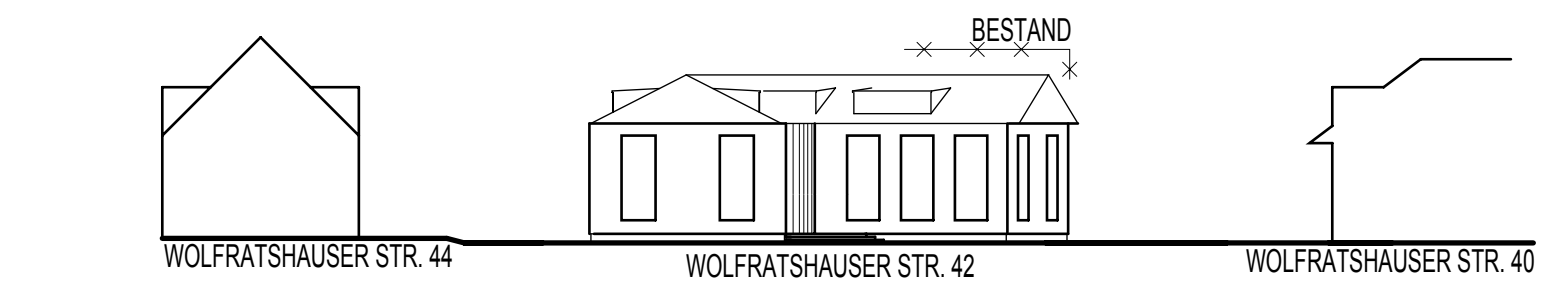
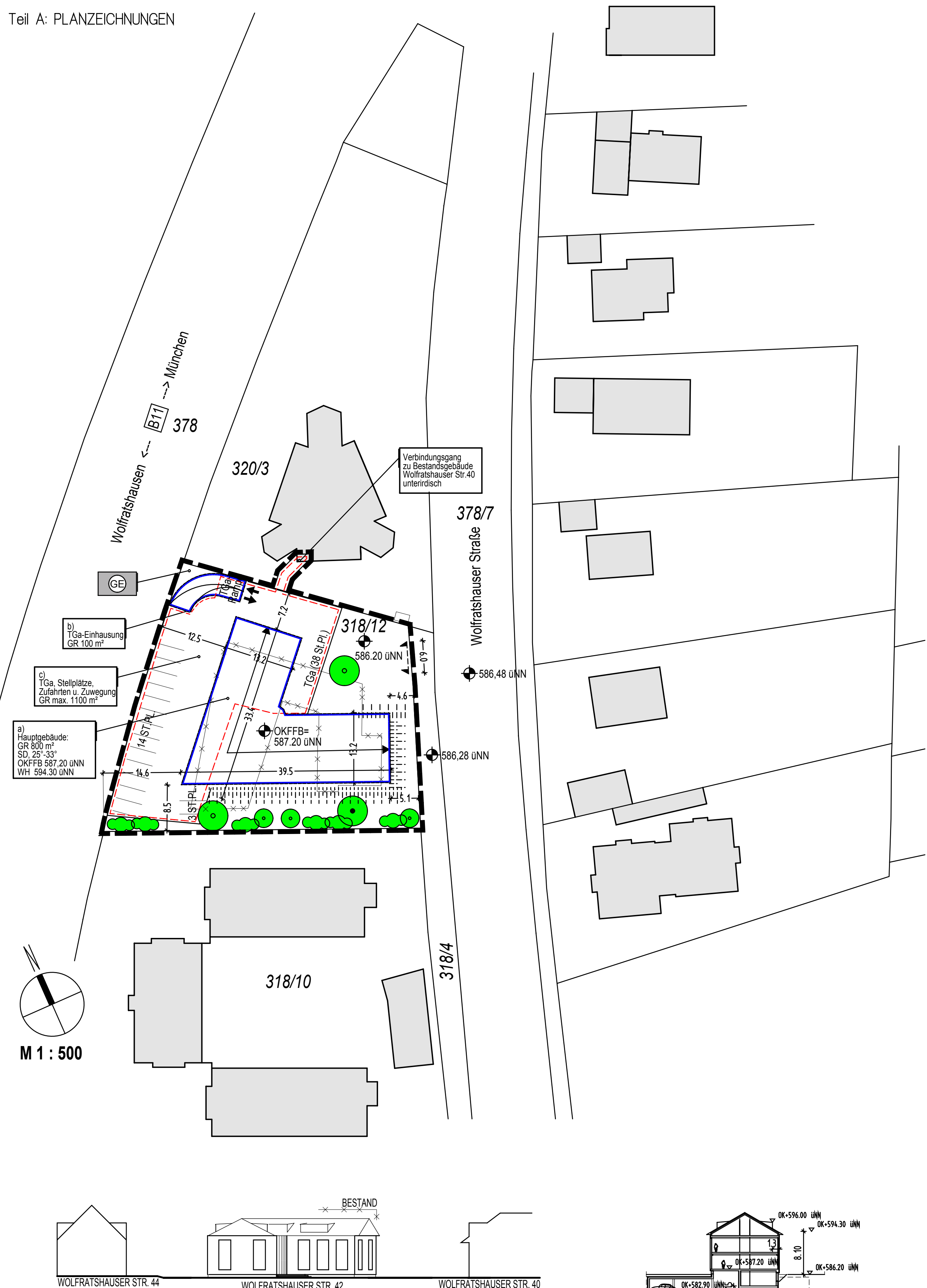
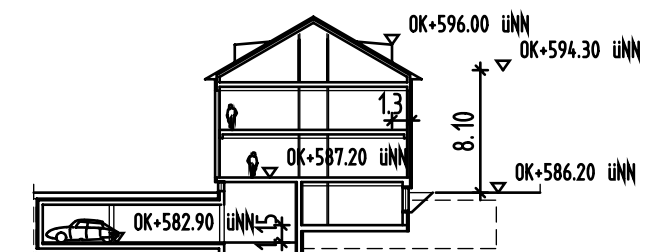


