

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Metzengrasgraben“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)189 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)189 53 28 369
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kneucker, Kulosa

Aktenzeichen

GEL 2-93

Plandatum

03.07.2025 (Satzungsbeschluss,
20.03.2025 (Entwurf)
21.12.2023 (Vorentwurf)

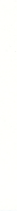
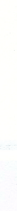
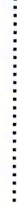
Satzung

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

- | A | | Festsetzungen |
|---|---|---|
| 1 | Geltungsbereich | |
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1 | Fläche für den Gemeinbedarf, zulässig sind: | |
| 2.1.1 |  | Öffentliche Verwaltung |
| 2.1.2 |  | Schulen |
| 2.1.3 |  | sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 2.1.4 |  | kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 2.1.5 |  | sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich Pump-Track-Anlage |
| 3 | Maß der baulichen Nutzung | |
| 3.1 | GR 3.800 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z. B. 3.800 m² | |
| Die Grundfläche beinhaltet die Grundfläche der Hauptgebäude. Nicht enthalten sind die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten. | | |
| II | 2 Vollgeschosses als Höchstgrenze | |

- | | | | | |
|-------|---|--|------|---|
| 4.1 |  | Baugrenze | 4.2 | Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 4.2.1 |  | Flächen für Stellplätze | 5 | Verkehrsflächen/Fuß- und Radweg |
| 5.2 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.1 | Fuß- und Radweg als wassersegebundene Deckelung auszuführen. |
| 6.1 |  | Fuß- und Radweg als wassersegebundene Deckelung auszuführen. | 6.2 | Von der Lage des dargestellten Fuß- und Radweges kann abgewichen werden, sofern eine Verbindung parallel zur Trennlinie der Straße gesichert ist. |
| 6.4 |  | Bauliche Gestaltung | 6.5 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.5 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.6 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.6 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.7 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.7 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.8 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.8 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.9 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.9 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.10 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.10 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.11 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.11 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.12 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.12 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.13 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.13 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.14 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.14 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.15 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.15 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.16 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.16 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.17 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.17 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.18 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.18 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.19 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.19 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.20 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.20 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.21 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.21 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.22 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.22 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.23 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.23 |  | Straßenbegrenzungslinie | 6.24 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.24 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.25 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.25 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.26 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.26 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.27 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.27 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.28 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.28 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.29 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.29 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.30 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.30 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.31 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.31 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.32 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.32 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.33 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.33 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.34 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.34 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.35 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.35 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.36 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.36 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.37 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.37 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.38 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.38 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.39 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.39 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.40 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.40 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.41 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.41 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.42 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.42 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.43 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.43 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.44 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.44 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.45 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.45 | | Straßenbegrenzungslinie | 6.46 | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.46 | | | | |

- | | | | |
|-------|--|-------|---|
| 7.1 | Einfruchtungen | 7.1 | Einfruchtungen sind nicht zulässig! |
| 8 | Grünordnung | 8 | |
| 8.1 | | 8.1 | großkronige Laubbäume zu pflanzen |
| 8.1.1 | Baum zu erhalten | 8.1.1 | |
| 8.2 | Die Freirflächen des Baugebietes sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, als Sperrweise auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ein Baum kommt. | 8.2 | |
| 8.3.1 | | 8.3.1 | öffentliche Grünfläche
Ortsrandeingrünung, Schutzpflanzungen |
| 8.3.2 | | 8.3.2 | |
| 8.4 | Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im Pflanzverband 1 x 1 m, mindestens alle 10 m ein Baum. Die Anpflanzung ist mindestens 2 Jahre durch eine Fachfirma zu pflegen. Nach 5 – 6 Jahren ist ein Pflegegebot durchzuführen. | 8.4 | |
| 8.5 | Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Belag (Schotterrasen) auszuführen. | 8.5 | |
| 8.6 | Für Bäume und Sträucher sind folgende Gehölze zu verwenden: | 8.6 | |
| | Bäume 1. Wuchsstärke, einzelnstehend, Baumreihen oder in Gruppen | | |
| | Stieleiche | | Quercus robur |
| | Winterlinde | | Tilia cordata |
| | Bergulme | | Ulmus glabra |
| | Feldulme | | Ulmus carpiniifolia |
| | Bergahorn | | Acer pseudoplatanus |
| | Bäume 2. Wuchsstärke, teilweise einzelnstehend oder zur Unterpflanzung | | |
| | Feldahorn | | Acer campestre |
| | Hainbuche | | Carpinus betulus |
| | Walnuss | | Juglans regia (einzelnstehend) |
| | Eberesche | | Sorbus aucuparia (auch für Allees) |

- | | | | |
|-----|--|--|---|
| 10 | Vernalung | 150 | Maßzahl in Metern, z. B. 16 m |
| 9 | Immissionschutz | | |
| 8.7 | <p>Erhaltung des Mischungsbestandes sind auf den Uferseiten gewässertypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.</p> <p>Die gemäß den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgereifene Bäume müssen nachgepflanzt werden.</p> <p>In den Baumtrümmern sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.</p> | <p>Sträucher</p> <p>Hartfegul</p> <p>Hasselbusch</p> <p>Wolligkeits Schneeball</p> <p>Heckenkirsche</p> <p>Kornelkirsche</p> <p>Pfaffenhütchen</p> <p>Liguster</p> <p>Holunder</p> <p>Gemeiner Schneeball</p> <p>Wildrosen</p> | <p>Cornus sanguinea</p> <p>Corylus avellana</p> <p>Viburnum lantana</p> <p>Lonicera xylosteum</p> <p>Cornus mas</p> <p>Euonymus europaeus**</p> <p>Ligustrum vulgare*</p> <p>Sambucus nigra</p> <p>Viburnum opulus</p> <p>Rosa multiflora</p> <p>Rosa canina</p> <p>Rosa spinosissima</p> |
| 8.8 | <p>Die gemäß den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgereifene Bäume müssen nachgepflanzt werden.</p> | | |
| 8.9 | <p>In den Baumtrümmern sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.</p> | | |
| 8 | <p>Bäume:</p> <p>Sträucher:</p> | <p>Hochstämmen oder Stammblöcke (mind. 2x verpflanzt)</p> <p>Stammumfang mind. 20 cm</p> <p>2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.</p> | |
| 7 | Immissionschutz | | |
| 6 | <p>Alle Freizeitanlagen der Mischungszone, die zur umgebenden Wohnbebauung im Vordergrund sind, sind mind. 1m1 Fenstern der Lärmschutzklasse II und in feststehende Verläufe auszuführen.</p> | | |
| 5 | Verkehr | | |
| 4 | Verkehr | | |
| 3 | Verkehr | | |
| 2 | Verkehr | | |
| 1 | Verkehr | | |

- # Verfahrensmerkmale
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.12.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 70.04.2025¹ ordentlich bekannt gemacht.
 2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2023 bis 12.05.2022 öffentlich zur Einsichtnahme der Gemeinde in Internet, Öffentlichkeit und zusätzlich über ein öffentlich zugängliches Lesegerät im Bauamt im Rathaus der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
 3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2025 und zur Begründung wurde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis 12.05.2022 eingeholt.
 4. Die Gemeinde Gellendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gellendorf, den 21. SEP. 2025
- Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister
- Gellendorf, den 23. SEP. 2025
- Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gellendorf, den 25. SEP. 2025
- Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- (Siegel)
- Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister