

Gemeinde Olching
Bebauungsplan Nr. 78 Paulusgrube

Festsetzung durch Text und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 78, Paulusgrube

04 / 0687bp01.01c

Entwurfsverfasser

zur Fassung vom: 15.04.1988

Dipl.Ing.Arch.
Rudolf Fürst
Edelweisstr. 40
8034 Germering

geändert am: 30.11.1989
21.03.1991

I n h a l t

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung

- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
 - 3.2.2 Ruhender Verkehr
 - 3.2.3 Fliessender Verkehr
 - 3.2.4 Fußgänger, Radfahrer, Behinderte
 - 3.2.5 Grünordnung
- 4. Bodenordnung
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Technische Erschließung
- 7. Einwohnerentwicklung
- 8. Nachfolgelasten
- 9. Städtebauliche Berechnungen
- 10. Bestandteile des Bebauungsplanes



GEMEINDE OLCHING
 Beb.Pl.Nr. 78, Paulusgrube

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. v. 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Festsetzung durch Planzeichen

█ █ █ █ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet

o offene Bauweise zulässig

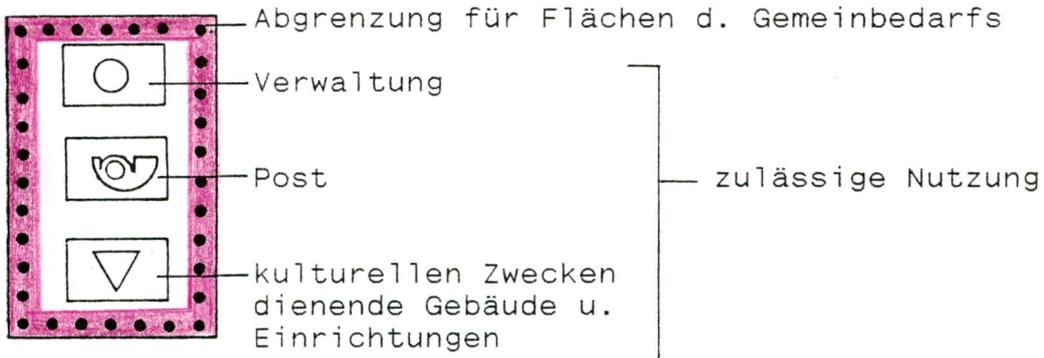
z.B. 250 maximal zulässige Bruttogeschosßfläche in qm,
 bzw. je Bauraum, bzw. auf Fl. Nr. 139 für 3 Bauräume
 15400 m²
 GF max.

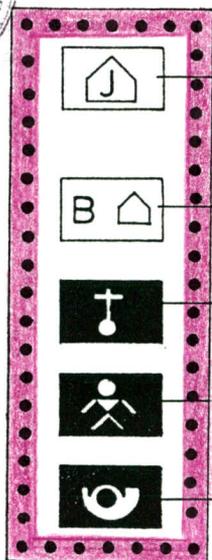
z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze)

U Untergeschoß (als Nichtvollgeschoß zulässig)

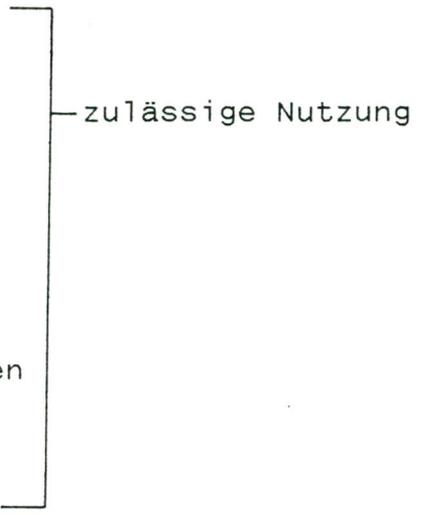
z.B. SD 35°-45° Satteldach, vorgeschrieben mit Neigung 35-45 Grad

Flächen für Gemeinbedarf:





- Jugendheim
- Bürgerzentrum
- Kirche, vorhanden
- Kindergarten, vorhanden
- Post, vorhanden



zulässige Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze

z.B. II

Nutzungsbereich

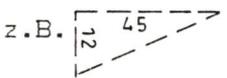
Öffentliche Verkehrsflächen



Gehsteig
 Fahrbahn
 Straßenbegrenzungslinie



Grünstreifen als Verkehrsbegleitgrün



z.B. Sichtdreieck, mit Maßangaben in Meter
 (verkleinert)

TGa Tiefgarage, innerhalb der Baugrenze zulässig

P öffentlicher Parkplatz, oberirdisch

ST Fläche für Stellplätze, oberirdisch

Ga Fläche für Garagen, oberirdisch





bestehender Baum, zu erhalten



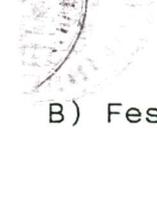
zu pflanzender Laubbaum

z.B. + 12+ Maßangabe in Meter



Trafostation (mit Standortangabe)





B) Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Der überwiegende Teil des Planbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche, ein Teilbereich gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch nachfolgende Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Bruttogeschossfläche nach § 20 BauNVO. Eine Grundflächenzahl wird entsprechend der Tabelle 3.4 festgesetzt.

 - 3.2 Untergeschosse sind im Nutzungsbereich V als Nichtvollgeschosse entsprechend BayBO zulässig.

 - 3.3 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe der Par. 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO der Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.



3.4 Einzelaufstellung - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,
(Bruttogeschossfläche und Geschöszahl) grundstücksbezogen

Fl.Nr.	Straße, Hausnr.	*) Grund- stfl. in qm	BGFL zul. in qm	GRZ zul.	*) GFZ zul.	*) BGF1 vorh. in qm	*) GFZ vorh.	Gesch. zahl zul.
133	Jahnstr. 19	494	300	0,30	0,6	300	0,6	II
133/2	Jahnstr. 21	690	210	0,20	0,3	180	0,26	II
135	Jahnstr. 23	540	180	0,20	0,33	175,5	0,32	II
134/3	Jahnstr. 25	618	190	0,20	0,3	157	0,25	II
139/12	Jahnstr. 27a	410	202	0,25	0,5	202	0,5	II
139/8	Jahnstr. 27	315	228	0,35	0,7	228	0,7	II
138	Wolfstr. 18	592	180 ^{264 (Bestand)}	0,20	0,3 ^{± 0,44}	140,25	0,23	II
139/7	Wolfstr. 16	882	265 ^{290 (Bestand)}	0,20	0,3 ^{± 0,33}	202	0,23	II
139/5+6	Wolfstr. 12	1600	800	0,25	0,50	588	0,42	II
139/3	Wolfstr. 7	1610	810	0,25	0,5	590	0,37	II
139/11	Wolfstr. 9	810	410	0,25	0,5	348	0,43	II
139	Wolfstr. 11+13	2580	1290	0,25	0,5	928	0,36	II
140	Wolfstr. 15	330	100	0,20	0,3	89,25	0,27	II
140/8	Wolfstr. 15	468	165	0,20	0,35	162	0,35	II
141/5	Wolfstr. 17	750	225	0,20	0,3	187	0,3	II
	Jahnstr. 29		---	---	---	35		
141/4	Jahnstr. 31	545	165	0,20	0,3	138	0,28	II
145/3	Jahnstr. 33	880	265	0,20	0,3	264	0,3	II
145/2	Bahnhofstr.	1225	15400	0,60	1,3	---	---	U+III
145	Bahnhofstr.	10625						
		25964	21385			4914		

* Angaben haben nur informativen Charakter.



4. Garagen und Stellplätze

Bei Neubau und Erweiterung ist folgender Stellplatzschlüssel zu erfüllen:

A. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern):

2 Garagen bzw. Stellplätze pro Einheit,

B. Bei allen Mehrfamilienhäusern

a) bis zu 2 Wohneinheiten

- je Wohneinheit über 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
- je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. Stellplatz,

b) bei mehr als 2 Wohneinheiten

- mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
- 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

C. Bei Nutzungsbereich V (Bürgerzentrum und sonstige Nutzungsvarianten).

Bei Neubau oder Erweiterung sonstiger Vorhaben ist jeweils von den in den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.2.78, Mab1. S 181) angegebenen Forderungen (Mittelwert) auszugehen.

4.1. Stellplätze sind in den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Erst nach Ausschöpfung dieser, bzw. sofern solche Flächen nicht ausgewiesen sind, dürfen Stellplätze im gesamten Baugrundstück errichtet werden.

4.2. Garagen sind innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

4.3. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flur Nr. 145 unzulässig. Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecke ist ausserhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine Erdüberdeckung von mind. 0,6 m hat. Die Fläche über der Tiefgarage ist, soweit nicht überbaut, zu begrünen.

