

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

Bebauungsplan Nr. 40 „Hans-Keis-Straße“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-47

Bearb.: Schaser / Dörr

Email : c.schaser@pv-muenchen.de
Tel. 089-539802-46

Plandatum **29.09.2015 (Entwurf)**

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 Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Übersichtsplan
M 1 : 2.500



Gemeinde Pullach

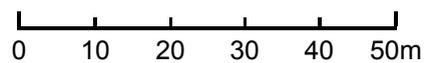
Bebauungsplan Nr. 40
"Hans-Keis-Straße"

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/2-47

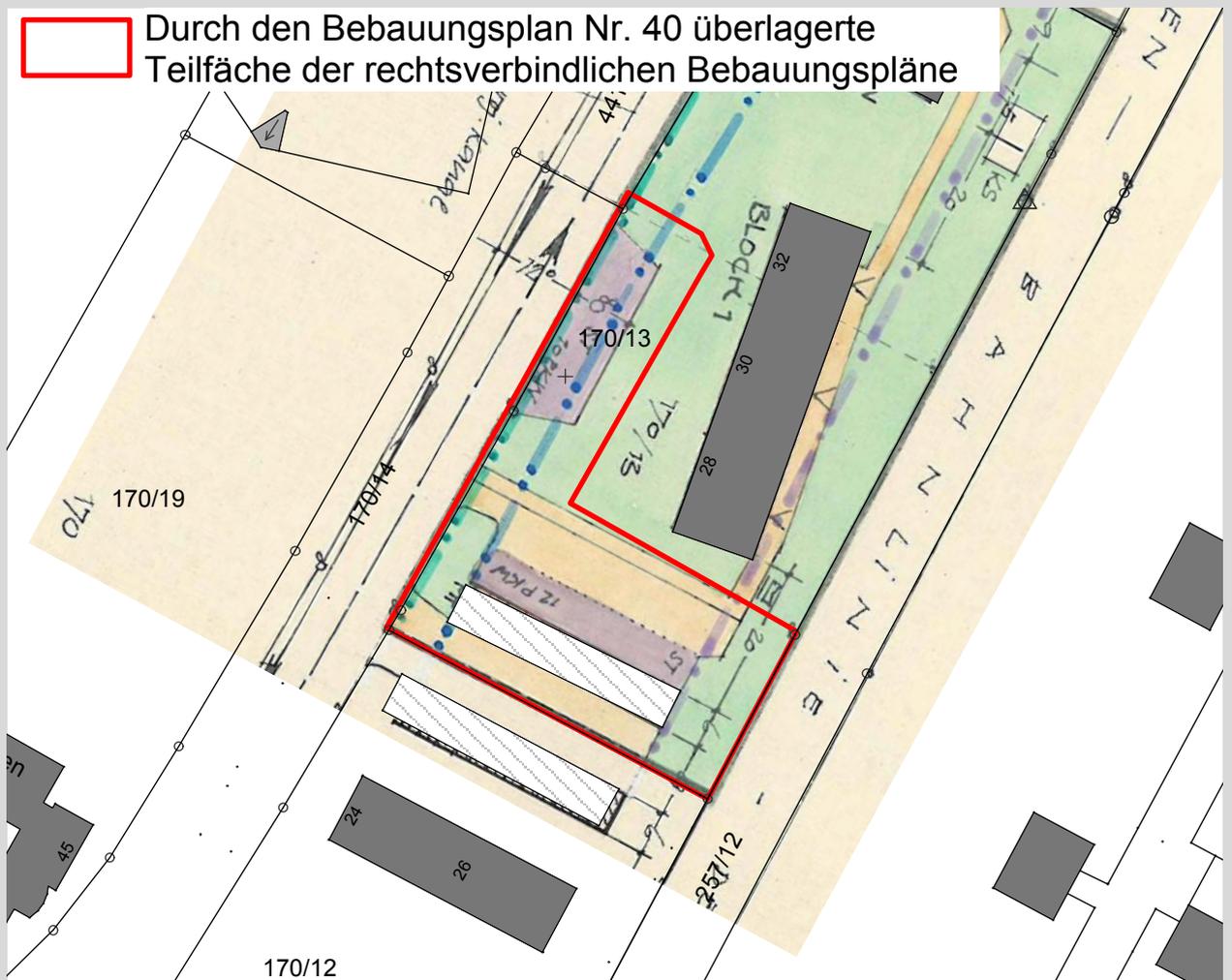
29.09.2015

NOR DEN
M = 1:1000

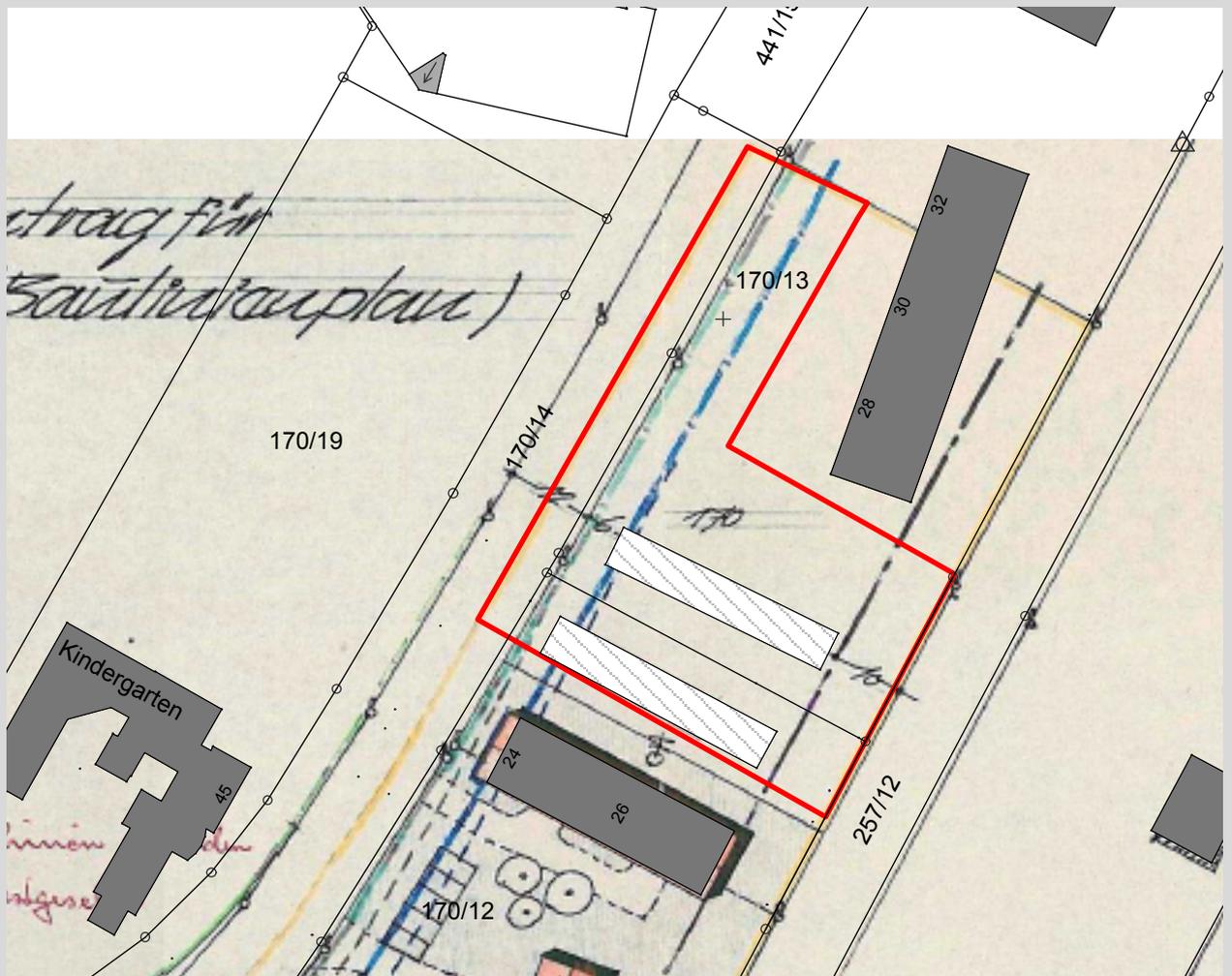


rechtsverbindliche Bebauungspläne

 Durch den Bebauungsplan Nr. 40 überlagerte
Teilfläche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne



Bebauungsplan Nr. B/6/1963 für Fl.-Nr. 170/13



Baulinienplan für Flurnummer 170/11 und Teil aus 170

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 „Hans-Keis-Straße“ werden innerhalb des Geltungsbereichs alle bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baulinienplans für Flurnummer 170/11 und Teil aus 170 sowie des Bebauungsplanes Nr. B/6/1963 für Fl.-Nr. 170/13 vollständig ersetzt.

2 Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 600 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 600 qm

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einem Gesamtwert **1.900 qm** überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um 60 qm überschritten werden.

3.4 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf entsprechend §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. **400 qm** überschritten werden.

3.5 Es sind maximal fünf Vollgeschoße zulässig. Das fünfte Vollgeschoß darf hierbei nur als Terrassengeschoß ausgebildet werden und das darunterliegende vierte Vollgeschoß zu max. 75% überdecken.

3.6 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt **13,40 m**. Sie wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der Attika.

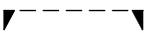
Die maximal zulässige Wandhöhe kann bis zu einem Wert von **16,20 m** durch ein Terrassengeschoß überschritten werden, sofern dieses Terrassengeschoß um mindestens 1,00 m hinter den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschoßes zurückbleibt.

Die maximal zulässige Wandhöhe kann durch Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine oder Antennen um max. 2,0m und durch Geländer, Hochbeete und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um max. 1,2m überschritten werden.

4 Baugrenze, Bauweise

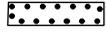
4.1 Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze um bis zu 2,0 m durch Terrassen **und Balkone** sind zulässig. **Zusätzlich darf die Baugrenze durch maximal eine Terrasse mit einer maximalen Breite von 4,0 m um maximal 4,0m überschritten werden.**

- 4.2 Im ganzen Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Für die Dächer von Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
- 6 Straßenbegrenzungslinie, Garagen und Stellplätze
- 6.1  Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche
- 6.3 Es ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu errichten.
- 6.4 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
- 6.5 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
- 6.6  Fläche für Stellplätze
St
- 6.7  Fläche für Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage; die Tiefgarage dient nicht nur dem Stellplatznachweis für das nun projektierte Vorhaben, sondern auch umliegende Wohngebäude der Wohnbaugesellschaft Pullach; innerhalb der Umgrenzung sind auch Aufgänge der Tiefgarage mit den hierfür erforderlichen baulichen Anlagen zulässig
GemTG
- 6.8  Ein- und Ausfahrtsbereich; Zufahrten sind nur in dem markierten Bereich zulässig; ausgenommen hiervon sind Feuerwehruzufahrten
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen sind ausschließlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind sockelfrei auszuführen. Heckenpflanzungen sind unzulässig.
- 8 Grünordnung
- 8.1  zu pflanzender heimischer Laubbaum, mindestens 2. Wuchsordnung, 4xv, STU 20 – 25 cm, Kronenansatz bei 2,5 m Höhe

Die Lage der mit einem Planzeichen dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.

8.2 Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäude-rohbaus durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind unzulässig.

8.4 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i.Isartal vom 12.04.2000, geändert durch Verordnung vom 26.11.2001. Für Ersatzpflanzungen sind mindestens Bäume 2. Wuchsordnung, 4xv, STU 20 – 25 cm, mit einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind anrechenbar.

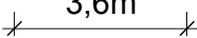
8.5 Der nicht überbaubare, gehölzfreie Teil des Grundstückes ist als Vegetationsfläche mit direktem Bodenanschluss auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Neben den festgesetzten Baumpflanzungen ist ausschließlich die Pflanzung von Kleinsträuchern auf maximal 7 % der Freifläche zulässig.

9 Immissionsschutz

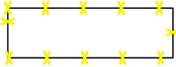
9.1 Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie München – Wolfratshausen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III-IV zugrunde zu legen. Die Hinweise 10 und 11 sind zu beachten.

9.2  Lärmpegelbereich III

9.3  Lärmpegelbereich IV

10  Maßangabe in Metern, z.B. 3,6 m

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  abzureißende Nebengebäude
- 3 170/13 Flurstücknummer (z.B. 170/13)
- 4  **aufzuhebende Flurstücksgrenze**
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 6 Es gilt die gemeindliche Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen in der jeweils aktuellen Fassung.
- 7 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 8 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.
- 9 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 10 Die aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als "Bestand" hinzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen zu ergreifen. Zum Thema Schallimmissionen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 214168 / 2 vom 20.01.2015) dem Bebauungsplan zugrunde. Bei den Erschütterungen hängt das Ausmaß von Beeinträchtigungen sehr stark von der Ausführung des Baukörpers ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind verbindliche Vorgaben zum Schutz vor Erschütterungen nicht möglich. Es wird empfohlen nach Aushub von Baugruben eine Messung durchzuführen und auf dieser Grundlage im Bedarfsfall konkrete Gegenmaßnahmen vorzusehen.
- 11 Zudem können - physikalisch bedingt - im Nahbereich einer elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen.
- 12 Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen können sich höhere Anforderungen ergeben. Auch die auftretenden Maximalpegel (z.B. bei Zug- oder Lkw-Vorbeifahrten) sind

oftmals maßgeblich für die Bemessung der Gebäudeschalldämmung im Nahbereich von Bahnstrecken und Straßen.

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung daher nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

- 13 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit mindestens folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bestandsbäume, Rodungen, Ersatzpflanzungen.
- 14 Die Überpflanzung von Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Bäumen ist nur in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern zulässig. Die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten.
- 15 **Denkmalschutz**
Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
In der direkten Umgebung sind Archäologische Fundstellen sind bekannt. 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.
- 16 **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).**

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie in der Zeit vom bis (§ 4a Abs. 3 BauGB) stattgefunden.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis sowie in der Zeit vom bis (§ 4a Abs. 3 BauGB) stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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

7. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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