitung zulässig |
| VII.9 |  | Schallschutzefordernde Fassaden u. Dächer gem. Schallschutzgutachten a. Anlage z. Begründung. |

VII.9 $x \rightarrow x \rightarrow x$

Altlastfläche

Bei Bauausführung von G1 ist eine der drei Varianten, die als Anlage der Begründung beigelegt werden, auszuführen. Jegliche Arbeiten im Bereich der Altlast sind mittels einer Aushubüberwachung durch einen Bodengutachter gemäß den behördlichen Auflagen zu begleiten.

B HINWEISE

- B.1  bestehende Wohngebäude
- B.2  bestehende Nebengebäude
- B.3 2 Hausnummer
- B.4  Katastergrenze
- B.5 183 Flurstücksnummer
- B.6  Teilgrundstücksgrenze
- B.7  Vorgeschlagene Grundstücksteilung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- B.8 58 Teilgrundstücksnummer
- B.9  Pflasterung
- B.10  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Firstlinie
- B.11  kombinierter Rad- und Fußweg
- B.12  Anrampung mit Pflaster
- B.13  Öffentliche Stellplätze
- B.14  Wertstoffcontainer
- B.15  Gehsteig
- B.16  Radweg

B.17. Legende Festsetzungstabelle

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 1. | Soz. Station | Sozialstation |
| 2. | KIGA | Kindergarten |
| 3. | Gew. | Gewerbe |
| 4. | II | max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen, zB. 2 |
| 5. | III | zwingend festgesetzte Anzahl von Vollgeschossen, zB. 3 |
| 6. | SD | Satteldach |
| 7. | ZD | Zeltdach |
| 8. | WD | Walmdach |
| 9. | Bauk. | Baukörper |
| 10. | GR | überbaubare Grundfläche |
| 11. | GF | Geschoßfläche |

B.18. Nutzungsschablone

| | |
|-----------------|------------------------|
| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundfläche | Geschoßfläche |
| Bauweise | Dachform |

1. Der Bebauungsplan mit seiner Grünordnung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Die einzelnen Festsetzungen sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen im DG werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet. (Für DG = Nichtvollgeschoß).

2.2. Für das GE-Gebiet wird nur Büronutzung zugelassen.

3. Bauweise

3.1. Die im Planteil dargestellten Hausgruppen sind jeweils als eine gestalterische Einheit zu betrachten und in sich homogen auszubilden. Für die dargestellten Doppelhäuser sind je Haushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen bzw. je Gebäude nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig. Weitere Wohnungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Stellplätze nachgewiesen werden können.

3.2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen können sich bei b_1 , b_2 , b_3 , d_1 , d_2 , e u. g_2 teilweise Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO vorschreibt. Diese Ausnahmen sind im Plan mit AÜ gekennzeichnet und werden aus städtebaulichen Gründen für zulässig erklärt. Vor notwendigen Fenstern darf dabei ein Lichteinfallswinkel von 45° jedoch nicht unterschritten werden.

3.3. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Überdachte Freisitze und Nebengebäude sind nur in Verbindung mit Garagen bis zu einer Grundfläche von max. 15 m^2 pro Doppelhaushälfte (Größe bezieht sich nur auf Freisitze und Nebengebäude) zulässig und werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet. Als Ausnahme sind Gartenhäuschen oder Geräteschuppen bis max. 10 m^2 Grundfläche je Grundstück und Terrassentrennwände zulässig.

- 4.1. Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf im Mittel 0,30 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 4.2. Für Hauptgebäude sind nur Walm- bzw. Satteldächer oder Zeldächer gemäß Festsetzungstabelle zulässig. Für eingeschossige Anbauten, wie Garagen, sind Satteldächer, Pult- und begrünte Flachdächer zugelassen. Bei Walmdächern darf die Dachneigung nicht steiler als 15° sein, der Dachüberstand max. 90 cm betragen. Bei Satteldächern muß die Dachneigung 35° sein, der max. Dachüberstand der Traufe 60 cm, beim Ortgang 40 cm betragen.
- 4.3. Das Baurecht in den Bauräumen b_1 , b_2 , b_3 ist so umzusetzen, daß jeweils zwei Gebäude mit Zeldach (Dachneigung max. 15°) mit einem niedrigen Verbindungsteil zulässig sind, wobei die Dachoberkante des Verbindungsteils unter der Traufhöhe der Hauptgebäude bleiben muß. Für diese Verbindungsbauten sind flach geneigte Blechdächer mit einer Dachneigung von max. 10% oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 4.4. Die Kniestockhöhe für Satteldachhäuser über dem 2. Vollgeschoß ist nur in konstruktiver Höhe von max. 0,5 m zulässig. "Bei Hausgruppen ist die Dachform in der Gestaltung (Dachneigung, Farbe etc.) aufeinander abzustimmen; das gilt auch für die Bauquartiere e und g_1/g_2 ."
- 4.5. Für die Dachdeckung sind Ziegel oder ähnliche Materialien sowie Titanzink oder Kupfer zulässig. Untergeordnete Dächer, wie z.B. Wintergärten und Verbindungsbauten sowie Vordächer und Erker müssen in Glas oder Blech gedeckt werden. Maßnahmen zur Energiegewinnung sind gemäß D 1. möglich.
- 4.6. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
- 4.7. Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ist nur Maschendraht oder senkrechter Holzstaketenzaun mit einer Höhe von max. 1,5m über Oberkante Straßenmitte zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos zu errichten und zu mind. 2/3 zu hinterpflanzen. In Bereichen, in denen eine geschlossene Strauchbepflanzung festgesetzt ist, muß der Maschendrahtzaun innerhalb der Strauch- bzw. Heckenbepflanzung geführt werden. Dies gilt auch in den privaten Gartenbereichen.
- 4.8. Dachgauben sind mit einer Ansichtsfläche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigung von 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.9. Werbeanlagen sind nur im Bereich unterhalb der Fensterbrüstung im 1. OG und bis zu einer Schrifthöhe von max. 30 cm zulässig. Dachständer, grelle Farben und bewegliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Westfassaden von g_1 und g_2 zur Bundesstraße 11. Hier sind die Werbeanlagen beim Einzelbauantrag mit vorzulegen und von der Genehmigungsbehörde zu entscheiden.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Die Tiefgaragenzufahrten sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig und müssen eingehaust werden.
- 5.2. Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- 5.3. Auf den Grundstücken sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Geschößbau bzw. 2 Garagen/Stellplätze für Einzelhäuser, je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser nachzuweisen. Der aus anderer als der Wohnung resultierende Stellplatzbedarf ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek vom 12.02.1978) zu ermitteln und nachzuweisen. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze.
Oberirdisch dürfen höchstens soviel Garagen je Grundstück als Einfach-, Doppel- oder Doppelstockgaragen errichtet werden, wie im ausgewiesenen Bauraum möglich ist. Werden mehr als die oberirdisch zulässigen Garagen benötigt, dann sind alle Garagen eines Grundstückes als Tiefgaragenplätze zu errichten.
- 5.4. Die Oberkante Rohdecke von nicht überbauten Tiefgaragen muß mindestens 0,50 m unter der Oberkante Gelände liegen. Die festgesetzte GRZ (GR) (inklusive der 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 5.5. Die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und nicht einzuzäunen.
- 5.6. Stellplätze für Gewerbe sind nach der gültigen Fassung der BayBO nachzuweisen
- 5.7. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1. 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.
- 6.2. Die im Plan ausgewiesenen Bereiche Wohnstraße/Wege $\overline{V_{20}}$ sind Eigentümerwege im Sinne des Art. 53 Ziff. 3 Bay-Str.WG und gemäß der späteren Detailplanung für die Straßengestaltung auszuführen.

7. Immissionsschutz

- 7.1. 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. Büro-, Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden kann (VDI 2719).

- 7.2. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- 7.3. Die Wände und Decken der Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden.
- 7.4. Für GE gilt:
Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A), tags/nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719). Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung voriger Innenpegel gewährleisten.
- 7.5. Für die Bauquartiere c_2 , a_3 und a_4 sind zum Schutz vor dem einfallenden Verkehrslärm bei der Errichtung oder Änderung der Baukörper besondere Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.
- 7.5.1. Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich auch die Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 49 BayBO) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 39 dB aufweisen. Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Läden und dergl., ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß einzuhalten.
- 7.5.2. An den im Plan gekennzeichneten Fassaden und entsprechenden Dachflächen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die notwendigen Fenster hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (Schallabsorptionsgrad mind. 0,8 bei 500 Hz) aufweisen.
Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.
- 7.6. Für die Bauquartiere b_3 , b_2 , c_1 , d_1 und d_2 gilt:
- 7.6.1. Die Außenflächen der gekennzeichneten Fassaden (insbesondere Fensterflächen und bei Dachgeschoßausbau auch die Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 48 BayBO) müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind 35 dB(A) aufweisen.
- 7.6.2. Werden an den o.g. Fassaden bzw. den entsprechenden Dachflächen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schalldämpfte Fenster- bzw. Fassaden- oder Schächtlüfter Sorge zu tragen.
Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (Schallabsorptionsgrad mind. 0,8 bei 500 Hz) aufweisen.
Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.
- 7.7. Die Einhaltung der vorgenannten resultierenden Schalldämm-Maße sind über ein Schallschutzgutachten zum Bauantrag nachzuweisen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren bei Baubeginn nachzuweisen.

8. Grünordnung

- 8.1., 40 % der nicht befestigten Grundstücksflächen sind entsprechend den Planvorgaben zu begrünen .
- 8.2. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Fahr-, Geh- oder Stellflächen benötigt werden, und zu unterhalten. Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum Stü mind. 20/25 zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Heckenpflanzen sind darauf anzurechnen.
- 8.3. Je 5 oberirdische, öffentliche Stellplätze erfordern die Pflanzung eines Baumes. Baumscheiben in Plätzen oder an Stellplätzen sind in einer Fläche von mind. 2 x 2 m oder in einem Durchmesser von mind. 2 m lichter Weite und in einer Tiefe von 1,0 m auszubilden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen, Rasen oder vergitterten Baumscheiben zu versehen.
- 8.4. Fensterlose Fassadenteile und Fassaden der Nebengebäude sind bei einer Flächengröße über 15 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.5. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Bepflanzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachweist. Die Bepflanzung ist bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 8.6. Neben einheimischen Obstsorten sind als Bäume zulässig:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Betula pendula | Birke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Sorbus acuparia | Vogelbeere |
| Pinus silvestris | Kiefer |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Aesculus carnea | Rotblühende Kastanie |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Larix decidua | Europäische Lärche |

Pflanzgrößen:

Heister 250 - 400 cm, 2 - 4 mal verpflanzt

Kiefern 100 - 150 cm mit Ballen

8.7. Als Sträucher sind zulässig, heimische Straucharten, wie z.B.:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <i>Coryllus avellana</i> | Hasel |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Ranunculus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Mespilus germanica</i> | Mispel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Viburnum opulus</i> | gewöhnlicher Schneeball |
| <i>Crataegus laevigata</i> Poir | zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Echte Brombeere |

Pflanzgröße Büsche 100 - 120 cm, 2 x verpflanzt

8.8. Als Ranker und Kletterpflanzen (Spaliere) sind zulässig:

Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Waldrebe

8.9. Hecken

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Taxus baccata</i> | Eibe |
| <i>Ligustrum</i> in Arten | Liguster |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Ribes alpinum</i> "Schmidt" | Alpenjohannisbeere |
| <i>Spiraea</i> in Arten | Spierstrauch |

8.10. Mindestgrößen und Ausstattung für alle Kinderspielplätze nach DIN 18 034. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten (LUMBI, Nr. 718 vom 27.08.1976).

8.11. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden zu schützen.

D HINWEISE

1. Energieversorgung

- 1.1. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind grundsätzlich möglich. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Gemeinde nach ortsbildvertraglichen Lösungen zu suchen. Gasanschluß ist möglich.
- 1.2. Hinweise zur Energieversorgung können dem Energiekonzept entnommen werden, welches Bestandteil der Begründung ist.

2. Immissionsschutz

- 2.1. Innerhalb des Plangebietes werden die für Reine und Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1) durch den einfallenden Verkehrslärm z.T. erheblich überschritten. (s. Schallschutzgutachten)
- 2.2. Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.
- 2.3. Im Verkehrskonzept, welches Anhang der Begründung ist, wird auf die Lärmsituation eingegangen und die Abhilfemaßnahmen werden aufgezeigt.

3. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

- 3.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3.2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die notwendigen Abwasserkontingente sind bereitzustellen.
- 3.3. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
- 3.4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Wird Niederschlagswasser außerhalb des Grundstücks beseitigt oder gesammelt ins Grundwasser eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München notwendig.
- 3.5. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.07.94 bis 18.08.94 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Gemeinde Pullach i. Isartal, den 25. Juli 1995

[Redacted Signature]
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09. Mai 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Pullach i. Isartal, den 25. Juli 1995

[Redacted Signature]
1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz u. Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der ZustVBauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 15. Feb. 1995 Nr. FB/76-BL 26/93



Gemeinde Pullach i. Isartal, den 25. Juli 1995

[Redacted Signature]
1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07. Juli 1995 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln und im Amtsblatt der Gemeinde vom 07. Juli 1995 Nr. 27 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab sofort auf Dauer in der gemeindlichen Bauverwaltung eingesehen werden.



Gemeinde Pullach i. Isartal, den 25. Juli 1995

[Redacted Signature]
1. Bürgermeister

**Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen. 0 7. 07. 95**
Bebauungsplan rechtskräftig seit

Landratsamt München
Im Auftrag

Beckerbauer

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.02.2008 ortsüblich im Isar-Anzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rückwirkend zum 07.07.1995 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab sofort auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal eingesehen werden.

Pullach i. Isartal, den 08.02.2008

Dr. Stefan Detig
Erster Bürgermeister

