





Planbezeichnung: Gemeinde GILCHING, Bebauungsplan "Starnberger Weg"  
Übersichtsplan und Einzelplan der bisherigen  
10. Änderung  
Planverfasser: Heilmann + Kath  
Diplom-Ingenieure - Stadtplaner - Architekten  
Josef-Rosen-Strasse 9  
8000 München 60 Tel. 089/311 97 18  
Planfertiger  
des überarbeiteten  
Planes: PLANNINGVERBAND KÖRPERSCHEFT DER ÖFFENTLICHEN RECHTS  
GEMEINSCHAFT DER ÖFFENTLICHEN RECHTS  
GESCHAFTSTELLE - Umlandstraßen 5, 8000 München 2  
Nr. 610-41/2-9  
gefertigt am: 28.11.1984  
15.04.1985  
Entw.: Hb  
Bearb.: Her

Die Gemeinde GILCHING  
erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG),  
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.

## F. 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 BauDO festgesetzt. Ausnahmen  
nach § 3 Abs. 3 BauDO sind unzulässig.  
b) F Gemeindefürsorgliche Feuerwehr

### 3. Art der baulichen Nutzung

- a) 1.3.1 Geschossflächenzahl  $z \leq 0,30$   
Ein Rechtsanspruch auf die anenebene  
Nutzungsart besteht nur insoweit, als  
diese in Rahmen der Festsetzungen über  
Bauformen und Geschosszahl auszuüben  
ist.

- b) 1.3.2 Zuluße sind maximal 2 Wohneinheiten  
pro Wohngebäude

- c) 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse  
Zuluße sind nur Wohngebäude mit 2 Voll-  
geschossen. Dachgeschossbau ist nicht  
zulässig.

- d) 1.3.4 Zuluße sind nur Wohngebäude mit einem  
Vollgeschoss. Dachgeschossbau ist zu-  
zulässig.

- e) 1.3.5 Zuluße ist eine Geschosszahl nach Pkt. 3 c)  
Abs. 1 und 2

- f) 1.3.6 Zuluße sind zwei Vollgeschosse als  
Höchstgrenze.

### 4. Bauelemente, Baurenze

- a) 1.3.7 Offene Bauelemente:  
Soweit die überbauten Grundstücksflächen  
in den Grundstücksrechten liegen,  
wird Grenzbebauung festgesetzt.

- b) 1.3.8 Besondere Bauelemente:  
Die Wohngebäude sind als einseitigste  
Gebäude zu errichten. In den Grenz-  
wänden dürfen keine Fenster aneordnet  
werden, mit Ausnahme von Bad- und WC-  
fenstern bis 1 Quadratmeter Rohbaufläche - und  
Abs. 5 BayBO nennen.  
Als Zulußenbauten sind die Garagen (in  
der Planzeichnung mit „b“ bezeichnet)  
oder einseitigste Wohn- bzw. Neben-  
räume anzubringen. Innerhalb der Baurenze  
sind keine Garagen zulässig.

- c) 1.3.9 Besondere Bauelemente:  
Die Wohngebäude sind als einseitigste  
Gebäude zu errichten. In den Grenz-  
wänden dürfen keine Fenster aneordnet  
werden, mit Ausnahme von Bad- und WC-  
fenstern bis 1 Quadratmeter Rohbaufläche - und  
Abs. 5 BayBO nennen.  
Als Zulußenbauten sind die Garagen oder  
einseitigste Wohn- bzw. Nebenräume  
anzubringen.

- d) 1.3.10 Baurenze:  
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten 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 über-  
steigende Abstandsflächen festgesetzt.

### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu  
gestalten.  
Garagen, Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen sind den Gebäuden  
anzupassen.  
Es wird empfohlen, größere Fensterflächen durch Schüssen zu unter-  
teilen.

- b) Als Materialien werden festgesetzt:  
- Rohputz, weiß oder damit farbig  
- einzelne Sichtbetondeckenteile  
- mittel- bis dunkelbraun zu haltende Holztafel  
- Oberflächen in rot- bis brauner Zieglendruckung  
- Außenputz, Tore, Fensterprofile, Fassadenbeschläge usw.  
können in anderen Materialien auszufertigen werden, soweit sie  
mittel- bis dunkelbraun gehalten werden.

- c) Dachgestaltung  
Satteldach mit Firstrichtung

- Für Wohngebäude und Garagengebäude werden Satteldächer festge-  
setzt.  
Auf den bereits bebauten Grundstücken und im Bereich von Starn-  
berger Weg, Hohenstraße und Kesseler Straße können für die  
Garagengebäude hinsichtlich Dachform und Firstrichtung Ausnah-  
men gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch  
nicht beeinträchtigt werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- d) Pultdach  
Flachdach

- Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II)  
Zuluße sind Dächer mit 23 bis 30 Grad Neigung. Maximale  
Vollgeschosse = 25 Zentimeter von überstehende Fensterbänke  
bis überstehende Plette.  
Dachbänke sind unzulässig; liegende Dachbänke über 0,25  
Quadratmeter und Dachschritte sind ebenfalls unzulässig.

- Gebäude mit einem Vollgeschoss (ID)  
Zuluße sind Dächer mit 35 bis 40 Grad Neigung. Maximale  
Vollgeschosse = 20 Zentimeter von überstehende Fensterbänke  
bis überstehende Plette.  
Liegende Dachbänke über 0,25 Quadratmeter und Dachschritte  
sind unzulässig.  
Dachbänke müssen folgende Merkmale aufweisen:  
- maximale Breite der Dächer = 1,20 Meter  
- maximale Höhe bis überstehende Fensterbänke = 2,20 Meter  
- überstehende Fensterbänke  
- Giebelbänke als Satteldach mit 35 bis 40 Grad Neigung  
- die Dächer muß materialmäßig mit der Dachhaut ausgebildet  
werden  
- Mindestabstand der Dächer = 2,20 Meter  
- zulässig sind höchstens 3 Giebel pro Dachfläche.

- Garagengebäude  
Zuluße sind Dächer mit 23 bis 30 Grad Neigung. Nicht zulässig  
sind Dachbänke, liegende Dachbänke über 0,25 Quadratmeter Fläche,  
Dachschritte und Firstbänke. Auf den Grundstücken mit Wohn-  
gebäuden von 35 bis 40 Grad Neigung können die Dächer der Gar-  
agengebäude ebenfalls mit 30 Grad Neigung ausgeführt wer-  
den, wenn sie in baulicher Beziehung oder in Zusammenhang mit  
dem Wohngebäude stehen und nachträgliche Belange nicht in un-  
zumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

- Endgeschosse Zulußenbauten auf den Flächen mit besonderer  
Bauelemente 1 und 2  
Punkt 5 f), Satz 1 und 2 mit entsprechend.

### F. Abräumungen, Aufschüttungen

- Die Endgeschosse der Gebäude in einem Bereich wird mit  
0,3 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.  
Auf den Flächen mit besonderer Bauelemente 1 und 2 sind Gelände-  
oberflächenveränderungen in Artensbereich bis zu plus und  
minus 1,0 Meter zulässig, soweit dies keine der bauliche und  
Landschaftsbild verunstaltenden Abräumungen und Aufschüttungen  
bedeutet.

- a) Störungen der Endgeschosse der Gebäude bis zu einem hal-  
ben Meter sind für die Garagen zu zulässig.

- b) Traufhöhen  
Maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden = 6,2 Meter  
Maximale Traufhöhe bei endgeschlossenen Gebäuden mit 35 bis  
40 Grad Dachneigung = 4,0 Meter

- Die Traufhöhe von Garagen darf 2,75 Meter nicht überschreiten.  
In der Grundstücksfläche zusammengehörige Wohngebäude bzw. Gar-  
agen müssen gleiche Traufhöhe erhalten.

- c) Einfriedigungen  
Die Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune bis zu 1,20 Meter  
Höhe über der Geländeoberfläche auszuführen. Entsprechendes gilt  
für die Vorläufer. Eine kurze Mauer bis 1,0 Meter Höhe ist  
zulässig. Innerhalb der Gärten sind kurze Heckenreihen oder Holz-  
zäune bis 1,20 Meter Höhe über Gelände zulässig (2. Absatz).

- Zusammengehörige Bereiche sind einheitlich einzufriedigen.  
Bei Flächen, die die Einfriedigungen an die der Nachbargrundstücke  
anzupassen.  
Im Bereich der unter besonderer Bauelemente 1 und 2 festgesetzten  
Flächen dürfen die Garagenzufahrten und Stellplätze nicht ein-  
gefriedet werden.

- Längen Garagen an rückwärtigen Grundstücksreihen (z.B. Fl. Nr. 1447),  
so sind aus Rücksichtgründen im Bereich der Zufahrten Mauer  
oder geschlossene Holzläufe bis zu 1,80 Meter Höhe und 10 Meter  
Länge zulässig.

6. Stellplätze und Garagen  
a) Fläche für Garagen  
b) Garagen müssen mindestens 5,0 Meter von der Straßenebene aus-  
lenke entfernt sein.

- c) Die auszunutzen Flächen sind die mit Garagen überbauten  
Grundstücksflächen. Die erforderlichen Garagen müssen inner-  
halb der festgesetzten Flächen errichtet werden.

- d) Soweit Garagen in den hierfür besonders an den Grundstücksreihen  
auszunutzen Flächen errichtet werden, wird Grenzbebauung  
festgesetzt.

- e) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zentraler Garagen innerhalb  
der Baurenze können gestattet werden, wenn dadurch die Grund-  
züge der Planung nicht berührt werden. Ein Rechtsanspruch darauf  
besteht nicht.

- f) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- d) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- e) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- f) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- g) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- h) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- i) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- j) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- k) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- l) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- m) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- n) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- o) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- p) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- q) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- r) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- s) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- t) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- u) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- v) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- w) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- x) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- y) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- z) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- aa) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- ab) Flächen für Stellplätze  
a) Geh- und Fahrflächen  
b) Straßenebeneauslenke  
c) Zufahrtsverlust  
Ein- und Ausfahrten zu und von den Rau-  
mentflächen sind in diesen Straßene-  
benen nicht zulässig.

- c) Pflanzen aus der Umgebung  
Die Bäume sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege  
nach folgender Liste zu bepflanzen:

- Alternative I:  
- Gehstigecke: Hölzer aus einer Pflanzart bestehend; Höhe maxi-  
mal 1,20 Meter über Terrain  
- Heidebecke (Cornus sanguinea)  
- Linster (Linum catharticum)

- Alternative II:  
- Heidebecke: Hölzer aus einer Auswahl aus folgenden Pflanzen-  
arten:  
- Linster (Linum catharticum)  
- Heidebecke (Cornus sanguinea)  
- Kornelrösche (Cornus mas)  
- Hartriegel (Cornus stolonifera)  
- Haselnuß (Corylus avellana)  
- Felsenbirne (Amelanchier)

- d) Die nicht einmündigen Vorläufer sind nützlich anzulegen  
und für zusammengehörige Bereiche einheitlich zu gestalten.  
Pflanzensatz nach 11.1, 11.2, 11.3 und 11.4.

10. Versorgungsanlagen  
Unterstützungen von Freileitungen wie Masten und Dachstützen  
sind unzulässig.

11. Vermögen  
a) Flächen für Vermögen  
b) Flächen für Vermögen

- c) Flächen für Vermögen  
d) Flächen für Vermögen

- e) Flächen für Vermögen  
f) Flächen für Vermögen

- g) Flächen für Vermögen  
h) Flächen für Vermögen

- i) Flächen für Vermögen  
j) Flächen für Vermögen

- k) Flächen für Vermögen  
l) Flächen für Vermögen

- m) Flächen für Vermögen  
n) Flächen für Vermögen

- o) Flächen für Vermögen  
p) Flächen für Vermögen

- q) Flächen für Vermögen  
r) Flächen für Vermögen

- s) Flächen für Vermögen  
t) Flächen für Vermögen

- u) Flächen für Vermögen  
v) Flächen für Vermögen

- w) Flächen für Vermögen  
x) Flächen für Vermögen

- y) Flächen für Vermögen  
z) Flächen für Vermögen

- aa) Flächen für Vermögen  
ab) Flächen für Vermögen

- ac) Flächen für Vermögen  
ad) Flächen für Vermögen

- ae) Flächen für Vermögen  
af) Flächen für Vermögen

- ag) Flächen für Vermögen  
ah) Flächen für Vermögen

- ai) Flächen für Vermögen  
aj) Flächen für Vermögen

- ak) Flächen für Vermögen  
al) Flächen für Vermögen

- am) Flächen für Vermögen  
an) Flächen für Vermögen

- ao) Flächen für Vermögen  
ap) Flächen für Vermögen

- aq) Flächen für Vermögen  
ar) Flächen für Vermögen

- as) Flächen für Vermögen  
at) Flächen für Vermögen

- au) Flächen für Vermögen  
av) Flächen für Vermögen

- aw) Flächen für Vermögen  
ax) Flächen für Vermögen

- ay) Flächen für Vermögen  
az) Flächen für Vermögen

- ba) Flächen für Vermögen  
bb) Flächen für Vermögen

- bc) Flächen für Vermögen  
bd) Flächen für Vermögen

- be) Flächen für Vermögen  
bf) Flächen für Vermögen

- bg) Flächen für Vermögen  
bh) Flächen für Vermögen

- bi) Flächen für Vermögen  
bj) Flächen für Vermögen

- bk) Flächen für Vermögen  
bl) Flächen für Vermögen