

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

9. Änderung des B-Plans Nr. 15 „Gartenstadt“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-51

Bearb.: Praxenthaler / Teßmann

Plandatum

04.04.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

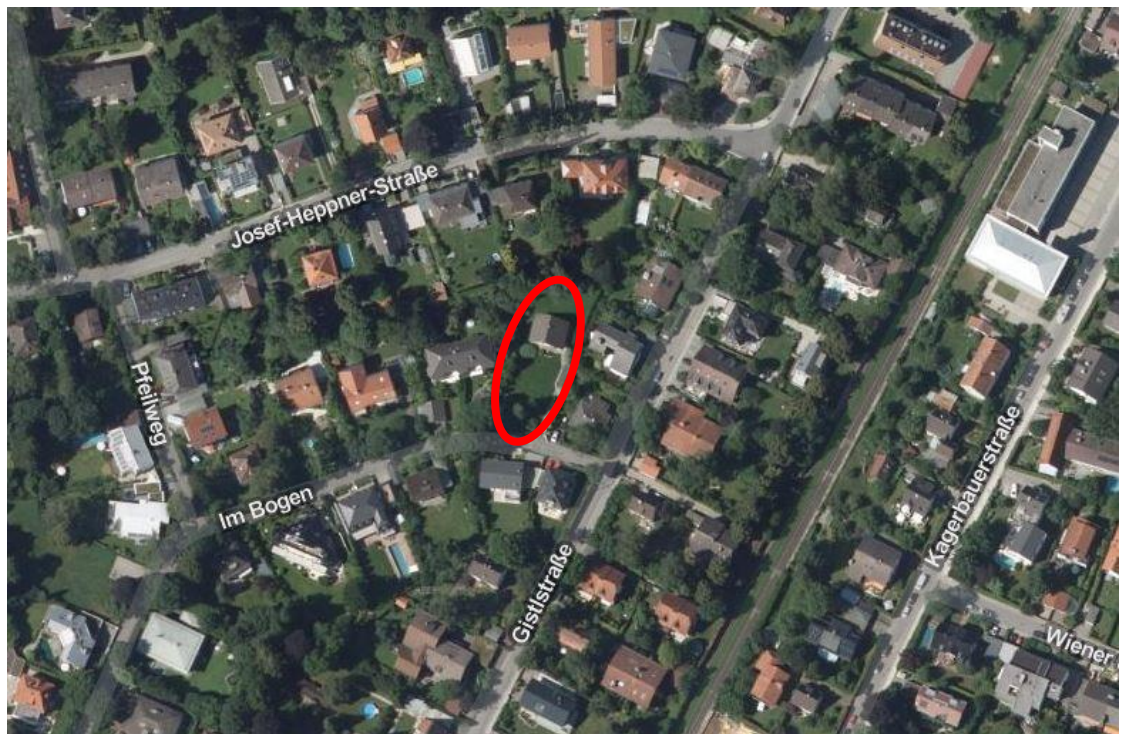
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Ausarbeitung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ beauftragt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Pullach i. Isartal, die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Im Bogen 2, Fl.-Nr. 280/16, Gemarkung Pullach mit einem Neubauvorhaben nachzuverdichten, um mehr Wohnraum zu schaffen. Errichtet werden sollen ein Einzel- und ein Doppelhaus.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Pullach entlang der Straße „Im Bogen“. Es ist ca. 0,14 ha groß und weitgehend eben.

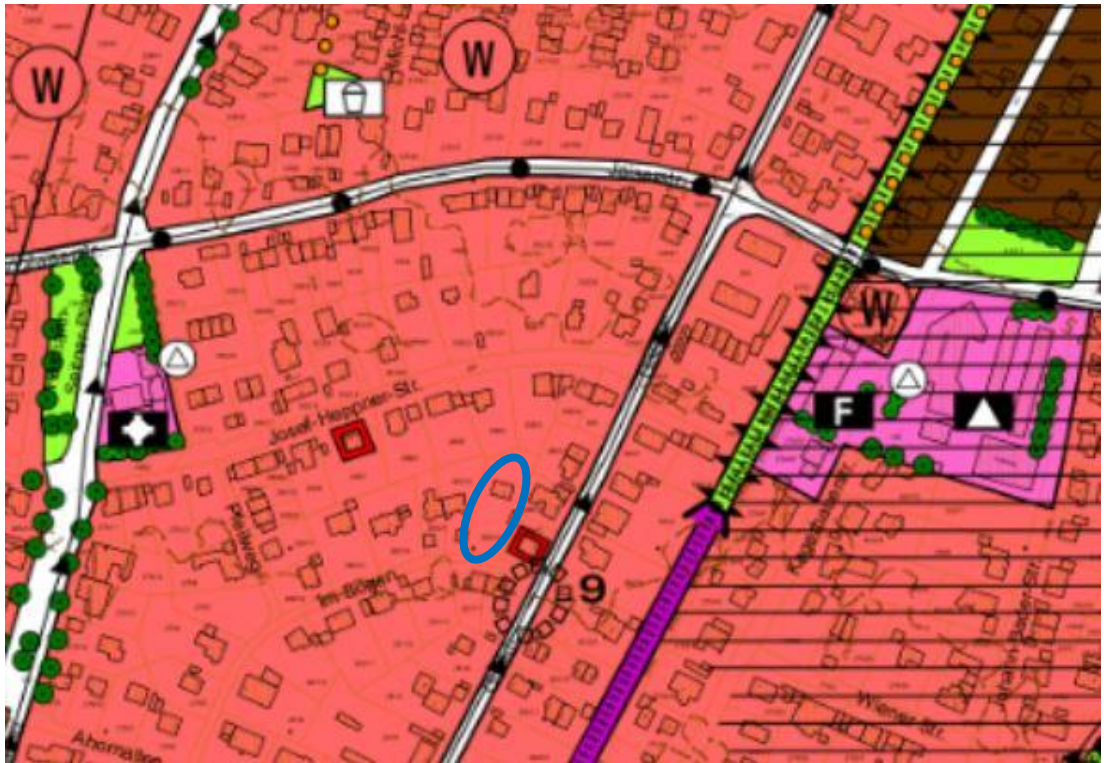


Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung – BayernAtlas 16.03.2017

Gegenwärtig befindet sich im Geltungsbereich ein Einfamilienhaus. Der Baumbestand setzt sich aus drei Fichten, zwei Lärchen sowie zwei Tannen zusammen. Baumhöhlen sind nicht zu erkennen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

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 das Grundstück mit der Fl.-Nr. 280/16, Gemarkung Pullach i. Isartal.

4.2 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 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. In der Umgebung bewegt sich die Grundflächenzahl (GRZ) größtenteils zwischen 0,10 und 0,18. In Folge der Nachverdichtung wird innerhalb des Plangebiets eine GRZ von ca. 0,15 erreicht. Festgesetzt wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, um flexibel auf heutige Wohnformen einzugehen und wodurch sich das geplante Vorhaben gut in den Bestand einfügt. Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe geregelt. Hiermit ist gewährleistet, dass sich die neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung eingliedert.

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 Straße „Im Bogen“. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und deren Ausführung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal.

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 zwischen den beiden Bauräumen.

4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Regelung, dass nur Walm- und Satteldächer; sowie Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehre unter bestimmten Bedingungen zulässig sind. Diese Festsetzungen tragen zusätzlich zur Eingliederung in den Bestand bei. 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.

Das Plangebiet liegt in einem homogenen Wohngebiet, dessen Freiräume durch Rasenflächen und Einzelbäume geprägt sind. Die Grünordnung richtet sich in ihren Grundzügen nach der näheren Umgebung. Im Plangebiet soll durch die Beschränkung der Heckengröße zum Straßenraum, dieser behutsam gestaltet werden.

4.6 Altlasten, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Zum einen das Baudenkmal (D1) in der Gistelstraße 58 (D-1-84-139-29), zum anderen das Baudenkmal (D2) in der Josef-Heppner-Straße 11 (D-1-84-139-28). Ein Bodendenkmal (Körpergräber der frühen Bronzezeit: D-1-7935-0284) befindet sich in Höhe der angrenzenden Gistelstraße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 89 und 91. Vom beabsichtigten Bauvorhaben sind aber keine negativen Auswirkungen auf die Denkmäler zu erwarten, da hier in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet nachverdichtet wird.

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, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)