

Behauungsplan  
13. Änderung des Behauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für eine Kinderbetreuungseinrichtung an der Kreuzek-  
straße

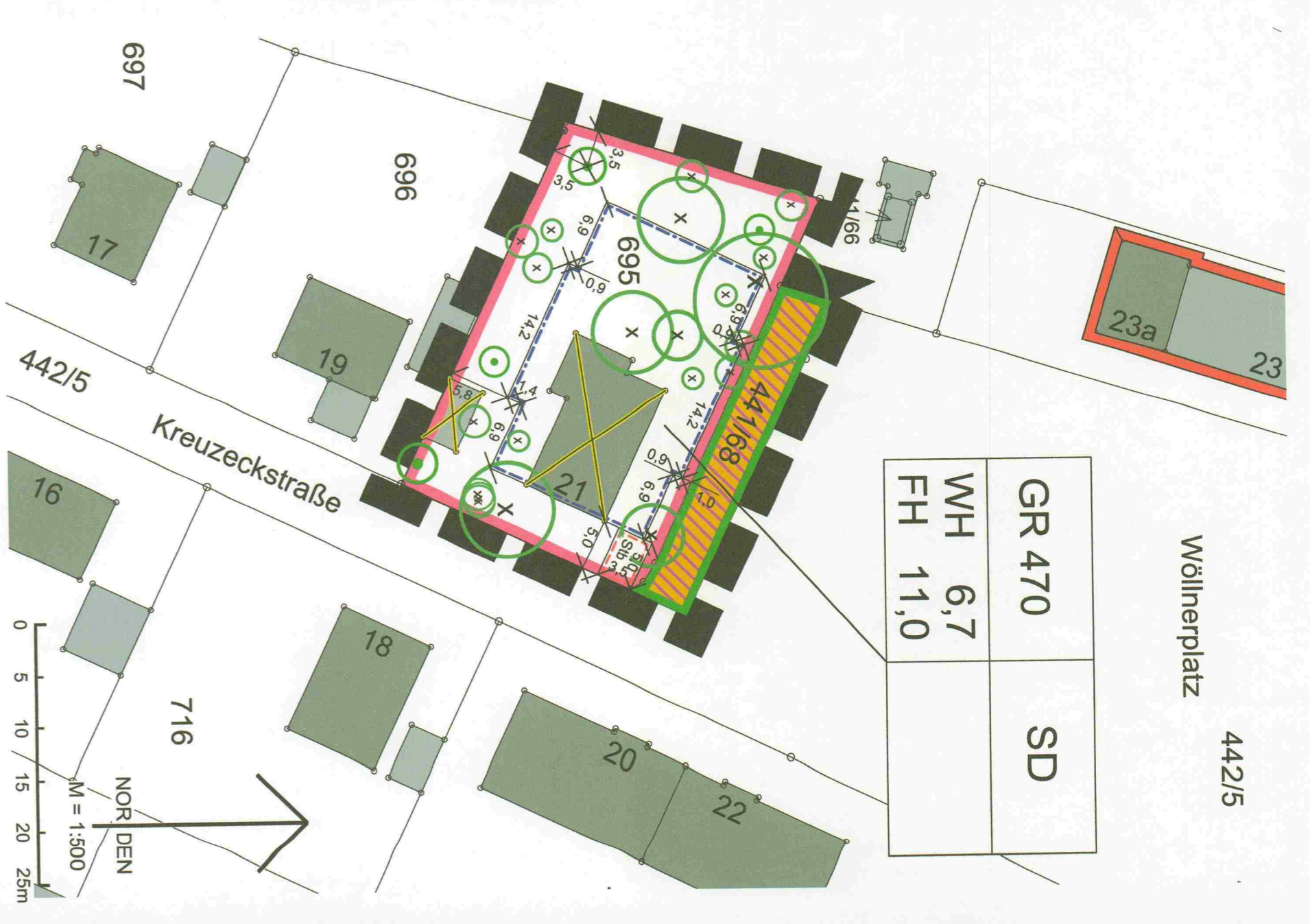