5. Erschließung

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind. 2,5 m über Straßenoberkante.

- 
6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Nutzungsbereich I-IV.
(Nutzungsbereich V wird entspr. Wettbewerbsergebnis ergänzt)
- 6.1 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig. Bei Stützmauern an Tiefgaragenabfahrten und dergl. kann werksteinmässig behandelte Sichtbeton verwendet werden.
- 6.2 Dächer müssen als Satteldächer ausgebildet werden. Die Glasfläche eines Einzeldachflächenfensters darf max. 1,0 qm betragen. Dachgauben sind in Farbe und Material der Dachdeckung anzupassen. Der Abstand von Dachflächenfenstern und Gauben von First, Traufe, Grat und Kehle muß mind. 2m betragen.
- 6.3 Sockelhöhe und Höhenlänge der Gebäude:
Die Höhenlage des EG-Fußbodens darf max. 0,50 m über dem Niveau der Wolf-, Jahn- und Bahnhofstraße liegen. Die Sockelhöhe (d.h. Differenz zwischen OK Fußboden EG und Gelände) darf max. 0,30 m betragen.
- 6.4 Garagen dürfen auch Flachdächer aufweisen. Zusammenhängende Nachbargaragen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen und in der Höhenentwicklung exakt aufeinander abgestimmt werden.
- 6.5 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen entweder mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung oder mit einem Versprung von min. 1 m erfolgen.
- 6.6 Kniestöcke sind bis max. 0,3 m zulässig. Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.
- 6.7 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen, Blechverkleidungen sowie Glasbausteine sind unzulässig.
- 6.8 Alle Metallteile außer Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.
- 6.9 Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker, Balkone dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, sofern sie die Grenzen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO einhalten.
- 6.10 Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzstaketen bis 1,00 m Höhe zulässig. Für Flur Nr. 145 und 145/2 ist keine Einfriedung vorgesehen.
- 6.11 Um das Funkfeld der Richtfunkempfangsstelle der Oberpostdirektion München nicht zu beeinträchtigen, darf die max. Bauhöhe von 20 m über Grund im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden auf max. 15 m begrenzt. Ausnahmen können im Einzelfall nach Anhörung der Oberpostdirektion München zugelassen werden.



7. Grünordnung

- Erhaltung des Grünbestandes
- vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.
- zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 bzw. 1:200 mit folgenden Aussagen einzureichen:
 - zu erhaltender Baum-/Gehölzbestand mit genauer Lage, Stammumfang über 30 cm oder Größe über 300 cm, Art und dreistufiger Wertung des Gesundheitszustandes.
 - zu verpflanzender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor.
 - zu fällender/rodender Baum/Gehölzbestand, sonst wie vor.
 - zu pflanzende Bäume, Sträucher mit Art, Größe u. Zahl, soweit sie im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2,0m erreichen können.
 - Grün- bzw. Gartenflächen.
 - befestigte Flächen.
 - Geländehöhen, soweit sie für die Erhaltung des Gehölzbestandes von Bedeutung sind.

7.1 Bäume, deren Standsicherheit aufgrund fortgeschrittenen Krankheitszustandes nicht mehr gewährleistet ist, dürfen im Gegensatz zu den Festsetzungen im Bebauungsplan, nach Genehmigung durch das Bauamt der Gemeinde Olching gefällt werden.

7.2 Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes bei Bauarbeiten

- Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit einem standfesten Zaun einzufrieden, dessen Abstand vom Stamm dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen soll, mindestens jedoch 1 m betragen muss.

7.3 Grüngestaltung

- Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.
- Je 150 qm nicht überbauter Einzelgrundstücksfläche ist ein Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Bestände und durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

7.4 Bei Neupflanzung sind nur einheimische und standortgemäße Pflanzen zulässig.



8. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art weitgehend zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 v. 27.6.1976) ist zu beachten.

9. Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4, (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

10. Im Baugenehmigungsverfahren für das geplante Bürgerzentrum ist zusammen mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, daß durch die Gesamtanlage die zulässigen Immissionsschutzrichtwerte in den benachbarten Gebieten nicht überschritten werden.

