

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](mailto:c.schaser@pv-muenchen.de)  
Tel. 089-539802-46

Plandatum

05.05.2015 (Entwurf)  
29.09.2015 (Entwurf)  
15.12.2015

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG .....	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
3. Geltungsbereich .....	3
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
5. Planinhalte.....	4
5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise .....	4
5.2 Erschließung, ruhender Verkehr .....	5
5.3 Technische Versorgung.....	6
5.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen.....	6
5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	6
5.6 Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz.....	7
5.7 Immissionsschutz .....	8
5.8 Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz .....	8
6. Alternativen.....	8
7. Verwirklichung der Planung .....	9
8. Änderung am Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen des Verfahrens .....	9

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der Planung ist das Interesse der Pullacher Wohnungsbaugesellschaft, die bestehende Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) mit einem Neubauvorhaben nachzuverdichten. Hiermit sollen etwa 30 Wohnungen in zentraler Lage entstehen.

Für das Neubauvorhaben liegen bereits konkrete Planungen des Architekturbüros Haas + Hansmair Architekten vor, die vom Gemeinderat beschlossen wurden. Um sicherzustellen, dass diese geplante Bebauung tatsächlich umgesetzt wird, soll möglichst konkret hierfür Baurecht geschaffen werden.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Pullach zwischen der Hans-Keis-Straße und der Bahnstrecke. Es ist ca. 0,4 ha groß und weitgehend eben.

Gegenwärtig befindet sich auf dem Gelände ein Garagenhof bestehend aus zwei Garagenzeilen, der die Stellplatzversorgung für die umliegende Wohnbebauung bereitstellt.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 117/12, 117/13, 117/14 und 441/15.

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das komplette Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit ist das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) erfüllt.

Für den Bereich gibt es bereits planungsrechtliche Vorgaben in Form zweier verbindlicher Bauleitpläne. Zum einen ist der Bebauungsplan B/6/1963 zu nennen, zum anderen der Baulinienplan für die „Fl.-Nr. 170/11 und Teil aus 170“. Während Ursprungsdatum und Verfahrensdaten des Baulinienplans nicht mehr rekonstruierbar sind, ist der Bebauungsplan B/6/1963 mit Bekanntmachung vom 05.10.1964 rechtsverbindlich. Die damals geplante Bebauung wurde im Wesentlichen umgesetzt. Eine Änderung und Nachverdichtung erscheint nach mehr als 50 Jahren gleichwohl geboten.

Der vorliegende Bauleitplan hat deswegen den Charakter einer Neuaufstellung. Die Regelungen der beiden bestehenden Pläne werden ersetzt.

## 5. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung. Darüberhinaus werden einige zentrale Regelungen zur Grünordnung und zur Gestaltung der Bebauung getroffen.

Im Kern beschränken sich die Planinhalte auf jene Regelungen die erforderlich sind, um das vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossene Bauvorhaben zu ermöglichen und sicherzustellen, dass keine wesentlich abweichenden Bebauungen zulässig sind.

### 5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

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 sie der § 4 BauNVO vorgibt, soll jedoch für das Plangebiet ermöglicht werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist unter anderem durch die **maximal zulässige Grundfläche** definiert. Hierfür wurde das geplante Bauvorhaben zu Grunde gelegt. Mit einem notwendigen Sicherheitspuffer wird die zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch ist das Maß des Hauptgebäudes auf der Fläche eindeutig und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar definiert.

Der für das Vorhaben und die umgebenden Wohnnutzungen erforderlichen Stellplätze sollen zukünftig in einer zweigeschoßigen Tiefgarage untergebracht werden. Diese wird einen erheblichen Anteil der Grundstücksfläche umfassen und auf einer Grundfläche von bis zu 1.900 m<sup>2</sup> zulässig sein. Da das Hauptgebäude auf dieser Tiefgarage stehen wird, wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch die Tiefgarage bis zu einem *Gesamtwert* von 1.900 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Damit auch die für ein Vorhaben der geplanten Art erforderlichen Terrassen und Balkone zulässig sind, wird eine Überschreitung der Grundfläche um weitere 60 m<sup>2</sup> durch die genannten Baukörper ermöglicht. Dies wird als ausreichend erachtet, da bereits die festgesetzte maximale Grundfläche einen Puffer um das geplante Bauvorhaben vorsieht.

Eine dritte Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche wird für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingeräumt, um auch die oberirdische private Erschließung zu ermöglichen.

Inklusive aller (auch unterirdischer) Überschreitungsmöglichkeiten kann die maximale Grundflächenzahl 0,90 betragen. Die Gründe, weswegen im vorliegenden Fall die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten wird, liegen zum einen darin, dass es sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand mit dem Ziel der Umsetzung flächensparender Bauweisen handelt. Durch die neu zu errichtende Tiefgarage wird zudem der ruhende Verkehr auch der beiden angrenzenden Wohngebäude mit aufgenommen. Durch diese Verlagerung unter die Erde gewinnt das gesamte Quartier an städtebaulicher und ökologischer Qualität. Zudem ist festgesetzt, dass die Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 1m betragen muss, dies ermöglicht auch eine qualitätsvolle Begrünung der entstehenden Freiflächen.

Die Alternative zu dieser dreistufigen Überschreitungsregelung der Grundfläche wäre eine insgesamt höhere Grundfläche festzusetzen, die sämtliche Überschreitun-

gen umfasst. Eine solche Regelung kann jedoch dazu führen, dass ein größerer Hauptbaukörper entsteht als vom Gemeinderat gewünscht. Regelmäßig werden für die dann größeren Hauptbaukörper Befreiungen zur Unterbringung von Nebenanlagen oder Terrassen beantragt. Dies wird durch das gewählte Vorgehen vermieden.

Die **Höhenentwicklung** im Plangebiet ist über die Zahl der Vollgeschoße und die maximal zulässigen Wandhöhen geregelt. Es ist beabsichtigt Baurecht für ein fünfgeschoßiges Wohngebäude zu schaffen. Das oberste Geschoß soll als Terrassengeschoß ausgebildet werden und das darunterliegende Geschoß zu max. 75% überdecken. Diese Planungsabsicht spiegelt sich zum einen in der Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschoße wieder und zum anderen bei den zulässigen Wandhöhen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt grundsätzlich 13,40 m. Hierfür wird das Baurecht für einen viergeschoßigen Baukörper geschaffen. Um das fünfte (Terrassen-) Geschoß zu ermöglichen, ist eine Überschreitung dieser Wandhöhe bis zu einem Wert von 16,20 m durch ein Terrassengeschoß zulässig, sofern dieses um mindestens 1,00 m hinter den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschoßes zurückbleibt. Die festgesetzten Maße orientieren sich an dem konkret geplanten Bauvorhaben und räumen aus Gründen der notwendigen Flexibilität einen Puffer von 0,35m ein.

Eine weitere Überschreitung durch untergeordnete Bauteile ist aus haustechnischen Gründen voraussichtlich notwendig. Aus diesem Grund sind konkrete Anlagen genannt, die die genannten Wert um 1,2 m bzw. 2,0 m überschreiten dürfen.

Der Bebauungsplan regelt die konkrete Lage des Hauptbaukörpers auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens anhand einer **Baugrenze**. Diese Baugrenze ist um den geplanten Hauptbaukörper mit einem Puffer von 0,5 m versehen um auf etwaige Änderungen an der Architektur reagieren zu können. Um die für Wohnnutzungen üblichen Terrassen und Balkone zulässigerweise errichten zu können, ist die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 m mit Terrassen und Balkonen zulässig. Im Erdgeschoß wird eventuell eine integrative Wohngemeinschaft einziehen. Zu diesem Zweck kann eine größere Terrasse notwendig werden. Da bei einer größeren Terrasse keine negativen Entwicklungen gesehen werden, wird eine max. 4,0 m breite und max. 4,0 m tiefe Terrasse grundsätzlich ermöglicht. Diese Terrasse kann einer sozialen Wohngruppe im Erdgeschoß dienen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt und die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung zu Grunde gelegt. Dies entspricht der Eigenart der umgebenden Bereiche und war auch Grundlage für die Planung des Bauvorhabens.

## 5.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits bestehende Hans-Keis-Straße. Der bestehende Garagenhof entfällt zukünftig komplett zu Gunsten des Wohnungsbaus. Der ruhende Verkehr wird nahezu vollständig in einer zweigeschoßigen Tiefgarage untergebracht, deren Abfahrt im nördlichen Plangebiet situiert ist. Ergänzend werden im nördlichen Plangebiet drei ebenerdige Stellplätze angeboten.

Die Flächen für Tiefgarage und Stellplätze sowie der Bereich, der der Zufahrt dient, sind durch den Bebauungsplan definiert. Die Tiefgarage dient auch umliegenden Wohngebäuden der Wohnungsbaugesellschaft Pullach **auf den Fl.-Nrn. 170/11,**

170/12, 170/13, 441/55, 441/56 und 441/57. Sie wird deswegen als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

### 5.3 Technische Versorgung

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind bereits vollständig vorhanden.

### 5.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Regelung, dass Hauptgebäude nur mit Flachdächern zulässig sind. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich, da es sich um einen weitgehend mit Wohnungsbau bebauten innerörtlichen Bereich handelt.

Einfriedungen sind nur zur Bahn hin zulässig um eine Durchlässigkeit des Plangebiets auch zukünftig zu gewährleisten.

### 5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahr- bahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz,	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet

Hochwasserschutz)	
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Erweiterung des Baurechts im Bestand, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer S-Bahnhaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

## 5.6 Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

**Eingriff, Ausgleich:** Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gemäß Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Grünordnung:** Das Plangebiet ist Teil einer größeren Wohnanlage, deren Freiraum durch Rasenflächen und Einzelbäume geprägt ist. Die Grünordnung richtet sich in ihren Grundzügen nach der näheren Umgebung. Entlang der Hans-Keis-Straße soll der Bestand an straßenbildprägenden Bäumen ergänzt werden. Die gesamte Anlage ist durchgängig. Hecken und Zäune sind daher nicht vorgesehen. Entlang der Bahnlinie besteht eine durchgehende Gehölzpflanzung, die erhalten werden soll. Die geplante Durchgrünung hat positive Auswirkungen für das Ortsbild, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können hierdurch minimiert werden. Der Freiraumcharakter der Wohnanlage bleibt erhalten.

Die Ausführung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen minimiert den Funktionsverlust der überbauten Böden hinsichtlich der Versickerungsleistung.

**Artenschutz:** Am 10.12.2014 fand eine Begehung des Plangebietes statt. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen mit Garagen und größeren Einzelbäumen. Hinweise auf geschützte Arten ergaben sich nicht. (keine Nester, keine Baumhöhlen). Der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie wird erhalten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

## 5.7 Immissionsschutz

Von der angrenzenden Bahnlinie wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die immissionsschutzfachliche Konfliktsituation wurde vom Ingenieurbüro Greiner untersucht (Bericht vom 20.01.2015). Die in der Folge erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht umsetzbar. Entsprechend des Gutachtens sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Außenbauteilen erforderlich. Für das Plangebiet sind laut Gutachten die Lärmpegelbereiche III und V maßgeblich. Da der Lärmpegelbereich V komplett außerhalb der Baugrenze liegt wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Im Bebauungsplan wird auf möglicherweise auftretende Erschütterungs-Immissionen aus dem Bahnbetrieb hingewiesen. Eine verbindliche Begutachtung mit dem Ergebnis verbindlicher Festsetzung ist zu diesem frühen Planungsstadium ungeeignet, erstens die Problemlage konkret abzubilden und zweitens die richtigen Lösungen hierfür zu finden. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Großhesselohe“ wurde einige Monate vor der vorliegenden Planung in vergleichbarer Lage eine entsprechende Untersuchung der Erschütterungsemissionen der S-Bahn-Linie erstellt. Die Ergebnisse waren zu vage für verbindliche Festsetzungen, weswegen empfohlen wurde in der ausgehobenen Baugrube die Untersuchung zu wiederholen. Diese Empfehlung wird auch für das vorliegende Bauvorhaben gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Architektur auf gegebenenfalls bestehende Beeinträchtigungen ausreichend reagieren kann.

## 5.8 Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz

Das Gebiet wurde nach gegenwärtigem Forschungsstand vor mindestens 2500 Jahren als Bestattungsplatz genutzt. Es liegt in Nähe des Bodendenkmals D-1-7935-0099 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit“. Die Grabhügel sind dafür bekannt auf einer größeren Fläche in kleinen Gruppen aufzutreten. Das heißt, dass sich archäologische Zeugnisse im Plangebiet befinden können.

Darüber hinaus sind auf Grund des weitreichenden baulichen Bestandes keine einschränkenden Vorgaben bekannt.

## 6. Alternativen

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da das Planungserfordernis standortgebunden ist.

## **7. Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Planungsverwirklichung sind nicht erforderlich, da es sich um vollständig erschlossene Privatgrundstücke handelt.

## **8. Änderung am Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen des Verfahrens**

Mit dem Entwurf vom 05.05.2015 wurde die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die in diesem Rahmen geäußerten Anregungen haben zu verschiedenen Planänderungen geführt, welche in den Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 29.09.2015) wie folgt Eingang gefunden haben:

- Anpassung der Baugrenze an die geänderte architektonische Planung
- Vergrößerung der Tiefgarage
- Vergrößerung des Geltungsbereichs als Reaktion auf die vergrößerte Tiefgaragenabgrenzung
- Verkleinerung des Bereichs für oberirdische Stellplätze auf zukünftig voraussichtlich 3 Stellplätze
- Vergrößerung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Grundflächen von Tiefgaragen auf 1.900 m<sup>2</sup> als Reaktion auf die vergrößerte Tiefgarage (Festsetzung 3.2)
- Vergrößerung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch weitere Nebenanlagen auf 400 m<sup>2</sup> (Festsetzung 3.4)
- Anhebung der maximal zulässigen Wandhöhen um jeweils 0,50 m sowie konkrete Definition der zulässigen Überschreitungen der maximal zulässigen Wandhöhen (Festsetzung 3.6)
- Anpassung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze; Aufnahme von Balkonen sowie einer größeren Terrasse mit max. 4 m Breite (Festsetzung 4.1)
- Aufnahme der Straßenverkehrsfläche in die textlichen Festsetzungen (Festsetzung 6.1)
- Festsetzung der Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage (Festsetzung 6.7)
- Beschränkung der zulässigen Zufahrten von der öffentlichen Straße auf einen Bereich im nördlichen Plangebiet (Festsetzung 6.8)
- Ergänzungen der Hinweise sowie der Begründung
- Redaktionelle Änderungen

Mit dem Entwurf vom 29.09.2015 wurde die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die in diesem Rahmen geäußerten Anregungen haben nur zu redaktionellen Änderung der Festsetzungen sowie zu Anpassungen der Hinweise und der Begründung geführt, welche in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 15.12.2015) Eingang gefunden haben.

Planfertiger:

München, den .....

.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Pullach, den .....

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)