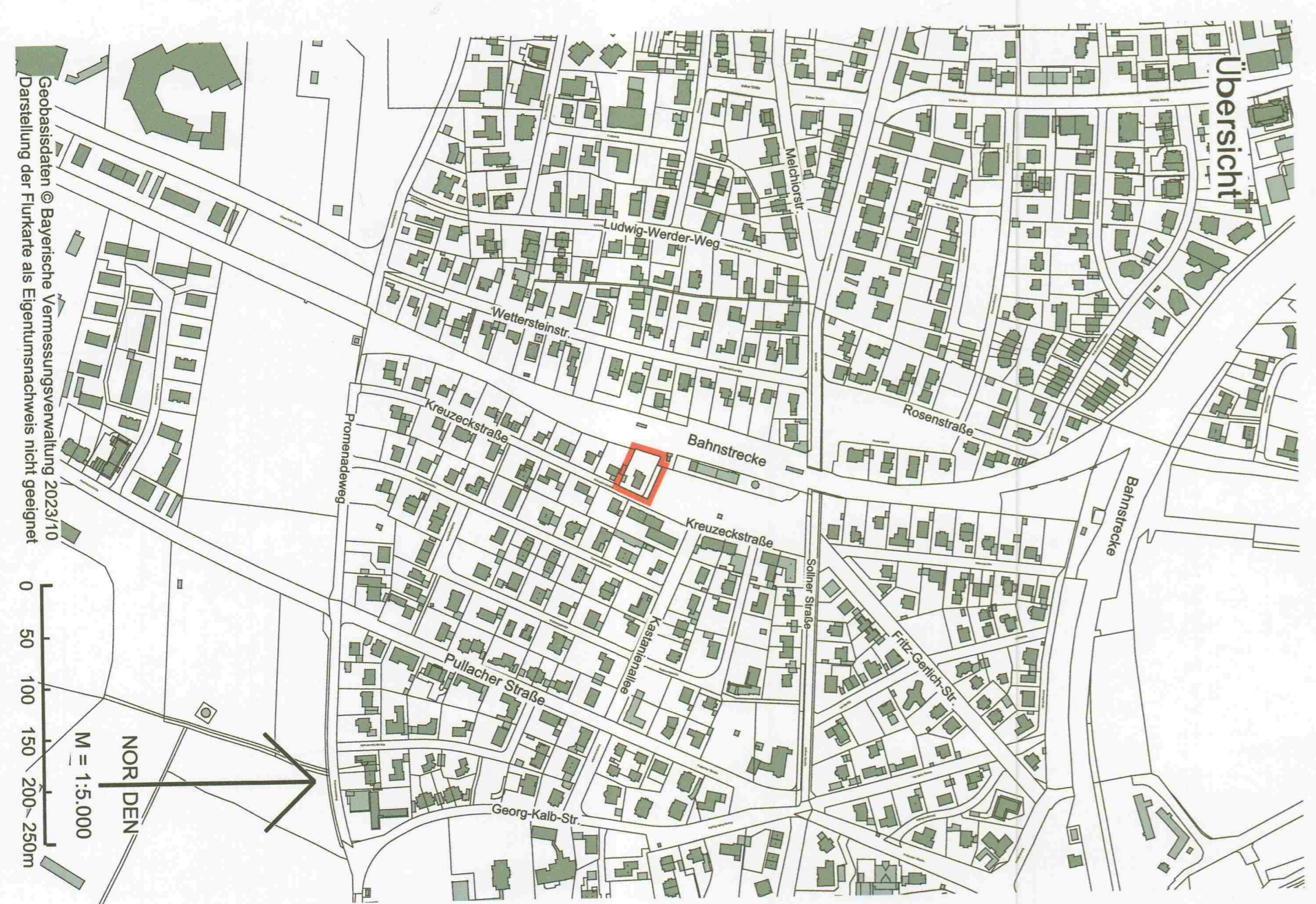
Planungsvorband Auldeier Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Gesellschaftsle – Arnulfr. Str. 60, 80335 München  
Tel. 089-539802-0 email: pum@pzmuenchen.de