Teil A: PLANZEICHNUNGEN



OST-ANSICHT, MIT NACHBARGEBAUEN M 1 : 500 (HINWEIS)



SYSTEMSCHNITT M 1 : 500 (HINWEIS)

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12, 13 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316), Art. 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 10.4.2007 (GVBl. S. 271), in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wolfratshäuser Straße 42
Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung für
Flurstück 318/12 + 320/3 (teilweise)**

als Satzung:

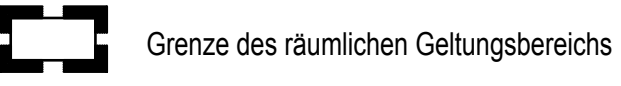
Teil B: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

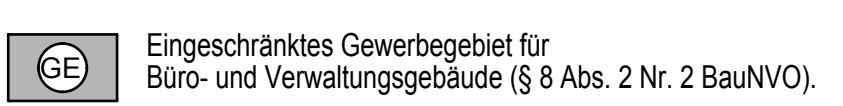
1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der seit 27.4.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.17, für das Gebiet zw. Bundesstraße 11, Wolfratshäuser Straße und Römerstraße wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Fl.Nr. 318/12 + 320/3 (teilweise) Gemarkung Pullach i. Isartal ersetzt.

2. GELTUNGSBEREICH



3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 3-4 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie gem. § 13 BauNVO: die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

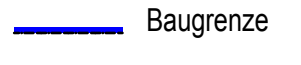
4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Hauptgebäude:
GR max. Grundfläche 800 m²
- b) TG-Rampe:
GR max. Grundfläche 100 m²
(im Sinne BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1)
- Einhausung/Überdachung:
Pultdach: 5°-15°, WH max. 3,0 m
mit transparenter Bedachung (z.B. Glas)
- c) Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird:
GR max. Grundfläche 1100 m²
(im Sinne BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 3)

OKFFB Höhenfestlegung Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalnull

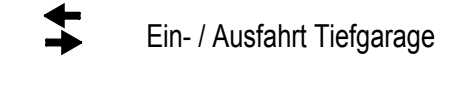
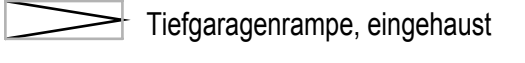
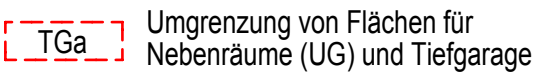
Die maximale Wandhöhe (Traufe) in Meter über Normalnull beträgt 8,10 Meter (Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut).

5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO durch Balkone und Vordächer darf max. 1,5 m betragen.

6. WEITERE NUTZUNGSARTEN



7. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

- 7.1. Dachform
SD Satteldach (25°-33°)
↔ einzuhaltende Firstrichtung
- 7.2. Dachaufbauten
Dachaufbauten / Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Dachaufbauten / Dachgauben dürfen nicht als durchlaufende Gaube errichtet werden, sondern sind auf eine Einzelbreite von 12 m beschränkt.
- 7.3. Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (587,20 m ü. NN) soll 1,0 m über Oberkante Gelände (586,20 m ü. NN) liegen.
- 8. Materialien und Farbgebung der Baukörper
8.1. Für die sichtbare Fassadenaußenflächen sind helle Farbtöne zu verwenden.
8.2. Die Dachfläche ist in Ihrer Hauptfläche mit Ziegleindeckung zu versehen.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ⊕ z.B. 586,20 üNN: festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalnull
- ↔ Einfahrtbereich
- ↔ 6,0 Maß in Meter z.B. 6 m
- ||||| Abgrabungen, zur Belichtung und Belüftung des Untergeschosses bis 1,30 m unter Oberkante Gelände

