

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL

Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet

## ADOLF - WENZ - SIEDLUNG

umfassend die Grundstücke zwischen Isarhang,  
der Gemeindegrenze gegen die Landeshauptstadt  
München (Stadtbezirk München-Solln) und west-  
lichem Damweg des Isar-Werkkanals

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**  
**Dipl. Ing.**  
**Regierungsbaumeister**

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23  
8031 Seefeld-Hechendorf  
Telefon 08152/7 05 33

|               |              |
|---------------|--------------|
| gefertigt am: | 29. 9. 1978  |
| geändert am:  | 16. 10. 1978 |
| geändert am:  | 15. 9. 1981  |
| geändert am:  | 13. 5. 1986  |
| geändert am:  | 2. 6. 1987   |
| geändert am:  | 12. 1. 1988  |
| geändert am:  | 5. 7. 1988   |
| geändert am:  | 4. 4. 1989   |

Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.

Bebauungsplan rechtskräftig seit 01.09.89

Landratsamt München  
im Auftrag

Beckerbauer

Die Gemeinde

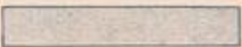
PULLACH IM ISARTAL

erläßt aufgrund § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), § 2 Abs. 1 und § 10 des  
Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebau-  
ungsplan als

S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs sämtliche rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die mit dem Planzeichen 9.b) festgesetzte Private Grünfläche ist nicht Teil des Baulandes.
- b) Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschößzahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- b) GRZ 0,2 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze
- c) GFZ 0,3 Geschößflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze  
Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschößfläche anzurechnen.
- d) Schwimmhallen und überdeckte Freisitze werden auf die Geschößflächenzahl voll angerechnet.

### 4. Grundstücke, Bauweise, Baugrenze

- a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 m<sup>2</sup> und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 m<sup>2</sup> nicht unterschritten wird.
- b) Für das gesamte Bauland ist mit Ausnahme der Fl.Nrn. 470/2 bis /7 und 467/12 bis /16 nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. ~~Mehrere Einzel- oder Doppelhäuser auf einem Grundstück sind nur insoweit zulässig, als anteilig für jedes Einzelhaus mindestens 600 m<sup>2</sup>, für jedes Doppelhaus mindestens 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.~~



nur Hausgruppen zulässig

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 470/2 bis /7 und 467/12 bis /16 sind nur Hausgruppen mit Grenzbebauung zulässig.


- c)  Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

- d) Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## 5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf im Mittel 0,50 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante nicht überschreiten.

- b)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Für Hauptgebäude und freistehende Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 43° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,50 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachplatten zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschoßrohdecke zulässig. Die Kniestockhöhen sind über Oberkante Geschoßrohdecke bis zur Sparrenunterkante an der Außenwandfläche zu messen.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

Gauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35° und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Dacheinschnitte sind unzulässig.


- c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkon- und Außentreppenverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mittelbraun lasierten oder in lackierten Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.


- d) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen.

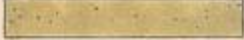

- e) Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Flächen für die Forstwirtschaft sind nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante Straßenmitte zulässig.

Als Ausnahmen im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tur- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) können Mauern von geringer Länge zugelassen werden.

## 6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  selbständig geführter Gehweg (als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Ziff. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

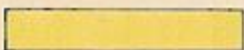

 verkehrsberuhigte Mischzone ohne Trennung von Fahr- und Gehfläche

- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Straßenbegrenzungslinie


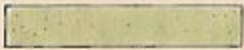




## 7. Garagen

- a) 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. Am Wenz-Bach ist ein Abstand von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
- b) Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- c) Garagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

## 8. Versorgungsanlage

-  Fläche für Versorgungsanlage
-  Pumpstation

## 9. Grünordnung

- a)  Fläche für Forstwirtschaft
- b)  private Grünfläche außerhalb des Baugebiets
- c)  schützenswerter Laubbaum zu erhalten
-  besonders schützenswerter Laubbaum zu erhalten
-  schützenswerter Nadelbaum zu erhalten
-  besonders schützenswerter Nadelbaum zu erhalten

- d) 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.

- e) 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 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum standortheimischer Art kommt (siehe B. Hinweise).

Die Pflanzgröße bei Neupflanzungen muß 16 - 18 cm Stammumfang oder 350 - 400 cm Höhe betragen.

- f) Als Hinterpflanzung von Einfriedungen nach Festsetzung 5.e) sind Hecken (Artenwahl s.B.HINWEISE - Hecken) als auch freiwachsende Hecken (Artenwahl s.B.HINWEISE - Sträucher) zulässig. Nicht zulässig sind Gehölze mit abnormer Wuchsform wie z.B. drehwüchsige, solche mit Hänge- u. Säulenform und buntlaubige.

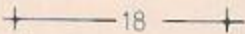
g)  Wasserfläche

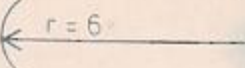
## 10. Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Plangebiets 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 Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.

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

## 11. Vermaßung

a)  18 Maßzahl in Metern; z.B. 18 Meter

b)   $r = 6$  Kurvenradius in Metern; z.B. 6 Meter

## E) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

468/36

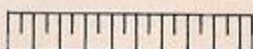
Flurstücksnummer; z.B. 468/36



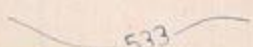
vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude



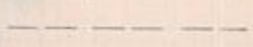
Böschungfläche



Höhenlinie; z.B. 533 m über NN



Grenze des Landschaftsschutzgebiets



Landkreisgrenze und Stadtgrenze von München

Nach Festsetzung 9.e) sind in Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation standortheimische Gehölze wie folgende Arten zu pflanzen:

### großkronige Bäume

*Fraxinus excelsior* L.

gewöhnliche Esche

*Tilia cordata* Mill.

Winterlinde

*Fagus sylvatica* L.

Rotbuche

*Ulmus glabra* Huds.

Bergulme

*Salix alba* L.

Silberweide

*Salix daphnoides* Vill.

Reifweide

*Salix eleagnos* Scop.

Lavendelweide

*Carpinus betulus* L.

Hainbuche

### kleinkronige Bäume

*Acer campestre* L.

Feldahorn

*Alnus incana* Moench.

Grauerle

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <i>Prunus padus</i> L.        | Traubenkirsche |
| <i>Prunus avium</i> L.        | Vogelkirsche   |
| <i>Malus sylvestris</i> Mill. | Holzappel      |

#### Sträucher für Rand- und Schutzbepflanzungen

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Euonymus europaeus</i> L.         | gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Salix purpurea</i> L.             | Purpurweide                 |
| <i>Cornus sanguinea</i> L.           | Roter Hartriegel            |
| <i>Corylus avellana</i> L.           | Hasel                       |
| <i>Viburnum opulus</i> L.            | gewöhnlicher Schneeball     |
| <i>Crataegus laevigata</i> Poir. DC. | zweigrifflicher Weißdorn    |
| <i>Rubus caesius</i> L.              | Kratzbeere                  |
| <i>Rubus fruticosus</i>              | Echte Brombeere             |
| <i>Ribes nigrum</i>                  | Schwarze Johannisbeere      |
| <i>Rosa majalis</i> Herm.            | Zimtrose                    |

#### Hecken

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Fagus sylvatica</i> L.  | Rotbuche       |
| <i>Acer campestre</i> L.   | Feldahorn      |
| <i>Carpinus betulus</i> L. | Hainbuche      |
| <i>Picea abies</i> Karst.  | gemeine Fichte |

Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Einfahrten, Stellplätze usw. sind deshalb wasserdurchlässig zu gestalten. Das wasserrechtliche Verfahren für die wegen des hohen Grundwasserstandes erforderliche Bauwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Im Südbereich des Plangebiets werden die für WA zulässigen Planungsrichtpegel (Vornorm DIN 18005, Bl. 1, Mai 1971) aufgrund des von der nahen Bahnlinie einfallenden Verkehrslärms überschritten.

Im Südbereich des Plangebiets sollten die notwendigen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf den der Bahnlinie (Großhesseloher Eisenbahnbrücke) abgewandten Fassaden und Dachflächen der Baukörper angeordnet werden.

Jeden Bauantrag ist ein Höhenplan mit Geländeanschnitten des Gebäudes, ein Baubestands- und ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.

Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände.

Im gesamten Gebiet der Adolf-Wenz-Siedlung ist mit Altlasten zu rechnen.

Bei Aushubarbeiten im Jahr 1987 stieß man auf verunreinigtes Erdreich. In unterschiedlichen Auffüllungen (Ziegel, Asche, Schlacke) trat ein auffälliges, "schwarzes Material" mit teeartigem Geruch zu Tage. Vermutlich stammen diese Ablagerungen von einer ehemaligen, bis ca. 1930 betriebenen Ziegelei. Auf den Untersuchungsbericht des Labors Dr. Blasy/Dr. Busse GmbH, 8088 Eching am Ammersee vom 30.01.1989 wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats vom 23. 11. 1981 bis 23. 12. 1981 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



..... Pullach i. I., den 07. Sep. 1989

.....  
(1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Pullach i. I. hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 04. 04. 1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



..... Pullach i. I., den 07. Sep. 1989

.....  
(1. Bürgermeister)

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamts München vom 09. 02. 1989 Nr. 76/76-BL/12/79



..... Pullach i. I., den 07. Sep. 1989

.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02. 09. 1989 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom 02. 09. 1989 Nr. 35/89) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 01. 09. 1989 auf Dauer in der Bauverwaltung der Gemeinde Pullach i. I. eingesehen werden.



..... Pullach i. I., den 07. Sep. 1989

.....  
(1. Bürgermeister)