

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“
für eine Kinderbetreuungseinrichtung an der Kreuzeck-
straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-62

Bearb.: Praxenthaler

email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de

QS: Goetz

Plandatum

14.04.2026

27.01.2026 (Entwurf)

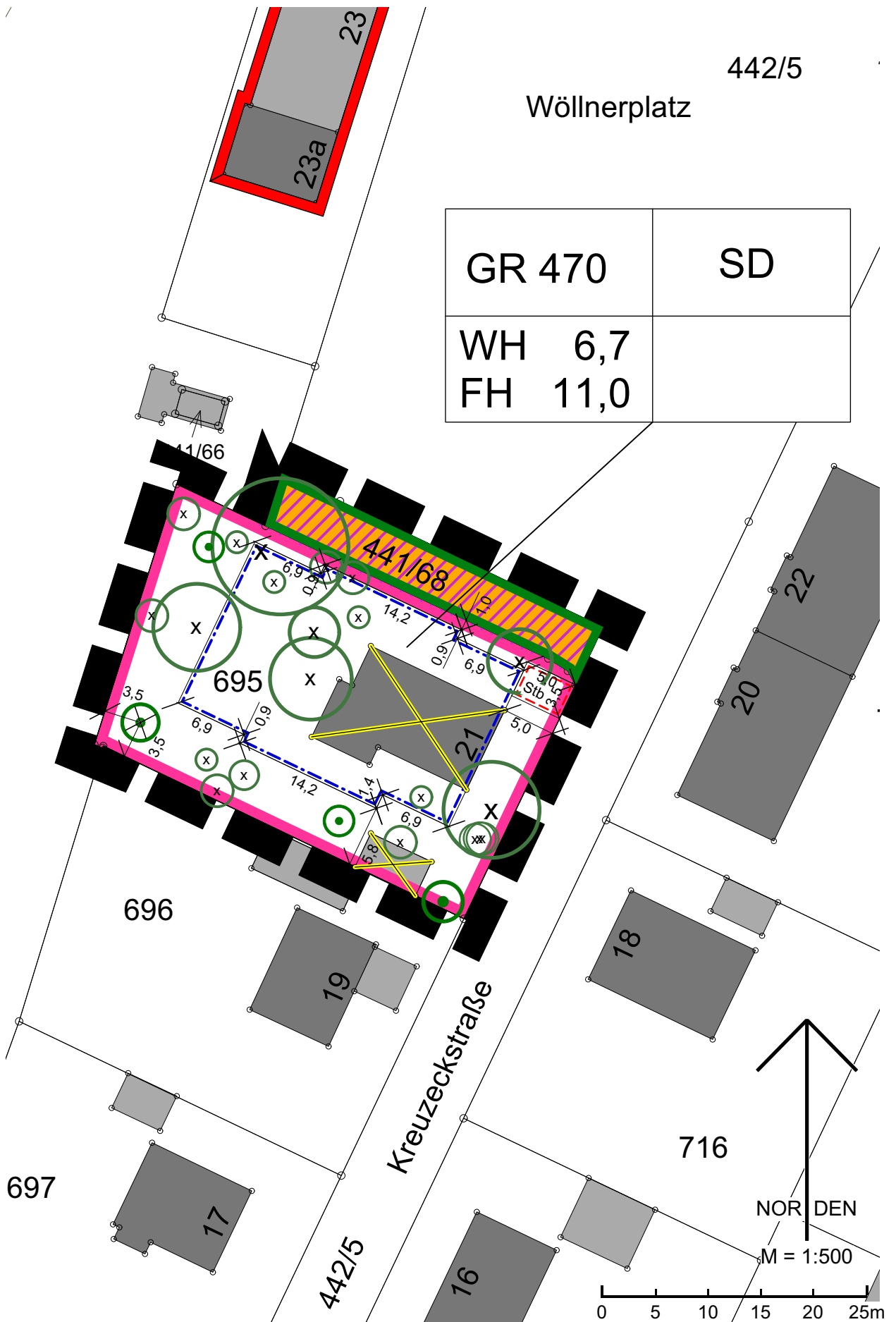
29.07.2025 (Entwurf)

Rot: Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom
27.01.2026

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 Bay-
ern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Großhesselohé i.d.F. vom 24.02.1978 sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 i.d.F. vom 16.04.1991.

A Festsetzungen

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung



Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung

Zulässig sind die Kinderbetreuungseinrichtung einschließlich aller mit ihrer Nutzung verbundenen Nebenanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 470 max. zulässige Grundfläche in m², hier 470 m²

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.3 WH 6,7 max. zulässige Wandhöhe in m, hier 6,7 m
FH 11,0 max. zulässige Firsthöhe in m, hier 11,0 m

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt traufseitige Außenwand / Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Firstes.


3.5 Dachaufbauten können die zulässige Wandhöhe bis zur max. zulässigen Firsthöhe überschreiten.

4  Baugrenze



5 Bauliche Gestaltung

SD Für das Hauptgebäude ist nur ein Satteldach zulässig.

6 Stellplätze


- 6.1  Fläche für einen Behindertenstellplatz
- 6.2 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 04.07.2025 ist für die im Planungsgebiet zulässige Nutzung 1 Kfz-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 04.07.2025 sind 7 Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7 Grünordnung, Klimaschutz, spezieller Artenschutz

- 7.1  Zu erhaltender Baum, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.2  Zu pflanzender standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 1. Wuchsordnung
- 7.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 4 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Der unter 7.2 festgesetzte zu pflanzende Baum kann auf die Zahl angerechnet werden.
- 7.4 Die nach den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 7.5 Die nach den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 zu pflanzenden Bäume sowie Ersatzpflanzungen haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen: Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm
- 7.6 Bei allen neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:
Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³
Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.
- 7.7 Zur Gartenbewässerung ist ein unterirdisches Regenwasser-Auffangbecken (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.000 l zu errichten.

- 7.8 Es sind nur sockellose Zäune zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
- 7.9 Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen mit Solarmodulen auszustatten.
- 7.10 Spezieller Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
- V1 Die Abbrucharbeiten müssen zum Schutz und zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gebäudebewohnenden Tierarten wie Fledermäusen und Vögeln im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten die Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums in den Frühjahrs- oder Sommermonaten durchgeführt werden, so ist eine Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person durchzuführen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, müssen diese von einer fachkundigen Person gesichert werden. Sollten brütende Vögel nachgewiesen werden, muss bis zum Ende der Vogelbrut gewartet werden, bevor die Abbrucharbeiten begonnen werden dürfen.
- V2 Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen müssen zum Schutz und zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
~~Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums in den Frühjahrs- oder Sommermonaten durchgeführt werden, muss eine Kontrolle auf Vogelbruten unmittelbar vor Beginn der Fällungen/Rodungen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden.~~
Sollte es nicht anders möglich sein und die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums in den Frühjahrs- oder Sommermonaten durchgeführt werden, ist die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig darüber in Kenntnis zu setzen (mindestens zwei Wochen im Voraus) und es muss eine Kontrolle auf Vogelbruten unmittelbar vor Beginn der Fällungen/Rodungen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden.
Sollten brütende Vögel nachgewiesen werden, muss bis zum Ende der Vogelbrut gewartet werden, bevor die Arbeiten durchgeführt werden dürfen.
- V3 Zum Schutz naturschutzfachlich wertvoller und empfindlicher Strukturen im Umfeld des Baufeldes muss der Arbeitsraum auf das für die Durchführung der vorhabenbedingten Maßnahme zwingend erforderliche Maß beschränkt werden.
- V4 Verglasungen, großflächige Glaselemente, Fensterbänder etc. sind so auszuführen, dass sie den einschlägigen Anforderungen an den Vogelschutz entsprechen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
- V5 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind ausschließlich insektenfreundliche und insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren **und einer Farbtemperatur von max. 2700 K** mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu nutzen. Die Beleuchtungsdauer ist weitestmöglich zu reduzieren. Insbesondere sind vermeidbare Lichtemissionen zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung zu unterlassen.
- V6 Die Gebäude oder Gebäudeteile, die vorhabenbedingt abgebrochen werden sollen und potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse aufweisen, sind unmittelbar vor Abbruch von einer fachkundigen Person mittels geeigneter Methoden auf aktuellen Besatz hin zu kontrollieren.

8 Verkehrsflächen

8.1  Straßenbegrenzungslinie8.2  Öffentliche Verkehrsfläche. Die öffentliche Verkehrsfläche ist wasserdurchlässig auszubilden.

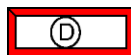
9 Immissionsschutz

Für die Bemessung der Schalldämmung der Gebäudefassaden sind in Anhang A der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 des Ingenieurbüros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109:2018-01 genannt.

Bei der Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung sind zum Schutz vor Außenlärm Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

10  Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahme



Baudenkmal (D-1-84-139-24)





Bahnbetriebsanlage (im Eigentum der Gemeinde mit dinglich gesichertem Fahrrecht zugunsten des Bundeseisenbahnvermögens)

C Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 695 Flurstücknummer (z.B. 695)

3  Abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude4  Zu fällender bzw. nicht erhaltenswerter Baum

5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6 Die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlags-

wasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet 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.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

7 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 sowie die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung von imb-dynamik GmbH, Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025 werden Teil der Begründung und sind ihr als Anlage beigefügt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist folgender Nachweis zu erbringen:
Die Einhaltung der bauakustischen Anforderungen für das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Festsetzung A 9.

Bei einer Holz-Modul-Bauweise sollte eine baulastdynamische Überprüfung (Deckeneigenfrequenzen und Dämpfung) erfolgen.

In den Schlafräumen wird die Verlegung von hochelastischem Estrich zur Abmilderung des auftretenden Sekundärluftschalls empfohlen.

9 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen.

Animal Aided Design:

Die Freibereiche sind als tierfreundliches Quartier und Gebäude zu planen. Die relevanten Zielarten (z.B. Igel, Singvögel, Fledermäuse, Schmetterlinge) sind zu definieren und die Ansprüche dieser Arten sind bei der Freiraumgestaltung und der Gebäudearchitektur einzubeziehen.

Für den potenziellen Verlust von Quartierstrukturen sind vorsorglich 3 Quartierstrukturen (z. B. Fledermauskästen) für Gebäudefledermäuse am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Umfeld anzubringen. Für gebäudebrütende Vogelarten sind vorsorglich 3 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter) am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Umfeld anzubringen.

- 10 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- 11 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 12 Die gemeindliche Abstandsflächensatzung sowie die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 13 Bei der baulichen Umsetzung wird empfohlen, auf nachhaltige, ressourcenschonende und emissionsarme Baustoffe zu achten sowie die energetischen Anforderungen über die gesetzlichen Mindeststandards hinaus zu erfüllen.
- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, können in der Gemeinde eingesehen werden.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
2025/06 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet.

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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen.
- 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3. Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.07.2025 wurde in der Zeit vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
- 4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
- 5. Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wurde in der Zeit vom 09.02.2026 bis 04.03.2026 erneut im Internet veröffentlicht (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
- 6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom 09.02.2026 bis 04.03.2026 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
- 7. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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

- 8. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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

- 9. 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 14.04.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pullach i. Isartal, den

(Siegel)

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