

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 41

Grundelbergsiedlung 1

Planfertiger

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

PUL 2-50

Bearbeiter: Pr / Be

Plandatum

26.09.2017 (Satzungsbeschluss)

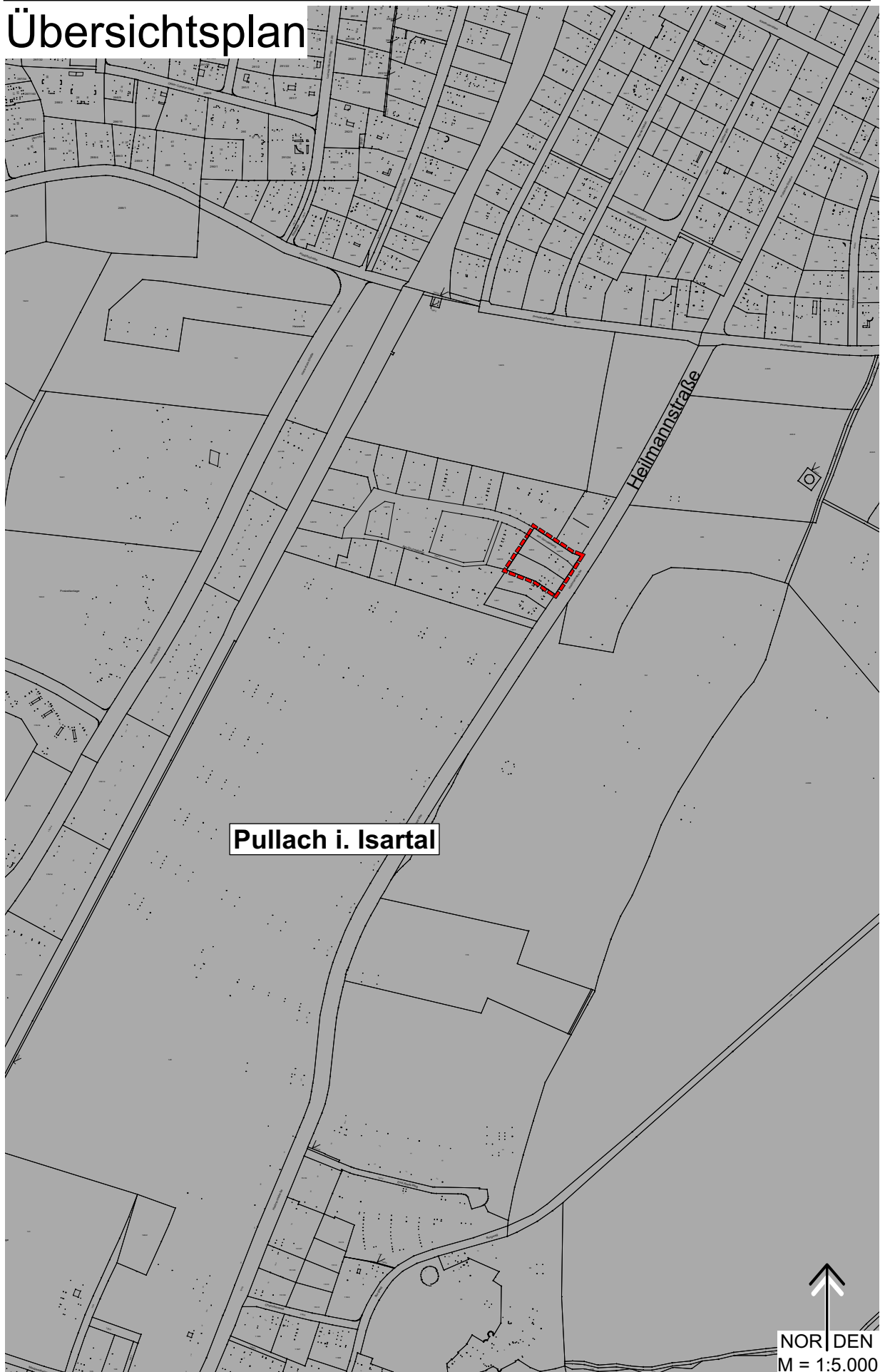
[04.04.2017 \(Entwurf\)](#)

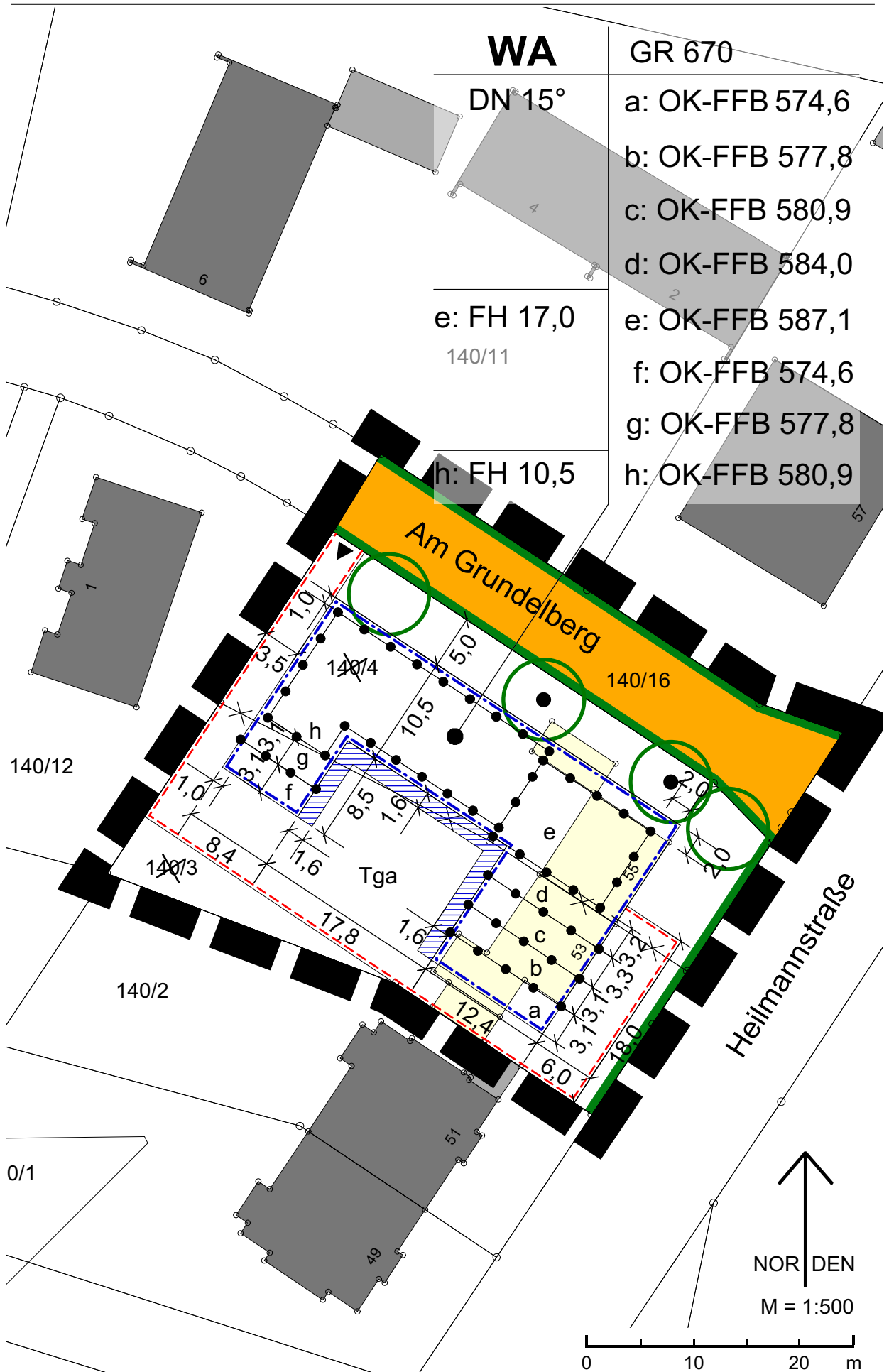


Satzung

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

Übersichtsplan





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



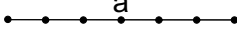
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, z.B. Bereich a

3.2 GR 670 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 670 qm

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um max. 20 % überschritten werden.

3.4 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

OK-FFB 574,6 Oberkante Fertigfußboden in m über NN, z.B. 574,6 m üNN

FH 17,0 Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 17,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/First.

4 Baugrenze und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2  Im so gekennzeichneten Bereich sind Terrassen und Balkone, unter Beachtung von Festsetzung 3.3, zulässig.

4.3 Die Geltung der Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 DN 15° Max. zulässige Dachneigung in Grad, z.B. 15°

5.2 Für die Dächer von Hauptgebäuden sind Flachdächer sowie Walm-, Zelt- und Satteldächer mit mittigem First zulässig. Nicht zulässig sind Pultdächer und Rundformen.

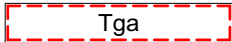
5.3 Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

5.4 Attiken sind bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

6 Erschließung

6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Fläche für Tiefgaragen

6.4  Zufahrt nur hier zulässig.

6.5 Es ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Die Tiefgaragenrampe ist als geschlossenes Bauwerk auszuführen. Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

6.6 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach.

Abweichend hiervon ist je Wohnung ein Stellplatz zu errichten. Zusätzlich sind ein behindertengerechter Stellplatz und ein Stellplatz zum Be- und Entladen zu errichten; diese beiden Stellplätze müssen eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

7 Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur offene Holz- oder Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer max. Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahnrand. Mauern sind nicht zulässig. Als Ausnahme können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge (max. 4,0 m) zugelassen werden.

7.2 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 6 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen.

7.3 Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

Für Ersatzpflanzungen sind mindestens Bäume 2. Wuchsordnung in der Pflanzqualität STU 20 – 25 cm, Kronensatz bei 2,5 m Höhe zu verwenden. Der Pflanzstandort kann entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um max. 2,0 m abweichen.

- 8.2  zu pflanzender heimischer Laubbaum, mindestens 2. Wuchsordnung, 4xv, STU 20-25 cm, Kronenansatz bei 2,5 m Höhe

Es ist mindestens ein Baum pro angefangene 300 qm Baulandfläche anzupflanzen. Zu erhaltende Bäume sind anzurechnen. Der Pflanzstandort kann entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um max. 2,0 m abweichen.

- 8.3 Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

9 Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind nicht zulässig.

10 Vermaßung

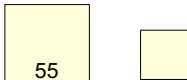


Maßangabe in Metern, z.B. 8,0 m

B Hinweise

- 1 140/4 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 140/4

- 2  bestehende Grundstücksgrenze

- 3  abzureißende Haupt- und Nebengebäude

- 4  aufzuhebende Flurstücksgrenze

- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

- 6 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

- 7 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 9 Altlasten
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 10 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.
- 11 Für jeden Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2016.
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.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den
.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 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 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2017) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 13.07.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2017) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 13.07.2017 beteiligt.
5. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

6. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)