

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

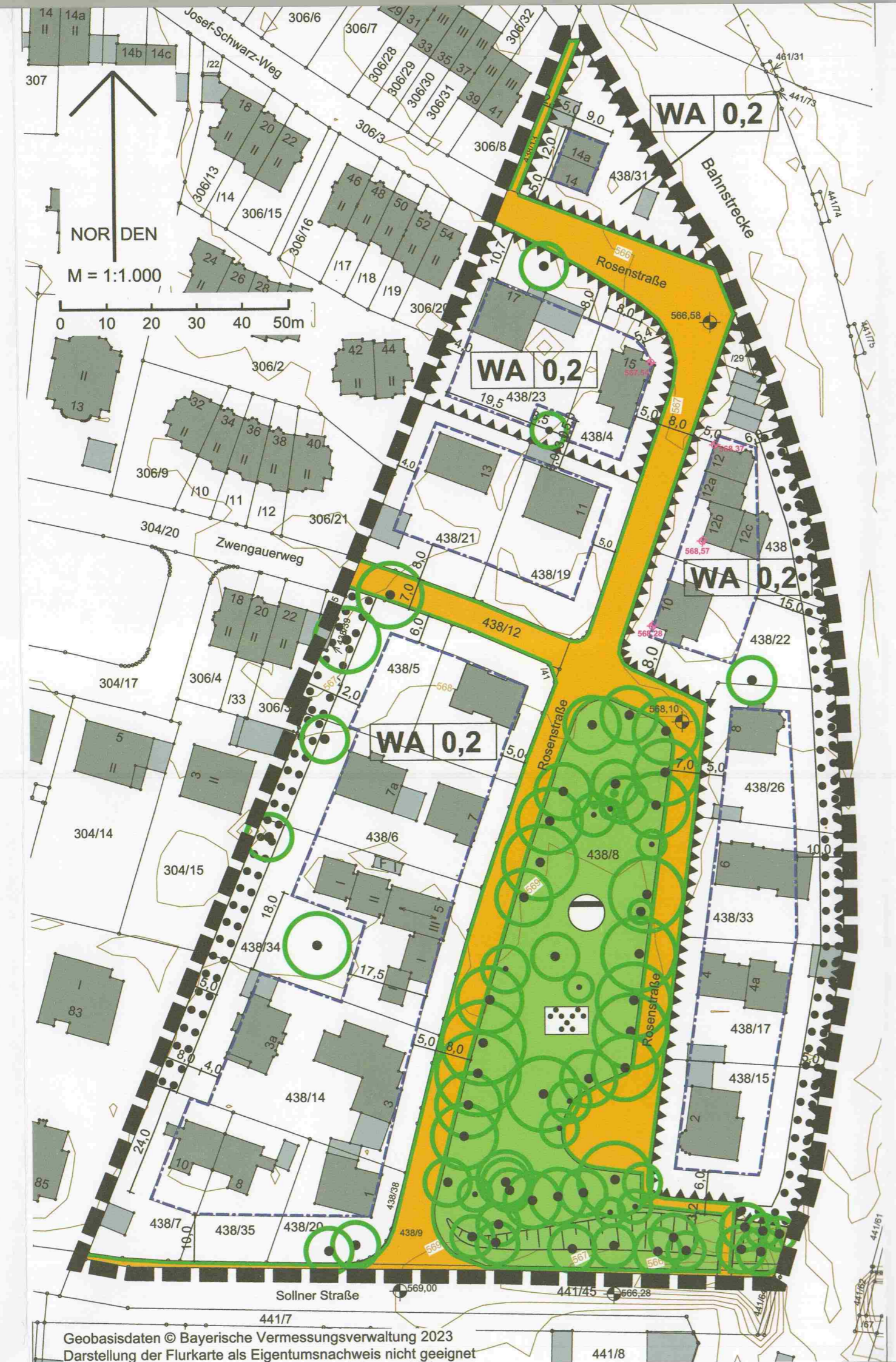
Bebauungsplan **Nr. 1**
Großhesselohe
12. Änderung

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung **Briceño, Kulosa** **QS: Praxenthaler**

