

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 \(Entwurf\)](#)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planinhalte	4
4.1	Geltungsbereich.....	4
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Erschließung, ruhender Verkehr	5
4.4	Bauliche Gestaltung, Einfriedungen	6
4.5	Umweltprüfung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung.....	6
4.6	Altlasten, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft.....	6
4.7	Immissionsschutz	7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Grundelbergsiedlung 1“ beauftragt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Pullach i. Isartal, die bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken Heilmannstraße 53 und 55, Fl.-Nr. 140/3; 140/4, Gemarkung Pullach mit einem Neubauvorhaben nachzuverdichten, um mehr Wohnraum zu schaffen. Hierbei sollen die zwei Doppelhaushälften abgerissen und ein Geschosswohnungsbau errichtet werden. Dadurch entstehen ca. 20 Wohnungen in zentraler Lage.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Pullach entlang der „Heilmannstraße“/ Ecke „Am Grundelberg“. Es ist ca. 0,21 ha groß und weitgehend eben.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas 20.12.2016

Gegenwärtig befindet sich im Geltungsbereich ein Doppelhaus. Des Weiteren stehen im Plangebiet einige größere Fichten, eine Birke sowie weitere Laubbäume, die jedoch keinen prägenden Baumbestand darstellen. Baumhöhlen sind nicht zu erkennen.

3. Plangebiet

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

Nach der Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplans BI 12/53 durch die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 20.09.2016 liegt das Planungsgebiet im unbeplanten Innenbereich.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt wird. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche der Hauptgebäude liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 140/3; 140/4 und die anteilige Verkehrsfläche 140/16 TW, alle Gemarkung Pullach i. Isartal.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Darstellung im Flächennutzungsplan, als auch der bestehenden umgebenden Nutzung. Als Festsetzungsalternative wäre auch ein „Reines Wohngebiet“ in Frage gekommen. Das Maß an potentieller Nutzungsmischung, wie es im Allgemeinen Wohngebiet möglich ist, soll jedoch für das Plangebiet ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhe festgesetzt. Im Plangebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung über dem Maß in der Umgebung. In dieser bewegt sich die Grundflächenzahl (GRZ) größtenteils zwischen 0,1 und 0,2. In Folge der Nachverdichtung wird innerhalb des Plangebiets eine GRZ von ca. 0,4 erreicht, wodurch dem gestiegenen Wohnbedarf gerade auch nach kleineren Wohnungen adäquat begegnet werden kann. Zudem wird auf einen städtebaulich harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung der Grundelbergsiedlung, die hauptsächlich aus Geschosswohnungsbau besteht, Wert gelegt. Dementsprechend wird auch die Höhenentwicklung im Plangebiet, die sich am Bestandsgebäude Heilmannstraße 57 (Fl.-Nr. 140/24) orientiert, geregelt. Begrenzt wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der jeweiligen Firsthöhe. Zusätzlich werden der Erdgeschoss-Fertigfußboden und auch die Fertigfußböden der anderen Geschosse geregelt. Hierdurch soll ein terrassiertes Gebäude mit Terrassengeschoss ermöglicht werden. Die Terrassierung des Gebäudes nach Süden schafft den Übergang zur angrenzenden niedrigeren Bebauung; sie wird daher detailliert festgesetzt. Hiermit ist gewährleistet, dass sich die neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Des Weiteren wird die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischer Bauordnung festgesetzt. Die Einhaltung der „normalen“ Abstandsflächen entspricht der Eigenart der umgebenden Bereiche und soll auch für die künftige Bebauung gelten.

4.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die „Heilmannstraße“ bzw. „Am Grundelberg“. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze weicht die Gemeinde hier in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern von ihrer Stellplatzsatzung ab. Aufgrund des besonderen Wohnzwecks sowie der günstigen Lage in Nähe des Öffentlichen Personennahverkehrs reicht aus Sicht der Gemeinde ein Stellplatz je Wohnung aus (zuzüglich einem behindertengerechten und einem Be- und Entladeplatz). Für weitere Nutzungen, welche gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, gilt die Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach.

Die Fläche für die Tiefgarage sowie die Lage der Zufahrt ist durch den Bebauungsplan definiert. Durch die Stellplatzverlagerung unter die Erde gewinnt das gesamte Quartier an städtebaulicher und ökologischer Qualität. Zudem ist festgesetzt, dass die Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 1,0 m betragen muss. Dies ermöglicht eine qualitätsvolle Begrünung der entstehenden Freiflächen, wodurch die höhere GRZ kompensiert werden kann. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe als geschlossenes Bauwerk auszuführen ist.

4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Regelung, dass für Hauptgebäude nur Flachdächer, Walm-, Zelt- und Satteldächer mit entsprechender Dachneigung zulässig sind. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich, da es sich um einen weitgehend mit Wohnungsbau bebauten innerörtlichen Bereich handelt.

Einfriedungen sind nur unter bestimmten Vorgaben zulässig, um eine Durchlässigkeit des Plangebiets auch zukünftig zu gewährleisten. Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.

4.5 Umweltprüfung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gelten als bereits zulässig und sind nicht mehr auszugleichen.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Eine Bestandserfassung vom 21.03.2016 sowie weiterer Kontrollgänge im Jahr 2017 ergaben, dass lediglich an zwei Bäumen das Vorkommen von Höhlen nicht ausgeschlossen werden kann. Diese, als erhaltenswert eingestufte Bäume, werden zum Erhalt festgesetzt. Bei sonstigen im Plangebiet vorkommenden Bäumen sowie den Bestandsgebäuden wurden keine Anzeichen bzgl. geschützter Arten festgestellt.

Das Plangebiet grenzt an eine größere Wohnanlage, deren Freiraum durch Rasenflächen und Einzelbäume geprägt ist. Die Grünordnung richtet sich in ihren Grundzügen nach der näheren Umgebung. Im Plangebiet soll mittels straßenbildprägender Bäume der angrenzende Bestand ergänzt und durch die Beschränkung der Heckengröße der Straßenraum behutsam gestaltet werden.

4.6 Altlasten, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft

Altlasten sind keine bekannt, jedoch ist grundsätzlich mit Kampfmittelfunden aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten und gegebenenfalls gesondert vorab zu überprüfen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Ensemble (E-1-84-139-2). Vom beabsichtigten Bauvorhaben sind aber keine negativen Auswirkungen darauf zu erwarten, da hier in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet nachverdichtet wird. Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht dokumentiert.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken breitflächig durch Versickerung erfolgen.

4.7 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung der Planung ist keine Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation zu erkennen, erhebliche Lärmimmissionen sind an der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Von der Ausarbeitung eines Schallschutzgutachtens sowie der Festsetzung spezieller Auflagen zum Lärmschutz wird daher abgesehen.

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)