10. GRÜNORDNUNG

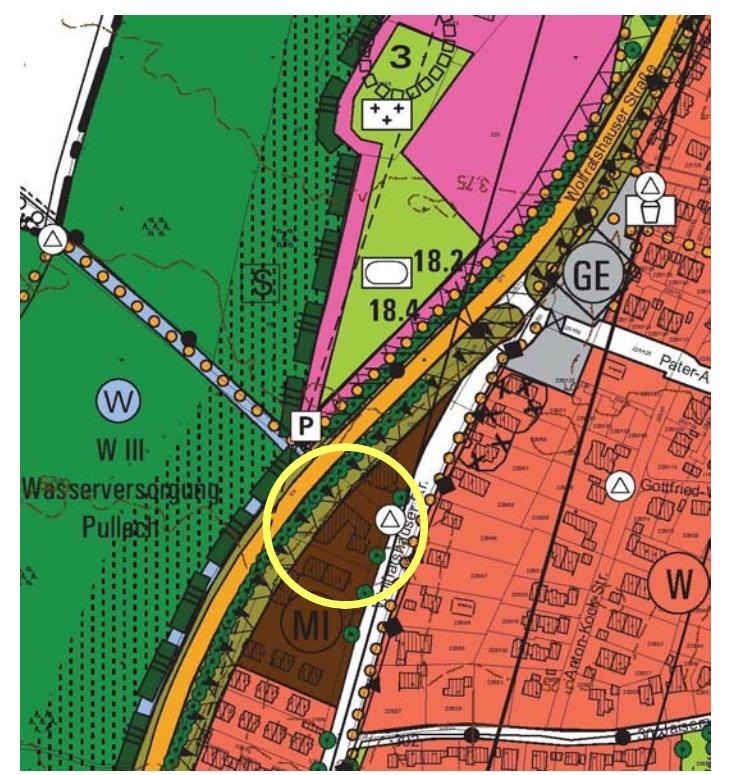
- Neu zu pflanzende Bäume / zu erhaltender Baum
- Neu zu pflanzende Sträucher

Befestigte Außenflächen außerhalb der Fläche über der Tiefgarage sind entsprechend dem Vermeidungsgebot so gering wie möglich vorzusehen und wasserdurchlässig auszuführen. Verbleibende Flächen sind zu begrünen.

HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

- ⊠ 10. Abzubrechende Bestandsgebäude
- ⊠ 11. Umliegende Bestandsgebäude
- 318/12 12. Flurnummer z.B. 318/20
- 13. Grundstücksgrenze

- 14. Die festgesetzte max. GR und die festgesetzte Wandhöhe ermöglichen eine teilweise Nutzung des Dach- und Untergeschosses.
- 15. Als Planunterlage wurde ein Auszug aus den Katasterplänen des Vermessungsamtes Wolfratshausen v. 13.3.2008 verwendet.
- 16. Auf die Einhaltung der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen vom 12.04.2000, geändert durch Verordnung vom 26.11.2001 und die Satzung der Gemeinde Pullach i. Isartal über die Nachweisepflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 20.12.2003, und der 1. Änderung vom 16.11.2004, wird hingewiesen.
- 17. Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist rechtzeitig beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.
- 18. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 19. Als konkrete Planungshilfe wird auf die jeweils gültigen Fassungen des DWA-Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes DWA-M153 hingewiesen, zur Planung, Ausführung und Betriebung. Anteilendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 20. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 21. Die Rodung der Bäume und Sträucher auf Flur Nr. 318/12 und 320/3 soll zur Schonung der Vögel zwischen Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 "zum Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000 (Stand: 26.7.2005)

VERFAHRENSVERMERKE:

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal hat in der Sitzung vom 08.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.4.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2008 bis 30.05.2008 beteiligt.
- c. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2008 bis 30.05.2008 öffentlich ausgelegt.
- d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2008 bis 12.12.2008 erneut beteiligt.
- e. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2008 bis 12.12.2008 erneut öffentlich ausgelegt.
- f. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.01.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2009 als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den 22.01.2009

.....
Siegel

.....
Westenthanner
Erster Bürgermeister

g. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.01.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pullach i. Isartal, den 03.02.2009

München, den 03.02.2009

.....
Siegel

.....
Architekt Philipp Lehmann

.....
Westenthanner
Erster Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wolfratshäuser Straße 42
Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung für
Flurstück 318/12 + 320/3 (teilweise)**

DATUM:

20.01.2009

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
JOHANN-BADER-STR. 21
82049 PULLACH i. ISARTAL

ARCHITEKTEN LEHMANN
Blumenstr. 17 80331 München
Tel. 089- 23 23 92-0 Fax. -23
www.architekten-lehmann.de