



Textliche Festsetzungen

1. Bauweise
 - 1.1 Das Baugelände wird als allgemein Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BBAuG und § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - 1.2 "Auf der Plangebietfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6, 7 und 8 BBAuG nur Wohngebäude als Familienheime und Wohnungen zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten und die für Familien mit mindestens 2 Kindern unter 10 Jahren zugeschnitten sind. Bei der Planung (Grundrissgestaltung - Kinderzimmer, Ausführung - Sicherheitsmaßnahmen, Folgeeinrichtungen - Jugendräume...) ist der Bedarf dieser Personengruppe besonders zu berücksichtigen."
 - 1.3 Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 1.4 Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante ist mit maximal 0,30 m über Straßenoberkante festgesetzt.
2. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.1 Nebenanlagen in Sinne des § 14 (1) Bau WVO dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - 2.2 Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze davon einer als Garage nachzuweisen, Gemeinschaftsgaragen werden hierauf angerechnet. Je Einfamilienwohnhaus sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, davon einer als Garage.
 - 2.3 Heiz- und Müllanlagen sind außer bei Doppel- und Reihenhäusern als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Müllsammelanlagen sind zu überdachen.
 - 2.4 Im Bebauungsplangebiet sind Einzel-Fernsehantennen unzulässig, der Anschluss hat eine Gemeinschaftsantennenanlage zu erfolgen.
3. Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Alle Dächer sind als geneigte Satteldächer entsprechend den im Plan festgelegten Firstrichtungen auszuführen.
 - 3.2 Dachneigungen sind zwischen 31 und 38 Grad zulässig. Zusammenhängende Hausgruppen sind in gleicher Dachneigung auszuführen.
 - 3.3 Als Bedachungsmaterial werden Dachpfannen ziegelrot vorgeschrieben.
 - 3.4 Als maximale Traufhöhe über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss werden je nach Geschosshöhenentwicklung gemäß Pläneintrag festgesetzt

I + D ein Vollgeschoss + Dachgeschoss	2,75 m
II zwei Vollgeschosse	5,40 m
II + D zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss	5,60 m
 - 3.5 Alle Dächer sind mit mind. 0,80 m - max. 1 m Dachüberstand an Giebel und Traufe auszuführen. (Aussenwand bis Dachziegelvorderkante bzw. Sparrende). Bei I + D sind für Eingangsbereiche und Freisitze größere Dachüberstände zulässig. In diesem Fall wird die Traufhöhe bei 1 m Überstand gemäß Punkt 3.4 gemessen.
 - 3.6 Dächer von Nebenanlagen wie Mülltonnenhäuser, Heizhäuser, Fahrrad-Abstellräume, Garagen, Tiefgarageneinfahrten usw. sind entsprechend den Festlegungen von Punkt 3.1 - 3.3 auszuführen.
4. Bauliche Detailsbildungen
 - 4.1 Für die Ausgestaltung der Gebäude wird weiser Raut-, Rissel- oder Kellertur und stehende Holzverschalung festgelegt. Geschlossenes Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig.
 - 4.2 Holzfassaden-teile sind naturbelassen oder mittelbraun eingelassen (kein Lack) auszuführen. Sichtbeton ist nur zur Betonung konstruktiver Bauteile wie Stürze, Säulen oder für Fensterkonsolen und Treppen zulässig.
 - 4.3 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente sind in Holz auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern sich die Materialien und Farben den oben festgesetzten Gestaltungsmerkmalen anpassen oder unterordnen. Nicht zulässig sind grelle oder glänzend metallisch wirkende Materialien und Farben. Kupferblech ist zulässig.
 - 4.4 Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen mit mehr als 1,5 m² Rohbauflächenmaß müssen unterteilt werden.
 - 4.5 Nebengebäude, Trafostationen, Garagen, Tiefgarageneinfahrten und Mauern sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und unterliegen den gleichen Gestaltungsvorschriften.
 - 4.6 Werbeanlagen sind nur entlang der Haupterschließungsstraße quer zur Straßenachse bis zu einer Höhe von max. 0,70 m und einer Ausladung von 0,50 m zulässig. Blinkende Leuchtreklamen sind ausgeschlossen.

5. Garagen
 - 5.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur in den im Plan angegebenen Bereichen zulässig. Abweichungen von den für Tiefgaragen festgelegten Flächen und Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Art. 55 BayBO und Ziffer 2.2 eingehalten werden.
 - 5.2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind auf das Mindestmaß zu beschränken und baulich zu überdecken oder zu integrieren.
6. Verkehrsflächen und Gehreichte
 - 6.1 Im Bereich der Hauptverkehrsstraße und der angrenzenden Arkaden sind bauliche Anlagen untergeordneter Art wie Marktstände, Vitrinen, sowie Cafe- oder Restaurantbe- stehungen usw. nur zulässig, soweit die Gemeinde zustimmt und der Fahr- und Fußgängerverkehr entsprechend den Erfordernissen einer Wohnbereichsstraße ablaufen kann.
 - 6.2 Der Straßenbelag und die Gestaltung des Straßenzuges ist so herzustellen, dass der Benutzer den Charakter der Wohnbereichsstraße deutlich erkennt und der Eindruck ver- mittelt wird, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.
7. Grünordnung und Außenanlagen
 - 7.1 Für Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
 - 7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Pro 250 qm Grundstücksfläche ein Baum.
 - 7.3 Die privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen sind mit heimischen Arten zu bepflanzen, fremdländische und züchterisch stark beeinflusste Arten sind unzulässig. Pflanzgröße der Bäume: Stammumfang der Bäume mindestens 20 cm Baumhöhe mindestens 400 - 450 cm Fremdländische Arten wie z.B. Hecken aus Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.
 - 7.4 Bei der Ausstattung der Gemeinschaftskinderplätze ist Art. 8 BayBO, die DIN 18034 und das Ministerialamt- blatt Nr. 21/1976 zu berücksichtigen.
 - 7.5 Einfriedungen sind als Hecken, senkrechte Lattenzäune evtl. im Wechsel von Mauern bis zu 4 m Länge mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang der verkehrsüberwiegten Zone sind außer im Einfamilienhausbereich keine Einfriedungen zulässig.
 - 7.6 Die mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten be- lasteten Flächen, die öffentlich rechtlichen Eigentümern- wege sind als strukturierte (unterbrochene) Asphaltflächen und mit Pflaster- oder Plattenbelägen zu befestigen, für Stellplätze sind vornehmlich Grasbetonsteine zu verwenden.
8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,0 m Höhe über Oberkante Fahrband unzulässig. Bäume mit einem Ansatz von 2,5 m über Gelände sind zulässig.
9. Außentüren und Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R'w von mindestens 35 dB herzustellen.
10. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbau- baren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese wie im Plan violett gekennzeichnet festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art 7 (1) Satz 2-3 BayBO sind zu beachten.
11. Hinweis: Der Höchstwasserstand kann 1,2 m unter Gelände liegen. Tieferliegende Gebäudeteile sind entsprechend zu schützen oder zu sichern.
12. Hinweis: "Der nach der DIN 18005 E 4/82 "Schallschutz im Städtebau" festgesetzte Orientierungswert für die Nachtzeit von 45 dB (A) überschritten. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an der B 471 werden erst realisiert, wenn die Bebauung bis zur B 471 weitergeführt wird."

Geltendort/München, den 1.12.1981
 geändert: 12.5.1982, 17.3.1983,
 17.7.1983, 7.12.1983
 8.3.1984, 18.7.84, 27.3.85, 12.9.85

Planfertiger:
 Th. J. Eckardt
 M. Eichenauer

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- z.B. WA Allgemeines Wohngebiet
 - z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt
 - z.B. (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt; Dachgeschoss auch als nicht Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig
 - z.B. GR 950 Grundfläche maximal in qm
 - z.B. GF 2950 Geschosfläche maximal in qm

- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze
- Flächen für Tiefgaragen
- Einfahrt und Ausfahrt für Tiefgaragen
- Umformerstation
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Zone gemäß § 42 StVO
- Öffentliche Parkfläche
- Öffentlich rechtlicher Eigentümernweg als verkehrsberuhigte Zone
- Begrenzung von Sichtdreiecken mit Maßangabe in Metern
- Stübenbegrenzungslinie
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht (öffentlich)
- Arkade mit Gehrecht (öffentlich)
- 5 m breite Bepflanzung mit je einem Busch auf 1,0 qm und einer Pflanzhöhe von min 1m
- Höhenlage in Metern u NN
- Private Grünfläche Gemeinschaftskinderplatz
- Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen u Sträuchern mit wallartiger Modellierung des Geländes
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Firstrichtung querliegendem Firstrichtung mit Satteldachschürker
- Maßangabe in Metern
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes

- Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise**
- z.B. 1319/6 Grundstücksgrenze
 - z.B. 1501.40 Flurstücksnummer
 - Hauptgebäude
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - entfallende Grundstücksgrenze

ARBEITSGEMEINSCHAFT ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG OLCHING
 ARCHITECTEN UND STADTPLANER MIT VERKEHRSINGENIEUR
 ECKHARDT, EICHENAUER, VON WINNING, STREICHERT
 8085 Geltendorf, Alpenstr. 27 a, Tel. 08193-1777
 8000 München 70, Denkstr. 1, Tel. 089-761362

Die Gemeinde Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeinde- ordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Be- kanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S.903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekannt- machung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und der Ver- ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**BEBAUUNGSPLAN OLCHING
 ESTO - KEMETER STR.
 ORTSTEIL ESTING**

Verfahrenshinweise:
 1. Der Gemeinderat von Olching hat in der Sitzung vom 25.06.81
 4.28.01.82... die Aufstellung des Bebauungsplanes
 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.82
 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBAuG).

Olching, den 13.08.86
 i.V. Siegfried Waibel
 2. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a
 Abs. 2 BBAuG vom 26.10.82... bis 26.11.82... orts-
 üblich durch ... Auslegung... mit gleichzeitig
 bestehender Gelegenheit zur Auserung und
 Erörterung in der Gemeinde öffentlich dargelegt.

Olching, den 13.08.86
 i.V. Siegfried Waibel
 2. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begrün-
 dung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG vom 11.05.83... bis 13.06.83,
 23.184-24.24 in der Gemeinde öffentlich

Olching, den 13.08.86
 i.V. Siegfried Waibel
 2. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Gemeinde-
 rates vom 23.08.85... den Bebauungsplan gemäß § 10
 BBAuG als Satzung beschlossen.

Olching, den 13.08.86
 i.V. Siegfried Waibel
 2. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan
 mit Verfügung vom 18.07.85... Nr. 44/MV/85-116-560 Olching
 gemäß § 11 BBAuG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeits-
 verordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungs-
 gesetz - ZustVBaaG/StaBauPG - vom 6.7.1982 (GVBl. S. 450)
 genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 1.12.87
 i.A.
 E. J. ...
 1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung ist am 18.02.86... ortsüblich durch
 Anschlag... bekanntgemacht worden. Der Bebauungs-
 plan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde
 während der allgemeinen Dienststunden Mo-Fr 10-12, 13-15
 zu jedermanns Einsicht bereit.

Olching, den 13.08.86
 i.V. Siegfried Waibel
 2. Bürgermeister