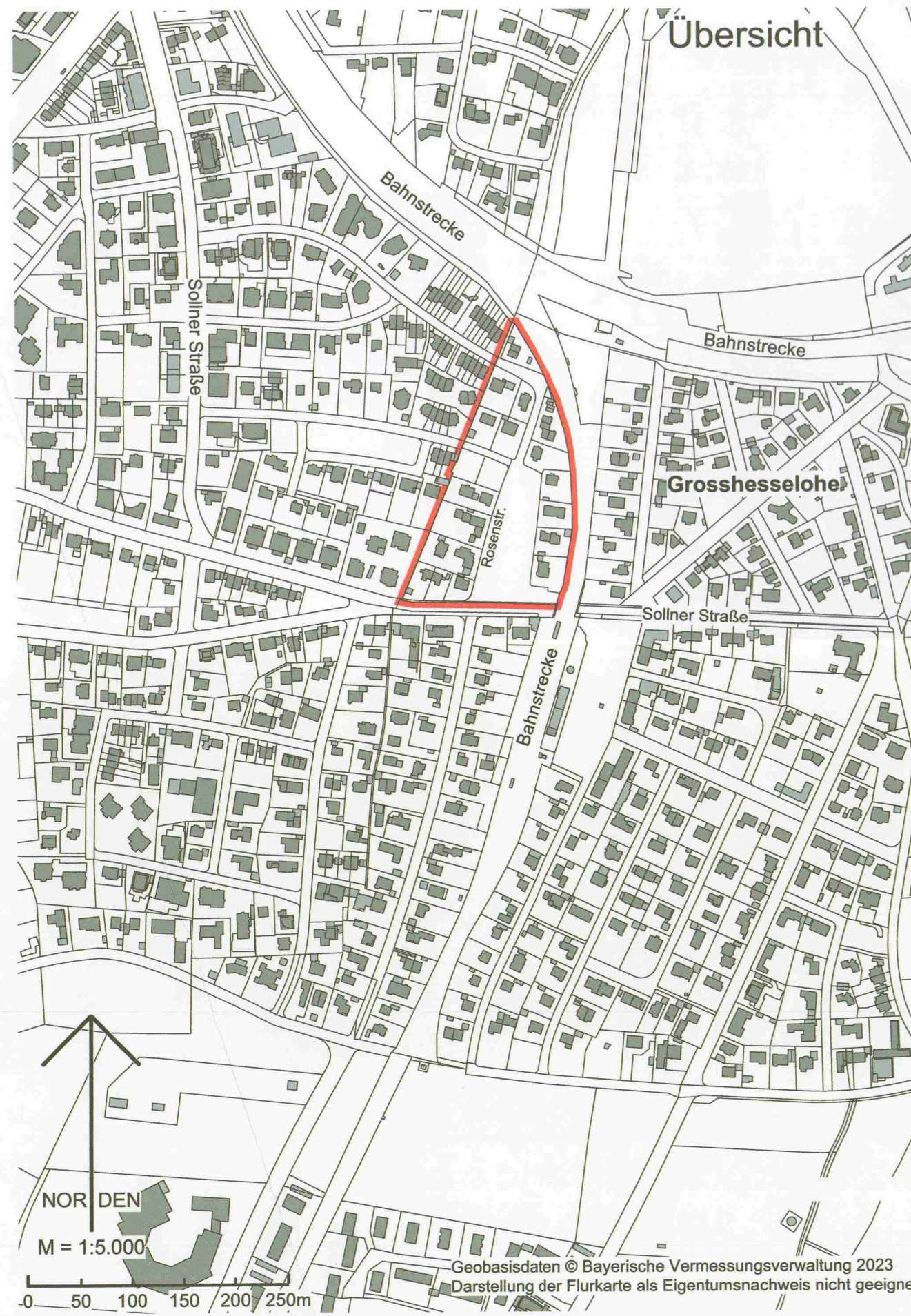
Aktenzeichen **PUL 2-59**

Plandatum **23.09.2025 (Satzungsbeschluss)**
15.01.2025 (1. Entwurf)
16.09.2024



Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan **ersetzt** innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Großhesselohe i. d. F. vom 24.02.1978 einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
• Anlagen für Verwaltungen
• Tankstellen
• Gartenbaubetriebe

3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 **0,2** Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 zulässig.
Es wird klargestellt, dass auch sogenannte untergeordnete Erker, die der Wohnraumerweiterung dienen, auf die GRZ angerechnet werden.
3.1.1 Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 % der zulässigen Grundfläche nach A 3.1 festgesetzt.
3.1.2 Die nach A 3.1 festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,8 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.4 Das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und Oberkante Sparren, gemessen an der Außenkante der Außenwand, darf max. 0,45 m betragen.

3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3.6 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind insgesamt nur bis zu 0,5 m zulässig.

3.7.1 Lichthöfe zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.

3.8 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.9 Grundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm und Grundstücke für Doppelhäuser von 400 qm je Doppelhaushälfte aufweisen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m auf einer Länge bis max. 5 m und insgesamt bis zu einer Fläche von 20 qm je Bauraum überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baugrenzen zur Bahntrasse.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen müssen zu mind. 50 % unter dem Hauptgebäude liegen. Als zu erhalten festgesetzte Bäume dürfen durch ihre Erichtung jedoch nicht beeinträchtigt werden; insbesondere ist der Kronenbereich zuzüglich 1,5 m freizuhalten. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten. Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt oder eine Fläche für Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 100 cm Humus, im Bereich von Baumpflanzungen mit 120 cm, überdeckt und überpflanzt werden.
5.2 Ab dem fünften nachzuweisenden Stellplatz sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je maximal 10 qm sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten.

