WR II,ID o 0,30 MAX 2W
WR II,ID o 0,30
WR II,ID o 0,30 MAX 2W
WR II,ID o 0,30 MAX 2W
WR II,ID o 0,30 MAX 2W

Planbezeichnung: Gemeinde GILCHING, Bebauungsplan "Starnberger Weg"
Oberarbeitung und Einarbeitung der bisherigen
10 Änderungsverfahren

Planverfasser: Heilmann + Kath
Diplom-Ingenieure - Stadtplaner - Architekten
Josef-Retzer-Straße 9
8000 München 60 Tel. 089/811 97 18

Planfertiger des überarbeiteten Planes: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

Nr.610-41/2-9

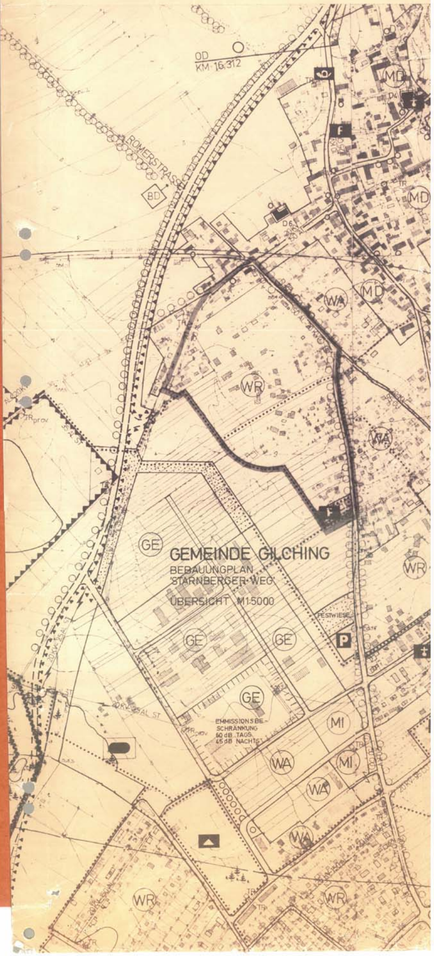
gefertigt am: 26.11.1984 / 15.04.1986 — Entw.: Ma — Bearb. Her

---

Die Gemeinde **GILCHING**
erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bebauungspläne bestehen, werden diese hiermit aufgehoben.



A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der Nutzung

a) WR — Das Bauland wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

b) F — Gemeindebedarfsfläche Feuerwehr

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 0,30 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,30
Ein Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsziffer besteht nur insoweit, als diese im Rahmen der Festsetzungen über Baugrenzen und Geschoßzahl ausnutzbar ist.

b) MAX 2W — Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

c) Zahl der Vollgeschosse

(II) Zulässig sind nur Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen. Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig.

(ID) Zulässig sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoß. Dachgeschoßausbau ist zulässig.

II ID Zulässig ist eine Geschoßzahl nach Pkt.3 c) Abs. 1 und 2

II Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

4. Bauweise, Baugrenze

a) o — Offene Bauweise:
Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen liegen, wird Grenzbebauung festgesetzt.

b) b1 — Besondere Bauweise 1:
Die Wohngebäude sind als giebelständige Kettenhäuser zu errichten. An den Grenzwänden dürfen keine Fenster angeordnet werden, mit Ausnahme von Bad- und WC-Fenstern bis 1 Quadratmeter Rohbaumaß - und wenn sie den Anforderungen des Art. 32 Abs. 5 BayBO genügen.
Als Zwischenbauten sind die Garagen (in der Planzeichnung mit Ga bezeichnet) oder eingeschossige Wohn- bzw. Nebenräume anzuordnen. Innerhalb der Baugrenzen sind keine Garagen zulässig.

c) b2 — Besondere Bauweise 2:
Die Wohngebäude sind als traufständige Kettenhäuser zu errichten. An den Grenzwänden dürfen keine Fenster angeordnet werden, mit Ausnahme von Bad- und WC-Fenstern bis 1 Quadratmeter Rohbaumaß - und wenn sie den Anforderungen des Art. 32 Abs. 5 BayBO genügen.
Als Zwischenbauten sind die Garagen oder eingeschossige Wohn- bzw. Nebengebäude anzuordnen.

d) Baugrenze

e) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen - einschließlich der Flächen für Garagen - Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 BayBO es verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt und als abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
Garagen, Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen sind den Gebäuden anzupassen.
Es wird empfohlen, größere Fensterflächen durch Sprossen zu unterteilen.

b) Als Materialien werden festgesetzt:
- Rauhputz, weiß oder dezent farbig
- einzelne Sichtbetonfertigteile
- mittel- bis dunkelbraun zu haltende Holzteile
- Dachflächen in roter bis braunroter Ziegeldeckung
Außentüren, Tore, Fensterprofile, Fassadenausfachungen usw. können in anderen Materialien ausgeführt werden, soweit sie mittel- bis dunkelbraun gehalten werden.

c) Dachgestaltung

Satteldach mit Firstrichtung

Für Wohngebäude und Garagengebäude werden Satteldächer festgesetzt.
Auf den bereits bebauten Grundstücken und im Bereich von Starnberger Weg, Römerstraße und Wesslinger Straße können für die Garagengebäude hinsichtlich Dachform und Firstrichtung Ausnahmen gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

PD Pultdach

FD Flachdach

Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II)
Zulässig sind Dächer mit 23 bis 30 Grad Neigung. Maximale Kniestockhöhe = 25 Zentimeter von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Pfette.
Dachgauben sind unzulässig; liegende Dachfenster über 0,25 Quadratmeter und Dacheinschnitte sind ebenfalls unzulässig.