C) Hinweise

1. Bei den Einzelbaumaßnahmen (inkl. Freiräume) im Nutzungsbereich I, III und V ist auf behindertengerechte Durchbildung zu achten.
2. Die Gebäude sind ggfs. gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen zu sichern.
3. Bei Errichtung von Bauvorhaben mit Kellern und Tiefgaragen ist ein wasserrechtl. Verfahren notwendig. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
4. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
5. Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
6. Der Bestand, Betrieb u. Unterhalt der bestehenden Gasleitung darf durch Bauvorhaben nicht betroffen werden.
- 7a. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz. Die Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.
- 7b. Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich Ci, des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Auf die Vorschriften zum Schutz vor Fluglärm wird hingewiesen. -> B.9 "Schallschutz"
8. Auf dem Grundstück (Fl.Nr. 145 u. 145/2) soll ein Architektenwettbewerb nach den Richtlinien der GWR durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollen ggfs. in einem Bebauungsplanänderungsverfahren erfaßt werden.

Es befinden sich jeweils in den Grundstücksecken Baum u. Strauchbestände (Anflug) für welche in diesem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden sollen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß bei der künftigen Planung für das Bürgerzentrum diese Bestände nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus sei daran erinnert, daß für dieses Grundstück bereits eine städtebauliche Studie, mit Hinblick auf Errichtung eines Bürgerzentrums, erstellt wurde.

9. Die Bahnhofstraße befindet sich im Besitz der Bundesbahn und ist nicht als öffentliche Straße gewidmet. Im Zusammenhang mit dem Bau des künftigen Bürgerzentrums muß die Bahnhofstraße jedoch von der Gemeinde erworben und öffentlich, rechtlich gewidmet werden.

10. Im Bereich entlang der Bahnhofstraße soll das neu entstehende Gebäude einen Arkadengang mit mindestens 2,5 m Tiefe und mit mindestens der Hälfte der Länge des Baukörpers aufweisen.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen über 0,6 qm sind entsprechend Art. 68 BayBauO genehmigungspflichtig.

12. Zur Vermeidung einer scharfen Trennung zwischen Straßenraum und Gartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.

13. Beschränkungen bzw. Bedingungen

Neubebauung oder Erweiterung ist nur zuzulassen, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist.

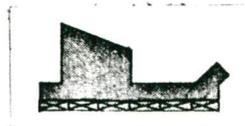
14. Hinweise durch Planzeichen (z.B.)



bestehende Gebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper, mit Arkadengang

23

Hausnummer



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Aufhebung von Grenzen



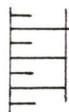
Gehölzbestand, nach Möglichkeit zu erhalten.



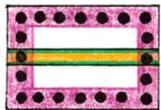
Planungsrechtliche Zusammengehörigkeit von Teilflächen



Lärmschutzzone Ci (s. Begründung Pkt.2 sowie B.9 und C.7)



Böschung (nach rechts fallend)



Weg in öffentlicher Bedarfsfläche



Hinweis für zusammengehörige Teilflächen mit gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen (Nutzungsschablone)

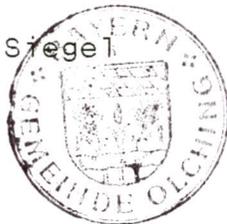
D).Verfahrenshinweise für Bebauungspläne:

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 29.10.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.12.87 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)



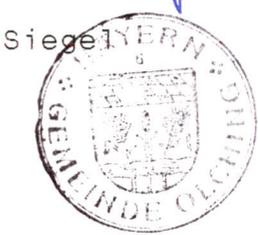
Olching, den 16.12.91
.....
Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.09.88 bis 03.10.88 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



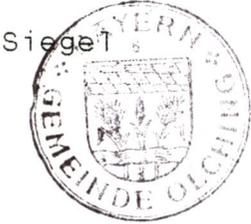
Olching, den 16.12.91
.....
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.90 bis 17.12.90 in Olching öffentlich ausgelegt.



Olching, den 16.12.91
.....
Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.03.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

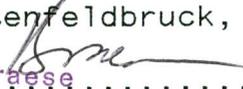


Olching, den 16.12.91
.....
Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 13.09.91 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 28.10.91 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Siegel

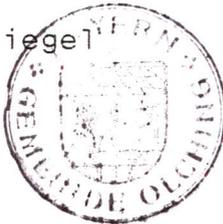


Fürstfeldbruck, den 3.02.92
i.A. 
Bräse
jur. Staatsbeamtin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.12.91 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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.

Siegel



Olching, den 16.12.91

Bürgermeister