5.4 Swimmingpools und Schwimmteiche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind einschließlich ihrer baulichen Erfassung als Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 35 qm zulässig und müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Nach BaumschutzVO geschützte Bäume dürfen durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden; insbesondere ist der Kronenbereich zuzüglich 1,5 m freizuhalten. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten.

5.5 Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fuganteil > 10%, Rasengittersteinen oder geschotterter Zufahrt).

6 Bauliche Gestaltung
6.1 Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° und symmetrisch angeordnetem First zulässig.
6.2 Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.
6.3 Mansarddächer sind mit einer Dachneigung von max. 45° und einer oberen Dachneigung von mind. 10° zulässig. Dachgauben dürfen nur innerhalb der unteren Dachfläche angeordnet werden.
6.4 Laternendächer sind zulässig, sofern,
• das senkrechte Maß (Wandhöhe der Laterne) das Dachprofil nach A 6.3 um maximal 0,25 m überschreitet,
• die Wandhöhe der Laterne, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss, maximal 2,65 m beträgt,
• die Laterne einen Rücksprung von der Gebäudeaußenkante von mindestens 1,50 bis maximal 2,00 m einhält,
• die untere und die obere Dachneigung gleich sind.
6.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 34° als Gauben (nur Schleppegauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.
6.6 Die Breite von Dachaufbauten beträgt je max. 5,0 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang mind. 1,5 m und untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
6.7 Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Quergiebel darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.

6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

7 Verkehrsflächen
7.1 Straßenbegrenzungslinie
7.2 öffentliche Verkehrsfläche

8 Flächen für Versorgungsanlagen
8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
Abwasser
hier: Versickerungsanlage für Niederschlagswasser

9 Grünordnung
9.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
9.1.1 Parkanlage
9.2 zu erhaltender Baum
9.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb dieser Fläche sind keine Nebenanlagen zulässig.
9.4 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbau der 1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
9.5 Mindestpflanzqualitäten:
• Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte, klimaangepasste Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
• Bäume sind als standortgerechte, klimaangepasste Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

9.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
9.7 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:
• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
• Bäume 2. Ordnung (mittlergroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
• Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³
Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.
9.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
9.9 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden/ dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

10 Natur- und Artenschutz, Klimaanpassung
10.1 Nicht untergliederte Glasflächen ab einer Größe von 3 qm sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag auszuführen (bzgl. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz). Spiegelflächen sind nicht zulässig.
10.2 Zur Gartenbewässerung sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.000 l zu errichten, in denen das Niederschlagswasser aufgefangen wird. Diese Pflicht greift ab einer Gartengröße von 250 qm gärtnerisch gestalteter und beplanzter Fläche.
11 Immissionsschutz
11.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
11.2 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.

Zur Vorabschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner, Bericht Nr. 224117/2 v. 19.09.2024), die dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegt, die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_A aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

11.3 An Fassaden mit Überschreitungen der Grenzwerte der obergerichtlichen Rechtsprechung in Höhe von 70 db(A) tags bzw. 60 db(A) nachts sind Grundrissorientierungen umzusetzen, die an diesen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsehen. Alternativ sind an diesen Fassaden Schallschutzkonzepte vorzusehen (Festverglasungen, verglaste Vorbauten bzw. Loggien, etc.), die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel in Höhe von 70 db (A) tags bzw. 60 db(A) nachts nicht überschritten wird.

12 Sonstige Festsetzungen
12.1 Bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind die nutzbaren Dachflächen zu 70 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszurüsten; dabei ist eine Blendwirkung der Bahn auszuschließen.
12.2 Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Hinweise
1 bestehende Grundstücksgrenze
2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454
3 bestehende Bebauung
4 Nutzungsschablone:
Art der Baulichen Nutzung – GRZ nach A 3.1
5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NNH, z. B. 495,5 m ü. NNH (Höhen über Normalhöhen-Null (NNH) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
6 Böschung
7 Höhenkote in m ü. NNH, z. B. 569,00
7.1 unterer Gebäudehöhenpunkt nach LOD2-Daten in m ü. NNH, z. B. 568,57

8 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Pullach i. Isartal in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächen-satzung)
- Baumschutzverordnung
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

9 Der Hinweis in der Begründung zur nutzbaren Dachfläche ist zu beachten.

10 Grünordnung
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

11 Artenschutz
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

12 Immissionsschutz
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

13 Wärmepumpen
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

14 Wasser
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

15 Denkmalschutz
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

16 Altlasten
Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

17 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Pullach i. Isartal, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten oder in elektronischer Form zugänglich gemacht.

Normen, die in Bauleitplanverfahren zur Anwendung kommen, werden über das On-lineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 28.10.2025
i. A. [Redacted]
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 03. NOV. 2025
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2024 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 bis 09.05.2025 eingeholt.

4. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2025 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ in der Fassung vom 23.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pullach i. Isartal, den 03. NOV. 2025
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt
Pullach i. Isartal, den 03. NOV. 2025
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 13. NOV. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 12. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Pullach i. Isartal, den 17. NOV. 2025
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin