

GEMEINDE OLCHING

BEBAUUNGSPLAN OLCHING Nr. 156

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 137 "NÖRDLICH DES HEIDEWEGS"

umfassend die Flur-Nummern der Gemarkung Olching

1049/23, 1049/24, 1049/25, 1049/26, 1049/27, 1049/28, 1049/29, 1049/74, 1049/74
1049/101, 1049/102, 1049/103, 1049/104, 1049/114, 1049/115, 1049/116, 989/5

Festsetzung durch Text und Begründung zum Bebauungsplan Olching Nr.156 zur
1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Nördlich des Heidewegs"

Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 137 sind im Fettdruck und kursiv bzw. durch
Streichung kenntlich gemacht.

Entwurfsverfasser:
Dipl. Ing. Horst Brehmer
Architekt
Schwojerstraße 44
82140 Olching

zur Fassung vom 26.02.2002
geändert am 04.06.2002



Grünordnung:
Dipl.Ing. Holm Becher
Landschaftsarchitekt BDLA
Kurt-Schumacher-Straße 2
82110 Germering

Inhalt

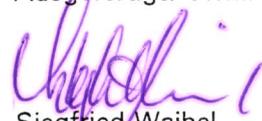
Satzungstext

- A - Festsetzungen durch Planzeichen
- B - Hinweise
- C - Verfahrensweise

Begründung:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Wohnbedarf
4. Planerisches Konzept
 - a) baulich
 - b) verkehrlich
 - c) Begrünung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Technische Erschließung
7. Einwohnerentwicklung
8. Städtebauliche Berechnung
9. Grünordnung

Ausgefertigt: Olching, den 19.08.02


Siegfried Waibel
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Olching erläßt gemäß §2 Abs.1 und 4, sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl S.796) Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04. August 1997 (GVBl S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) diesen Bebauungsplan Olching Nr. 137 "Nördlich des Heidewegs" als

S A T Z U N G

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung



Der Planungsbereich ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.
mit § 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3 BauNVO)
- Tankstellen (§4, Abs.3, Nr.5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§4, Abs.3, Nr.4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 

höchstzulässige Geschoßfläche
des Gebäudes in Quadratmeter
z.B. 170

z.B. 

höchstzulässige Geschoßfläche
des Gebäudes in Quadratmeter
z.B. 980 bei Errichtung des Gebäudes
mit einem Pultdach

z.B. 

höchstzulässige Geschoßfläche
des Gebäudes in Quadratmeter
z.B. 1305 bei Errichtung des Gebäudes
mit Laternendach (Laternengeschöß als Vollgeschöß)

BAU- GEBIET	BAU- WEISE	DACH- FORM
ANZAHL GESCH- OSSE	DACH- NEIGUNG	MAX.TRAUF- HÖHE
ANZAHL GESCH- OSSE	DACH- NEIGUNG	MAX.TRAUF- HÖHE

Nutzungsschablone

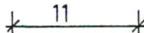
Eine GRZ von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung zum jeweiligen Baugebiet festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Geschosfläche für die überbaubaren Flächen von Haupt- und Anbaukörper zusammen nach § 20 BauNVO.

Zahl der Geschosse

I	Erdgeschoß
I + D	Erd- und Dachgeschoß (als Nichtvollgeschoß)
II	Erd- und 1.Obergeschoß als Vollgeschoß
II + D	Erd- und 1.Ober- und Dachgeschoß (als Nichtvollgeschoß)
II + LG	Erd- und 1. Obergeschoß und Laternengeschoß (als Vollgeschoß)
III	Erd- und zwei Obergeschoße als Vollgeschoße
Ⓘ	Erdgeschoß zwingend
Ⓜ	Erd- und 1.Obergeschoß als Vollgeschoß zwingend

4. Bauweise

E	nur Einzelhaus zulässig
RH	nur Reihenhaus zulässig
HH	nur Hausgruppe zulässig
SF	Sonderform
	Baugrenze
	Fläche für Nebengebäude (z.B.Gartengerätehaus)
	Maßzahl in Meter z.B. 11 m

5. Bauliche Gestaltung

- a)  festgesetzter Höhenbezugspunkt
z.B. 501.11 für die Verkehrsfläche

OKF EG max 35 cm über Rückseite Boardstein des/der dazugehörigen Weges/Straße

Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 25,0 m sind in ihrer Flucht zu versetzen.

- b) Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberkante definiert, gemessen ab OK Höhenkote nach Punkt 5 a).

- c) Dächer
für Hauptgebäude sind zulässig:

SD - Satteldächer

PD - Pultdächer

ZD - Zeltdach

LD - Laternendach

Für Nebengebäude sind zulässig:

Flachdach oder Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude



vorgeschriebene Hauptfirst-
richtung



First Pultdach



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung Zeltdach

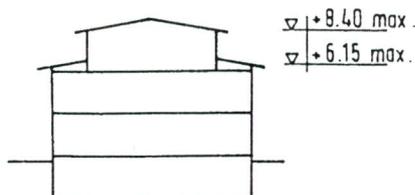
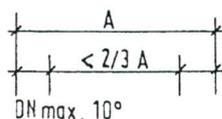
Der First des Hauptbaukörpers bei Satteldächern ist mittig über diesem anzuordnen. Dachüberstände vor Wänden und Stützenkonstruktionen sind mit höchstens 0,70 m in ortsüblicher Bauweise auszubilden.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Ihre Breite darf 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzupassen.

Tauf- und Ortgangüberstände an den Dachgauben sind bis maximal 25 cm zulässig.

Eine Verkleidung der Gauben in Blech ist bei der Ausbildung von Traufen und Ortgang ohne Überstand zulässig.



Laternendächer sind entsprechend dieser Systemskizze auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Es sind nur Giebeldächer zulässig. Die Breite des Laternengeschosses darf maximal 2/3 der Breite des darunterliegenden Geschoßes betragen. Die Firstlinie ist mittig über dem darunterliegenden Geschoß anzuordnen.

Bei Ausbildung des Laternengeschosses gemäß der Systemskizze ist dieses als 3. Vollgeschoß zulässig.

- d) Dächer sind in ziegelroten oder braunen Dachplatten oder farblich unbehandeltem Blech einzudecken.
- e) Nebenanlagen i.S. Art. 63 BayBO sind jeweils im Baugebiet E auf den vorgesehenen Grundstücksflächen in geschlossener oder halb-offener Bauweise zu errichten und gestalterisch einander anzupassen.
Dachform: Pultdach mit max. 10° Neigung
Firsthöhe: max. 3,00 m
- f) Anbaukörper wie z.B. Querbauten mit Quergiebel oder Pultdachbaukörper sind als eindeutige eigenständige Baukörper in Größe und Fassadenmaterial dem Hauptbaukörper unterzuordnen.
- g) Sofern Gebäudeerker errichtet werden, ist ihre Größe auf das Maß eines untergeordneten Bauteils im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.
- h) Die Verwendung von Zierputz, Wandverkleidungen bzw. deren Oberflächen aus Kunststoff sind unzulässig,

Voralpenländische Zierformen z.B. an Balkon oder Ortgängen, sind unzulässig.

- i) Garagen und Stellplätze

Ga

Fläche für Garage oberirdisch

ST

Fläche für Stellplätze

GTG_d

Fläche für Gemeinschafts-Tiefgarage

GCA

Fläche für Gemeinschaftscarport

1. Die Stellplatzpflicht nach Art 55 BayBO ist grundsätzlich im gesamten Plangebiet auf den dafür vorgesehenen Garagen- und Stellplatzflächen zu erfüllen.

2. Folgender Stellplatzschlüssel ist zu erfüllen:

- a. Freistehendes Einfamilienhaus 2 Stellplätze
b. Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses
- unter 80,0 qm Wohnfläche je 1 Stellplatz
- über 80,0 qm Wohnfläche je 2 Stellplätze
c. Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohneinheiten
- je Wohnung unter 80,0 qm 1 Stellplatz
- je Wohnung über 80,0 qm 2 Stellplätze
- Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäuser über 6 Wohneinheiten : 10% der erforderlichen Stellplätze. Die ermittelte Zahl ist aufzurunden

3. In den Baugebieten A, B und C können die Garagenvorplätze ausnahmsweise als zweiter Stellplatz anerkannt werden, solange dadurch nicht Behinderungen für Dritte entstehen.
 4. Im Baugebiet E sind Doppelparker-Garagen zulässig.
 5. Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecken ist außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine Erdüberdeckung von mind. 0,80 m haben.
 6. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
 7. Anschlüsse an Nachbargaragen müssen straßenseitig mit gleicher Traufhöhe erfolgen.
 8. Anstelle von Garagen können auch Carports oder Stellplätze errichtet werden.
 9. Garagen und Carports dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, sowie weitere erforderliche Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 10. In den Baugebieten A, B und E sind auch Garagen mit begrünten Flachdächern zulässig.
 11. Im Baugebiet A sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen auf den mit I bezeichneten Flächen zulässig.
 12. Im Baugebiet D sind oberirdische Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- i) Einfriedung entlang der öffentlichen Erschließung und zu den Erschließungshöfen sind als sockellose, senkrechte Staketen- oder Holzlattenzäune, sowie als hinterpflanzte Maschendrahtzäune, zu den Grünanlagen und zwischen den Grundstücken als grüner Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Im Baugebiet D sind auch Stahlmattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

k)  Trafostation

6. Sonstiges

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, sofern nicht ausdrücklich eine Unterschreitung durch Planzeichen zugelassen wird.

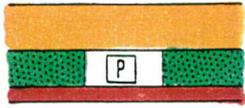


Abstandsflächenverkürzung

7. Verkehrsflächen und Grünflächen

7.1 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

a)



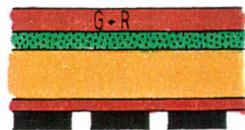
StraÙe

Parkplatz

öffentliche Grünfläche

Gehweg

b)



G + R Geh- und Radweg

öffentliche Grünfläche

StraÙe

Gehweg

Geltungsbereich

c)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigte Bereiche

d)



G + R Öffentlicher Geh- und Radweg

7.2 Private Verkehrs- und Grünflächen

a)



GFL Geh-, Fahr- und Leistungsrecht für Bauraum E

b)



PG - Privater Gehweg

c) Gemeinschaftswege, Parkflächen und den Grundstücken zugehörige zweite Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8. Grünordnung

a. Bindung für die Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung



Baum zu erhalten

b. Pflanzgebot

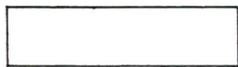


Baum 1. Ordnung mit Artenfestsetzung

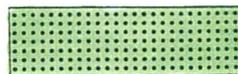


Baum 2. Ordnung mit / ohne Artenfestsetzung

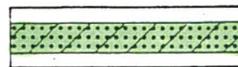
c. Grünflächen



Privatgärten



Private Grünflächen als Gemeinschaftsfläche mit Aufenthaltscharakter



Private Grünflächen mit Strauchbepflanzung zur Stellplatzeingrünung



Öffentliche Grünfläche einschl. Verkehrsbegleitgrün



Private Grünflächen, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Öffentliche Grünflächen, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einschl. Wiesenflächen (W)



Gemeinschaftkinderspielplatz

d. Pflanzgebot

für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) in:

1. Privatgärten, private und öffentliche Grünflächen einschl. Verkehrsbegleitgrün
 - 1.1 Pflanzgebot für private Grundstücke, die neu bebaut werden:
Für je überschrittene 200 qm unbebaute Baugrundstücksfläche sind an geeigneter Stelle des Anwesens mindestens folgende bodenständige Gehölze der Pflanzenliste der Gruppe d)1 zu pflanzen und zu unterhalten:

e)

 - 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder
 - 1 Obstbaum (Halbstamm, Mindestpflanzgröße Stammhöhe 100-120 cm)und
20 Sträucher

Bestand, sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.
 - 1.2 Nicht zugelassen sind Trauer-, Dreh- und Hängeformen über 3,00 m Höhe. Bevorzugt sind heimische Gehölze zu pflanzen.
 - 1.3 Bepflanzungen in privaten Grünflächen mit Strauchbepflanzung dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
 - 1.4 PKW-Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Fruchtfallende Bäume dürfen nicht gepflanzt werden.
 - 1.5 Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind 10,00 qm) oder Baumstreifen (mind. 2,00 m breit) vorzusehen.
 - 1.6 Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Rankern zu begrünen.
 - 1.7 Müllhäuser, Wertstoffhöfe und Pergolen sind mit Sträuchern einzugrünen und mit Kletterpflanzen zu beranken.
 - 1.8 Alle Trafohäuser sind mit Sträuchern einzugrünen.
 - 1.9 Vorhandene Bäume sind während der Baumaßnahme gegen Beschädigung oder Zerstörung im Wurzel- und/oder im oberirdischen Bereich zu schützen. Das Befahren mit Baufahrzeugen und Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume ist zu unterlassen. Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit gemäß DIN 18920.
Eine Fällung des Bestandes ist genehmigungspflichtig. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. (Bestandteil der Freiflächenplanung s. Punkt i)

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Private Grünflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Grundstücksgrenzen im Südwesten und Osten ist zur Abschirmung und zum Schutz gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen der Ascherbachstraße bzw. des geplanten Kreuzungsbereiches Heideweg/Ludwigstraße ein mind. 4,00 - 11,00 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung der Gruppe d)2.1 dicht abzapflanzen und zu unterhalten.

Je 100 qm private Grünfläche, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit mind.

2 Bäumen 1. oder 2. Ordnung
und
80 Sträucher

Durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

2.2 Öffentliche Grünflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einschl. Wiesenflächen

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden ein mind. 12,00 - 25,00 m breiter Streifen als "fließender" Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung und Rückzugsgebiet für die Fauna mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen, wie Bäumen, Sträuchern der Gruppe d)2.2 und Wiesenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zwei Drittel der Gesamtfläche sind dicht abzapflanzen, ein Drittel ist als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen.

Je 200 qm öffentliche Grünfläche, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Wiesenflächen mit mind.

1 Baum 1.Ordnung
4 Bäumen 2.Ordnung
und
150 Sträucher

Durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

2.3 Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus der PNV (potentiell natürliche Vegetation) zulässig.

3. Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume, Sträucher und andere Bepflanzungen können aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse geringfügig geändert werden, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.

e. Pflanzlisten für

1. Privatgärten, private und öffentliche Grünflächen einschl. Verkehrsbegleitgrün

Bäume 1.Ordnung (Hochstämme. Mindestpflanzgröße Baumreihen StU 20-25 cm,
Einzelbaumpflanzungen/Gruppen StU 18-20 cm)

A	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
A1	Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
A2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ae	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
C	Carpinus betulus	Hainbuche
C1	Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
F	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Q	Quercus robur	Stiel-Eiche
T	Tilia cordata	Winter-Linde
T1	Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde

Bäume 2.Ordnung (Stammbüsche, Heister oder Hochstämme
Mindestpflanzgröße StU 16-18 cm, 200-250 cm, ausgenommen
Obstbäume/Halbstamm Stammhöhe 100-120 cm)

Ac	Acer campestre	Feldahorn
Be	Betula pendula	Sand-Birke
Cr	Crataegus in Sorten	Weißdorn
Cr1	Crataegus lavallai	Apfeldorn
Ma	Malus in Sorten	Zierapfel/Wildapfel
O	Obstbaum nach Wahl	
Pr	Prunus in Sorten	Zierkirsche/Wildkirsche
Pr2	Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche
So1	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv 60-100 cm)

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Private Grünflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume 1.Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße StU 18-20 cm)

A2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
F	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Q	Quercus robur	Stiel-Eiche
T	Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2.Ordnung (Stammbüsche, Heister oder Hochstämme,
Mindestpflanzgröße StU 16-18 cm)

Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
Ma1	Malus silvestris	Wildapfel
Pr1	Prunus avium	Wildkirsche
So	Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv. 60-100 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus in Sorten	Dorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes in Sorten	Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix in Sorten	Weide
Viburnum in lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

2.2 Öffentliche Grünflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einschl. Wiesenflächen

Bäume 1.Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße StU 18-20 cm)

A2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
F	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
P	Populus tremula	Zitter-Pappel
Q	Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume 2.Ordnung (Stammbüsche, Heister oder Hochstämme
Mindeststammgröße StU 16-18 cm)

Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn
Be	Betula pendula	Sand-Birke
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
Tc	Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher und sonstige Bepflanzung (Mindestpflanzgröße 2xv 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus serotina	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Salix caprea	Weide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

f) Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen

1. Liste vorhandener erhaltenswerter Baumbestand

1	Tilia cordata	Winterlinde
2	Tilia cordata	Winterlinde
3	Tilia cordata	Winterlinde
4	Tilia cordata	Winterlinde
5	Tilia cordata	Winterlinde
6	Tilia cordata	Winterlinde
7	Acer platanoides	Spitzahorn
8	Betula pendula	Sandbirke
9	Sorbus aucuparia	Eberesche
10	Sorbus aucuparia	Eberesche

- 1.1 Nach der Baumaßnahme sind die erhaltenswerten Bäume durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen am Baum und Standort zur Erhaltung und Verbesserung der Vitalität, des Erscheinungsbildes, sowie der Verkehrssicherheit gemäß den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) zu behandeln.
- g) Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze richtet sich nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL.Nr. 7/8 vom 27.06.1976) ist zu beachten.
- h) Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschließlich oberirdischer Stellplätze ist gering zu halten.
Zulässige Materialien zur Befestigung auf wasserdurchlässigem Untergrund sind:
- Kies/Tennenbelag
 - Schotterrasen
 - Rasenpflaster
 - wasserdurchlässige Pflastersteine
 - Kleinpflaster
- i) Mit den Antragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan M-1:100 oder M-1:200 einzureichen.

B) HINWEISE

1. Die Gebäude sind gegebenenfalls gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen zu sichern.
2. Für Bauvorhaben mit Kellern, die in das Grundwasser einbinden, ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
3. Fernwärme
Die Gemeinde Olching beabsichtigt das Baugebiet mit Fernwärme zu versorgen. Hierzu ist ein gesondertes Antragsverfahren notwendig.
4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs.3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs.1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich der § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit- Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

1048 - Flurstücknummer, z.B. 1048

 - bestehende Grundstücksgrenze

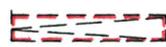
 - aufzulassende Grundstücksgrenze

 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 - Grundstückseinfahrt

 - bestehendes Gebäude zu beseitigen

 - **bestehendes Gebäude**

 - Tiefgaragenrampe

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Olching Nr.156 (1.Änderung zum Bebauungsplan Olching Nr. 137 "Nördlich des Heidewegs".

1. Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche für die erste Änderung umfassen das Baugebiet E und F und teilweise den Grünzug an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 137.

2. Planerisches Konzept

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Olching Nr. 137, Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung der Baukörper bleiben unberührt.

Anlaß zur 1. Änderung sind eine stärkere Gliederung in Einzelbaukörper und eine günstigere Ausrichtung der Baukörper mit eindeutiger Innenschließung.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind vermieden.

Zur Steigerung des Wohnwertes sind Laternendächer zulässig.

Der Grünzug im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird in seiner Form und Größe dem angrenzenden Grünzug angeglichen.

3. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG sind nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Änderung zulässig waren.

4. Da die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt, können die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Olching, den 04.06.2002

Dipl.Ing. Horst Brehmer
Architekt



Olching, den 19.08.02

Siegfried Waibel
1. Bürgermeister



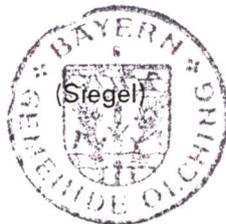
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaft des Gemeinderates Olching hat in den Sitzungen vom 03.04.2001 und vom 11.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 18.03.2002 bis 18.04.2002 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.

Eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes mit Begründung fand vom 04.07.2002 bis 17.07.2002 gemäß § 3 Abs.3 statt.

3. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 13.08.2002 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am ^{22.08.02}ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden (§10 Abs.3 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Olching, den 22.08.02




.....
Siegfried Waibel
1. Bürgermeister