

Planbezeichnung:

GEMEINDE PULLACH IM ISARTAL

Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet

SÜDLICH DER DR-CARL-VON-LINDE-
STRASSE / TEIL WEST

umfassend die Grundstücke zwischen der Bundesstraße
B 11, der Dr.-Carl-von-Linde-Straße (Staatsstraße
St 2572) und der Wolfratshauser Straße

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel (089) 834 78 80

gefertigt am:	27. 10. 1980	
geändert am:	7. 1. 1981	geändert am 8. 1. 1985
geändert am:	6. 5. 1981	
geändert am:	2. 6. 1981	
geändert am:	15. 12. 1981	
geändert am:	19. 10. 1982	
geändert am:	13. 9. 1983	

Die Gemeinde

PULLACH IM ISARTAL

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des
Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung
- BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

1. Geltungsbereich

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

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 9 Baunutzungsverordnung als Industriegebiet festgesetzt.

Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Auf die Nutzungsbeschränkungen gemäß Festsetzung 9.a) wird verwiesen.

Eine Überbauung des Grundstücks Fl.Nr. 377 gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist nur zulässig, wenn

- allen Stellplatz-Verpflichtungen, die das Grundstück aus dem gesamten Betriebsgelände, insbesondere aber den angrenzenden Fl.Nrn. 376/1, 379 und 573, belasten, und
- dem Neubedarf aus baulicher Nutzung des Grundstücks selbst durch Tiefgaragenplätze voll entsprochen wird.

- b) Das in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt.

- c)  Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze;
im Mischgebiet höchstens 2 Vollgeschosse zulässig
- b) GRZ 0,7 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze;
z.B. 0,7
- c) GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze;
im Mischgebiet mit 0,5 bzw. 0,2
- d) BMZ 6,0 Baumassenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze;
im Industriegebiet mit 6,0

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Offene und geschlossene Bauweise mit Grenzbauung ist gleichermaßen zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung entfallen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur dann, wenn unmittelbar an die Grenze gebaut wird.

- b)  Baugrenze

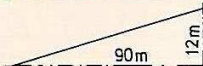
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

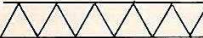
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohn- und Geschäftsgebäude, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf im Mischgebiet 0,50 m, im Industriegebiet 1,20 m nicht überschreiten.
- Die Bauvorhaben sind bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- Die Traufhöhen bzw. Oberkanten Attika dürfen im Industriegebiet 17 m nicht überschreiten.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen.
- Werbeanlagen sind nicht an Einfriedungen zulässig und dürfen an Gebäuden die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinien, durchgehend im Industriegebiet in einer maximalen Höhe von 1,70 m und im Mischgebiet von 1,50 m, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, einzufriden. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen im Industriegebiet bis zu einer Höhe von 2,00 m, im Mischgebiet von 1,50 m, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig.

Als Einfriedungen sind Stahlzäune und senkrechte Holzlatten- oder sokkellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Maschendrahtzäune dürfen jedoch nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verwendet werden. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

-  Fahrbahn, Gehweg
-  Straßenbegleitgrün
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

-  Bauverbotszone der Bundesstraße B 11 bzw. der Staatsstraße St 2572

Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Einmündungsbereich der Wolfratshauser Straße in die Bundesstraße B 11 bzw. in die Staatsstraße St 2572 sind unzulässig.

- Entlang der Wolfratshauser Straße ist je angefangene 100 m Grundstücksfront - mindestens aber je Grundstück - eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 10 m zulässig.

7. Garagen

- Für die Grundstücke Fl.Nr. 375/7 und /8 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf allen übrigen Baugrundstücken sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Festsetzung 8.a) bleibt davon unberührt.

- b) Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.

8. Grünordnung

- a)  private Grünfläche

Innerhalb der durch das Planzeichen "private Grünfläche" bezeichneten Flächen sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie die zulässigen Zu- und Ausfahrten. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind durchgehend mit Laubbäumen, je 100 m² 1 Baum, und Sträuchern, je m² 1 Strauch, der potentiell-natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

Für Art und Größe der heimischen Laubbäume gelten die folgenden Festsetzungen:

Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), z.B.:

Quercus pedunculata	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane

Pflanzgröße:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm.

Für Art und Größe der Sträucher gelten die folgenden Festsetzungen:

Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), z.B.:

Rosa multiflora	Wildrose
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxya 'Cantha'	Rotdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

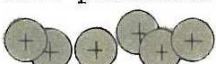
Pflanzgröße:

Höhe 100 bis 125 cm.

- b)  großkronige Alleebäume zu pflanzen

zulässige Art:

Acer platanoides	Spitzahorn
------------------	------------

- c)  schützenswerte, zu erhaltende Bäume

- d) Das Fällen von Bäumen, die in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von 0,50 m und mehr haben, wird allgemein untersagt.

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.

Bäume können unter gewissen Voraussetzungen, ggf. unter Auflagen, auch dann gefällt werden, wenn eine beantragte Fällung nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.

- e) Außerhalb der privaten Grünflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen angelegt werden, in parkartiger Weise pro 300 m² mit 1 Baum bodenständiger Art zu begrünen.

9. Immissionsschutz

- a)  Teilfläche mit Nutzungsbeschränkung

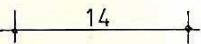
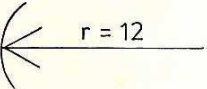
Auf der Teilfläche mit Nutzungsbeschränkung sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des Werkverkehrs und der benachbarten, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Anlagen und Betriebe in ihrer Summe in den nächstliegenden Misch- und Gewerbegebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 16. 7. 1968, Ziff. 2.321 b von 65 dB tags und 50 dB nachts bzw. Ziff. 2.321 c von 60 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten. Diese Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30, nachts um mehr als 20 dB(A) überschreitet. Die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs jeweils durch ein Gutachten nachzuweisen.

- b) Bis zu einem Abstand von 50 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 11 müssen im Mischgebiet alle auf den lärmzugewandten bzw. von seitlich einfallendem Lärm beaufschlagten Fassaden angeordnete Fenster von Aufenthaltsräumen (Artikel 58 BayBO) der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämmmaß 35 - 39 dB).
- c) Bei den innerhalb des Mischgebiets liegenden Wohngebäuden sind auf den lärmzugewandten bzw. von seitlich einfallendem Lärm beaufschlagten Fassaden notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

Nur im Ausnahmefall und mit ausdrücklicher Zustimmung der Genehmigungsbehörden dürfen an diesen Fassaden notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume auch ohne Öffnen dieser Fenster gewährleistet ist (indirekte Lüftung bzw. mechanische Zwangsbelüftung) und die Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen.

- d) Selbst errichtete Lärmschutzwälle sind zulässig, sofern der vorhandene Baumbestand nicht gefährdet wird.

10. Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern; z.B. 14 Meter
- b)  Kurvenradius in Metern; z.B. 12 Meter

B. HINWEISE

- Gemeindegrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- ×○×○ aufzuhebende Grundstücksgrenze
(7 m lange Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 376
und Fl.Nr. 376/11)
- 376/4 Flurstücksnummer; z.B. 376/4
-  vorhandenes Hauptgebäude
-  vorhandenes Nebengebäude
-  Höhenlinie; z.B. 600 m über NN
-  25 kV-Leitung der Isar-Amperwerke
- E als Eigentümerweg zu widmen

Im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 11 bzw. Staatsstraße St 2572 werden im Tag- und Nachtbereich die für MI zulässigen Planungsrichtpegel überschritten.

Pullach i. Isartal, den 8. Dez. 1984

München, den 2.1.1985

1. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.1982 wurde mit Begründung in der Fassung vom 19.10.1982 gemäß § 2a Abs. 1 BBauG in der Zeit von 7.3.1983 bis 7.4.1983 aufgrund des Ausschusseschlusses des ~~XXXXXX~~ Gemeinderats vom 19.10.1982 und der ortsüblichen Bekanntmachung von zuletzt öffentlich ausgestellt.



Pullach i. Isartal, den 14. MAI 1985

 (1. Bürgermeister)

2. Der ~~XXXXXX~~ Gemeinderat Pullach i. Isartal hat am 13.9.1983 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.9.1983 gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.



Pullach i. Isartal, den 14. MAI 1985

 (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den
 (Sitz der Genehmigungsbehörde)

i.A.

31. MAI 1985
~~24.5.1985~~
~~17.5.1985~~

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich durch Amtsblatt bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.



Pullach i. Isartal, den ~~14. MAI 1985~~ 31. MAI 1985

 (1. Bürgermeister)