Beauf.: Praxenbaur  
Gesellschaft für Bauplanung und -management  
OS, Geelz

Planumdatum  
14.04.2026  
27.01.2026 (Einwurf)  
23.07.2023 (Einwurf)

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bay-  
ern -GO- diesen Behauungsplan als

**Satzung.**



- Dieser Behauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Be-  
bauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ i.d.F. vom 24.02.1978 sowie der 3. Änderung des Bau-  
ungsplans Nr. 1 i.d.F. vom 16.04.1991.
- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 2 Art der baulichen Nutzung
  - 3 Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungsein-  
richtung
  - 3.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 GR 470 max. zulässige Grundfläche in m², hier 470 m²
  - 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß  
§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschrit-  
ten werden.
  - 3.4 WH 6,7 max. zulässige Wandhöhe in m, hier 6,7 m
  - 3.5 FH 11,0 max. zulässige Firshöhe in m, hier 11,0 m
  - 4 Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeober-  
kante bis zum Schrägpunkt traufseitige Außenwand / Oberkante Dachhaut.  
Die Firshöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeober-  
kante bis zum höchsten Punkt des Firses.
  - 5 Dachaufbauten können die zulässige Wandhöhe bis zur max. zulässigen Firshöhe  
überschreiten.
  - 6 Bauliche Gestaltung
  - 7 SD Bauliche Gestaltung
  - 8 Für das Hauptgebäude ist nur ein Satteldach zulässig.
  - 9 6 Stellplätze
  - 10 Fläche für einen Behindertenstellplatz

- 6.2 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 04.07.2025 ist für die im  
Planungsgebiet zulässige Nutzung 1 Kfz-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzu-  
weisen. Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 04.07.2025 sind 7  
Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 7 Grünordnung, Klimaschutz, spezieller Artenschutz
- 7.1 Zu erhaltender Baum, darf weder beseitigt noch beschädigt  
werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart  
folgender Wuchserhöhe spätestens in der auf den Ausfall  
folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.2 Zu pflanzender standortgerechter, klimaangepasster Laub-  
baum 1, Wuchshöhe
- 7.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 4 standortgerechte, klimaange-  
passte Laubbäume 1, Wuchshöhe zu pflanzen. Der unter 7.2 festgesetzte zu  
pflanzende Baum kann auf die Zahl angerechnet werden.
- 7.4 Die nach den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens  
in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die  
gepflanzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Die gepflanzten  
Bäume sind zu pflegen und dauernd zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende  
Ersatzpflanzung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vor-  
zunehmen.
- 7.5 Die nach den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 zu pflanzenden Bäume sowie Ersatzpflan-  
zungen haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen: Bäume 1. und 2. Wuchs-  
ordnung: Hochstamm, 4 x Verpflanz, Stammumfang 25-30 cm
- 7.6 Bei allen 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 (mittlere Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³  
Bäume 3. Ordnung (inkl. Obstbäume (Kleimbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³  
Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzröhren mit einem abwei-  
chenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.
- 7.7 Zur Gartenbesserung ist ein unterirdisches Regenwasser-Auffangbecken (Zister-  
nen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.000 l zu errichten.
- 7.8 Es sind nur sockellose Zäune zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm  
über dem Boden liegen.
- 7.9 Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen  
mit Solarmodulen auszustatten.
- 7.10 Spezieller Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- 9 Immissionsschutz
- 9.1 Für die Bemessung der Schalldämmung der Gebäudefassaden sind in Anhang A der  
schallschutzbauverordnung Bauteil Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 des Ingh-  
enieur-Greiner die maßgeblichen Außenempfehlungen L<sub>a</sub> gemäß DIN 4109:2018-01  
gemäß.
- 9.2 Bei der Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung sind zum Schutz vor Außenlärm  
Außenbereiche schutzbedürftiger Bäume so auszurichten, dass die Anforderungen an  
die Lärmschalldämmung von Außenbäumen nach der DIN 4109-1:2018-01 eingehal-  
ten werden.
- 9.3 Maßangaben in Metern, z.B. 16,0 m
- 9.4 Nachrichtliche Übernahme
- 9.5 Baudenkmal (D-194-139-24)
- 9.6 Bahnbetriebsanlage (im Eigentum der Gemeinde mit ding-  
lich gesichertem Fahrrecht zugunsten des Bundeseseisen-  
bahnmögens)
- 9.7 Abzuberndes Haupt- und Nebengebäude
- 9.8 Zu fallender bzw. nicht erhaltenswerter Baum
- 9.9 Die Bodenverriegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9.10 Die erlaubnispflichtige Verriegelung von Niederschlagswasser von begrüntem Flächen  
wird in Bayern durch die NWFriev (Verordnung über die erlaubnispflichtige Verriegelung  
von gemauerten Niederschlagswasser) geregelt. Unverschlussten Niederschlags-  
wasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Ober-  
flächenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Nie-  
derschlagswasser auch über Regen-, Sickerrohre oder Sickerstränge versickert  
werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von ge-  
sammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNGW)“ beachtet werden.  
Wenn die Maßgaben der NWFriev und der TRENNGW eingehalten werden, dann ist  
die Verriegelung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der  
Verriegelung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 11 Immissionschutz
- 11.1 Für die Bemessung der Schalldämmung der Gebäudefassaden sind in Anhang A der  
schallschutzbauverordnung Bauteil Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 des Ingh-  
enieur-Greiner die maßgeblichen Außenempfehlungen L<sub>a</sub> gemäß DIN 4109:2018-01  
gemäß.
- 11.2 Bei der Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung sind zum Schutz vor Außenlärm  
Außenbereiche schutzbedürftiger Bäume so auszurichten, dass die Anforderungen an  
die Lärmschalldämmung von Außenbäumen nach der DIN 4109-1:2018-01 eingehal-  
ten werden.
- 11.3 Maßangaben in Metern, z.B. 16,0 m
- 11.4 Nachrichtliche Übernahme
- 11.5 Baudenkmal (D-194-139-24)
- 11.6 Bahnbetriebsanlage (im Eigentum der Gemeinde mit ding-  
lich gesichertem Fahrrecht zugunsten des Bundeseseisen-  
bahnmögens)
- 11.7 Abzuberndes Haupt- und Nebengebäude
- 11.8 Zu fallender bzw. nicht erhaltenswerter Baum
- 11.9 Die Bodenverriegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 11.10 Die erlaubnispflichtige Verriegelung von Niederschlagswasser von begrüntem Flächen  
wird in Bayern durch die NWFriev (Verordnung über die erlaubnispflichtige Verriegelung  
von gemauerten Niederschlagswasser) geregelt. Unverschlussten Niederschlags-  
wasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Ober-  
flächenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Nie-  
derschlagswasser auch über Regen-, Sickerrohre oder Sickerstränge versickert  
werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von ge-  
sammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNGW)“ beachtet werden.  
Wenn die Maßgaben der NWFriev und der TRENNGW eingehalten werden, dann ist  
die Verriegelung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der  
Verriegelung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Pullach, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-  
flächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen  
und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen  
zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Baumbestands- bzw. Freiflächenstellungs-  
plan einzureichen.