Gebäude mit einem Vollgeschoß (ID)
Zulässig sind Dächer mit 35 bis 40 Grad Neigung. Maximale Kniestockhöhe = 60 Zentimeter von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Pfette.
Liegende Dachfenster über 0,25 Quadratmeter und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben müssen folgende Merkmale aufweisen:
- maximale Breite der Gauben = 1,20 Meter
- maximale Höhe bis Oberkante Fensterleibung = 2,20 Meter über Oberkante Fertigfußboden
- Gaubendeckung als Satteldach mit 35 bis 40 Grad Neigung
- die Deckung muß materialgleich mit der Dachhaut ausgebildet werden
- Mindestabstand der Gauben = 2,00 Meter
- zulässig sind höchstens 3 Gauben pro Dachfläche.

d) Garagendächer

Zulässig sind Dächer mit 23 bis 30 Grad Neigung. Nicht zulässig sind Dachgauben, liegende Fenster über 0,25 Quadratmeter Fläche, Dacheinschnitte und Kniestock. Auf den Grundstücken mit Wohngebäuden von 35 bis 40 Grad Dachneigung können die Dächer der Garagengebäude ebenfalls mit 35 bis 40 Grad Neigung ausgeführt werden, wenn sie in baulicher Beziehung oder im Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehen und nachbarliche Belange nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

e) Erdgeschossige Zwischenbauten auf den Flächen mit besonderer Bauweise 1 und 2:
Punkt 5 f), Satz 1 und 2 gilt entsprechend.

f) Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante im Eingangsbereich wird mit 0,3 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Auf den Flächen mit Besonderer Bauweise 1 und 2 sind Geländeoberflächenveränderungen im Gartenbereich bis zu plus und minus 1,0 Meter zulässig, soweit dies keine das Orts- und Landschaftsbild verunstaltenden Abgrabungen und Aufschüttungen bedingt.

g) Staffelungen der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zu einem halben Geschoß sind auf der Gartenseite zulässig.

h) Traufhöhen

Maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden = 6,3 Meter

Maximale Traufhöhe bei erdgeschossigen Gebäuden mit 35 bis 40 Grad Dachneigung = 4,0 Meter

Die Traufhöhe von Garagen darf 2,75 Meter nicht überschreiten.

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Wohngebäude bzw. Garagen müssen gleiche Traufhöhe erhalten.

i) Einfriedungen

Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune bis zu 1,10 Meter Höhe über der Geländeoberfläche auszuführen. Entsprechendes gilt für die Vorgärten. Einzelne kurze Mauern bis 1,10 Meter Höhe sind zulässig. Innerhalb der Gärten sind kurze Mauerscheiben oder Holzwände bis 1,80 Meter Höhe über Gelände zulässig (Sichtschutz).

Zusammenhängende Bereiche sind einheitlich einzufrieden.

Bei Baulücken sind die Einfriedungen an die der Nachbargrundstücke anzupassen.

Im Bereich der unter Besonderer Bauweise 1 und 2 festgesetzten Flächen dürfen die Garagenzufahrten und Stellplätze nicht eingefriedet werden.

Liegen Garagen an rückwärtigen Grundstücksgrenzen (z.B. Fl.Nr. 1447), so sind aus Abschirmungsgründen im Bereich der Zufahrten Mauern oder geschlossene Holzzäune bis zu 1,80 Meter Höhe und 10 Meter Länge zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

a) Ga — Fläche für Garagen

b) Garagen müssen mindestens 5,0 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

c) Die ausgewiesenen Flächen sind die mit Garagen überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Garagen müssen innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Zusätzliche Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

d) Soweit Garagen in den hierfür besonders an den Grundstücksgrenzen ausgewiesenen Flächen errichtet werden, wird Grenzbebauung festgesetzt.

e) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zusätzlicher Garagen innerhalb der Baugrenzen können gestattet werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.

f) St — Flächen für Stellplätze

7. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Geh- und Fahrflächen

b) Straßenbegrenzungslinie

c) Zufahrtsverbot
Ein- und Ausfahrten zu und von den Baugrundstücken sind in diesem Straßenbereich nicht zulässig.

d) Sichtdreiecke mit Maßangabe in Metern
Bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen aller Art dürfen innerhalb der Sichtdreiecke nicht angelegt werden, soweit sie mehr als 0,8 Meter über Straßenoberkante hinausragen. Innerhalb der Sichtdreiecke darf der Astansatz von Bäumen nicht unter 2,5 Meter über Straßenoberfläche sein.

e) Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Teilflächen der Baugrundstücke
Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind in befahrbarem Zustand zu erhalten. Die Oberflächen der Wege sind für zusammenhängende Bereiche einheitlich zu gestalten.

8. Öffentliche Grünflächen

a) Strauchpflanzung nach folgender Pflanzliste:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)	15 %
- Alpenjohannisbeere Ribes alpinum)	20 %
- Wildrosen (Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa rubrifol.)	20 %
- Kornelkirsche (Cornus mas)	5 %
- Feldahorn (Acer campestre)	5 %
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	10 %
- Schneeball (Viburnum opulus)	10 %
- Liguster (Ligustrum vulgare)	15 %

Größe: 2 x verpflanzte Büsche 80-125 cm
Pflanzabstand: 1,20 x 1,20 m
Heckenkirsche, Schneeball und Liguster nicht an Kinderspielplätzen pflanzen!

b) Rasenflächen in parkartiger Weise nach Pflanzliste zu bepflanzen.

c) Baumreihe, z.B. Linden, mit Unterpflanzung gemäß Pflanzliste. Pflanzabstand entspr. Planzeichnung

d) Linde (Tilia cordata)
Stammbusch, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stammbusch, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Stieleiche (Quercus pedunculata)
Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

e) Schema für öffentlichen Kinderspielplatz innerhalb der öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen

9. Private Grünflächen

a) Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume
Alternativ gelten die Festsetzungen gemäß 11.d).

b) Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum - Halb- oder Hochstamm - oder ein Baum aus folgender Liste zu pflanzen und zu erhalten:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Stammbusch, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Birke (Betula verrucosa) Heister mit Ballen, 200-250 cm
- Stieleiche (Quercus pedunculata) Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Winterlinde (Tilia cordata) Stammbusch, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia) Solitärstammbusch, 3 x verpflanzt 300 - 400 cm, Stammumfang 14 - 16 cm

Die unter 9.a) festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

c) Pflanzung an der Umzäunung
Die Umzäunungen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nach folgender Liste zu bepflanzen:

Alternative I:
Geschnittene Hecke aus einer Pflanzenart bestehend; Höhe maximal 1,80 Meter über Terrain
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Alternative II:
Freiwachsende Hecke mit einer Auswahl aus folgenden Pflanzenarten:
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Wildrosen

d) Die nicht eingefriedeten Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und für zusammenhängende Bereiche einheitlich zu gestalten. Pflanzenauswahl gemäß 11.a), 12.b) und 12.c).

10. Versorgungsanlagen

Umformerstation

Unterstützungen von Freileitungen wie Masten und Dachständer sind unzulässig.

11. Vermaßung

a) Maßangabe in Metern, z.B. 9 m

b) R 10 — Kurvenradius in Metern, z.B. 10 m

B. HINWEISE

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M = 1:5000 und M = 1:2500 des Vermessungsamtes Starnberg aus dem Jahr 1965. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zu Maßentnahmen nur bedingt geeignet.

2. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3. 1436 — Flurstücksnummern

4. Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

5. Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

6. EW — Vorschlag für die Widmung als Eigentümerweg für einen beschränkten öffentlichen Verkehr

7. Vorhandenes Wohngebäude

8. Vorhandenes Nebengebäude

9. Nutzungsschablone:

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Geschoßflächenzahl

= Nutzungsschablone

Zul. max. 2 Wohneinh./Wohngeb.

Gilching, den ~~26.11.1984~~ 15. April 1986
(Siegel)

GEMEINDE GILCHING
Hill
(Heinrich Hill)
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Gilching hat in der Sitzung vom 26.6.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.6.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Gilching, den 5.5.1986
(Siegel) Hill (1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.1984 hat in der Zeit ~~vom~~ 2.5.1985 ~~bis~~ stattgefunden.
Gilching, den 6.5.1986
(Siegel) Hill (1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 3.Febr. 1986 bis 4.März 1986 öffentlich ausgelegt.
Gilching, den 5.5.1986
(Siegel) Hill (1. Bürgermeister)

4. Die ~~Stadt~~/Gemeinde Gilching hat mit Beschluß des ~~Stadtrats~~/Gemeinderats vom 15.4.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 16.4.1986 als Satzung beschlossen.
Gilching, den 5.5.1986
(Siegel) Hill (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Starnberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 9.7.1986 Nr. 400V-51-2-31-6au gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Starnberg, den 18.08.1986
(Sitz der Genehmigungsbehörde)
Landratsamt Starnberg
I.A. Rauscher
(Siegel) DIPL. ING. RAUSCHER
KREISBAUMEISTER

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 28.7.1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gilching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.
Gilching, den 28.7.1986
(Siegel) Hill (1. Bürgermeister)