Die gemeindliche Abstammungssatzung sowie die gemeindliche Einfriedungs-  
satzung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Bei der baulichen Umsetzung wird empfohlen, auf nachhaltige, ressourcenchonende  
und emissionsarme Baustoffe zu achten sowie die energetischen Anforderungen über  
die gesetzlichen Mindeststandards hinaus zu erfüllen.

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, können in  
der Gemeinde eingesehen werden.

Kartengrundlage:  
Geobasisdaten © Bayer, Vermessungsverwaltung  
2025/06 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis  
nicht geeignet.

Maßnahmen:  
Panzelung zur Maßnahme nur bedingt geeignet,  
keine Gewähr für Maßnahmgüte. Bei der Vermessung sind  
etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Pullach i. Isartal, den **16. April 2025**

Verfahrensvermerke  
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die 13. Änderung des Behau-  
ungsplans Nr. 1 beschlossen.

2. Von der fürtraglichen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Behauungsplan-Vorwurf (§  
3 BauGB) wurde der fürtraglichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trä-  
ger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1  
BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der vom Gemeinderat gebilligte Behauungsplan-Einwurf in der Fassung vom  
23.07.2023 wurde in der Sitzung vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 im Internet veröffent-  
licht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Behau-  
ungsplan-Einwurf in der Fassung vom 23.07.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2025 bis  
10.11.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

5. Der vom Gemeinderat gebilligte Behauungsplan-Einwurf in der Fassung vom  
27.01.2026 wurde in der Zeit vom 09.02.2026 bis 04.03.2026 erneut im Internet ver-  
öffentlicht (§ 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum  
Behauungsplan-Einwurf in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom  
09.02.2026 bis 04.03.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

7. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom  
14.04.2026 den Behauungsplan in der Fassung vom 14.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1  
BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den **16. April 2025**

Dr. Andreas Mogy  
Zweiter Bürgermeister

Pullach i. Isartal, den **16. April 2025**

Dr. Andreas Mogy  
Zweiter Bürgermeister

Pullach i. Isartal, den **27. April 2025**

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin