Planbezeichnung: Gemeinde Olching
Bebauungsplan für das Gebiet
Esting - zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 551, 551/1 bis /5, 552, 552/1 bis /5, /8 bis /11, 887/2 und /14
sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 136, 534, 730, 731, 833 und 887/1, Gemarkung Esting

Entwurfsverfasser: **Frank Müller Diesing**
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152-78539/78395
Fax 08152-78395

79

gefertigt am: 22. 6. 1992 (ausgearbeitet gem. Gemeinderatsbeschluß vom 31. 1. 1991)
geändert am: 26. 5. 1994
geändert am: 26. 1. 1995

Die Gemeinde Olching
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4. 1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 299 für das Gebiet "Esting - Bereich B 471, Brunderstraße - Haupt-straße" in der Fassung vom 15. 7. 1980, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Verfügung vom 14. 5. 1979 (Az. Z23-610.2 FFB 10-2) sowie dessen 2. und 3. Teiländerung, rechtsgültig durch die öffentliche Bekanntmachung vom 25. 4. 1979 bzw. 14. 8. 1980.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

b) Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.
Gebäude, Betriebe und Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Unzulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 300 m², chemische Reinigungen sowie alle Betriebe, die als wesentlichen Betriebszweck gesundheitsschädliche Chemikalien produzieren, lagern oder umfüllen.

c) Fläche für Gemeinbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
K Kirche
Kindergarten
F Feuerwehr
B Bücherei

d) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.c) und d) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0.40 festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 %, d.h. über GRZ 0.60, zulässig, soweit dies die nach der Planzeichnung möglichen Garagen- und Stellplatzsicherung einschließlich ihrer Zufahrten sowie die Errichtung von Nebengebäuden gem. Festsetzung 5.c) erfordert. Hiervon ist fallen nicht Gebäudeteile mit einem Vollgeschoß, die im Erdgeschoß als Garage genutzt werden, deren Dachgeschosse aber für Hauptnutzungen geeignet sind.

b) [140] höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 140 m²

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrundgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) I höchstzulässig **ein** Vollgeschoß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,60 m
II höchstzulässig **zwei** Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 10,80 m
III höchstzulässig **drei** Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,00 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 13,50m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Entsprechendes gilt für die Firsthöhen.

Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt ist

Abweichungen bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

die mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Gebäudeteile sind durch eine durchgehende Dachebene ohne Höhenversatz zu verbinden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

a) Im Mischgebiet ist allein die geschlossene Bauweise zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist, soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig.

b) Bauline
Baugrenze
Entlang der Bauline ist Grenzbebauung zwingend.
Abweichungen von der Bauline und Überschreitungen der Baugrenze können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO nicht unterschritten werden. Jede Baumzumbrechnung muß einer mindestens flächengleiche Unterschreitung an anderer Stelle entsprechen. Die Zulässigkeit vorhandener Baulicht und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Baurraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

c) Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist nach oben zu begrenzen, daß eine durchschnittliche Geschoßfläche von 75 m² nicht unterschritten wird.

5. Bauliche Gestaltung im Wohn- und Mischgebiet

a) Für Hauptsatteldächer und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 42° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der

vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Baurraum Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 1,50 m auszuführen. Kniestöcke sind unzulässig.
Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachtraufhöhen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

b) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder weinrotes Mauerwerk zulässig zugelassen.

c) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pultdach auszuführen.

d) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Gartenflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,20 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes (vgl. Festsetzung 8.b).
Sonstige Einfriedungen sind landschaften und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrfläche
gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
Parkstreifen
Parkbucht
Geh- und Radwegfläche

b) Straßenbegleit- und Schutzgrünfläche zu gestalten gem. Festsetzung 8.c)

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

a) Fläche für selbständiges Garagengebäude
Fläche für Tiefgarage
Tiefgaragenrampe

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die gem. Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Doppelparker ausgeführt werden.

b) Für jede selbständige Wohnung innerhalb mit mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser, für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser, für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sowie für je zwei Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (auf volle Zahlen aufgerundet) ist zusätzlich ein offener, wasserdurchlässig befestigter Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,5 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden. Bei zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ein Abstand von nur 4,50 m festgesetzt, so kann die Tiefe der nachzuweisenden Stellplätze und Garagenvorplätze auf diesen Maß gemindert werden.
Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (MBlex. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks, z.B. auf den Gemeinschaftsgrundstücken G 1 bis G 8, erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern. Auf die ME über die "Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ..." vom 16. 8. 1966 (MABl. S. 436) wird verwiesen.

c) Private Verkehrsflächen (Lagerflächen, Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hausdurchgänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasenpflaster oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beiderlig gleiches Material zu verwenden.
An der Straßenbegrenzungslinie darf die gem.Festsetzung 8.b) festgesetzte oder durch die Gründordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahrten).

8. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche
Spielfläche, auszubauen gem. DIN 18 034 für 3 bis 6jährige

Die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 21. 8. 1976).

Spielfläche, auszubauen gem. DIN 18 034 für 6 bis 10jährige

Parkanlage

b) uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)
Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.

c) Die Straßenbegleit- und Schutzgrünflächen (Planzeichen 6.b) sowie die öffentlichen Grünflächen und die uneingefriedete uneingefriedete Gartenfläche (Planzeichen 8.b), soweit nicht durch Festsetzung 8.d) und e) besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, im Bereich der Spielfläche als Rasen, in allen anderen Bereichen als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18 917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und

Leguminosenanteil zu gestalten. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2 : 3 ausgeführt werden.

d) Einzelbäume zu pflanzen
Die innerhalb der Baugebiete festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

- zulässige Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie Obstbäume als Hochstämme

- Pflanzgröße:
2 bis 3mal verpflanzt: Stammumfang 14 - 16 cm

e) flächige Bepflanzung

- Bäume erster Wuchsgröße

zulässige Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Picea abies	Fichte
Populus canescens	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzgröße:
2 bis 3mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

- Bäume zweiter Wuchsgröße

zulässige Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgröße:
Heister, 2mal verpflanzt, Größe mindestens 200 bis 250 cm.

- Sträucher

zulässige Arten:

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus scandica	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße:
2mal verpflanzt, Größe mindestens 60 bis 100 cm.

Die Pflanzung ist so anzulegen, daß je ca. 5 % Großbäume erster und zweiter Wuchsgröße sowie Sträucher gruppenweise im 1 m-Raster gepflanzt werden.

f) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

h) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.

9. Immissionsschutz

a) durchgehende Lärmschutzwand, zu errichten in einer Mindesthöhe bis auf 2,50 m über Fahrbahnrand der B 471 bzw. als 1,50 m hohe Wand aufgesetzt auf einen 1,50 m über Gleisoberkante geschütteten Wall

Die Lärmschutzwand ist aus dichtem Material, beidseitig mit Holz verkleidet und hochschallabsorbierend auszuführen.

b) passiver Schallschutz im Dachgeschoß
passiver Schallschutz im Dachgeschoß und dem darunterliegenden Vollgeschoß
passiver Schallschutz im Dachgeschoß und den darunterliegenden zwei Vollgeschossen
passiver Schallschutz im Dachgeschoß und den darunterliegenden drei Vollgeschossen

(Überschreitungen der Orientierungswerte aus DIN 18 005 - Teil 1/Ausgabe Mai 1987 auf mehr als über 55 dB(A) zu erwarten)

An diesen Außenwänden und Dachflächen sind Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn integrierte schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden oder jeder dieser Räume mindestens ein zweites zur Lüftung geeignetes Fenster (Giebel-, Gauben- oder Dachflächenfenster) hat, vor dem der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) nachts eingehalten wird.
Außerhalbsame, deren notwendige Fenster der Bahnlinie zugewandt sind nicht mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind, dürfen nicht mit lärmempfindlichen Nutzungen wie Büros, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern o.ä. belegt werden. Mit notwendigen Fenstern zur Bahnlinie allein zulässig sind Ladengeschäfte mit geringen Schallschutzanssprüchen, Lager- und vergleichbare Nebenräume. Arbeitsräume von Betrieben mit Arbeitsplatzgeräuschen von mehr als 60 dB(A) sowie Nebenräume von Wohnungen.

c) Aufgrund der Lage des Baugrundstücks in der Lärmschutzzone B des Militärflughafens Fürstenfeldbruck müssen zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmaß von mindestens 45 dB(A) aufweisen und den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (nach VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

d) Wohnungen haben einen seitlichen Mindestabstand von 15 m zur Mittellachse der 110 kV-Freileitung einzuhalten.

10. Versorgungsanlage

a) [E] gasbetriebenes Blockheizkraftwerk

b) [W] Wertstoffhof
[M] Fläche für Müllcontainerhäuschen

11. Vermaßung

a) ←——12——→ Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
r = 15 Radius in Metern; z.B. 10 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

552 Flurstücksnummer, z.B. 552
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
13 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. Nr. 13

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagener Baukörper

3. Verkehr und Versorgungsanlagen

vorgeschlagene Stellplatzfläche
(Ö) als öffentlicher Feld- und Waldweg gem. Art. 53 Ziff. 1 Bay.StrWG zu widmen
(B) als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG zu widmen
(E) als Eigentümerweg gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zu widmen
110 kV-Freileitung der Isar-Amperwerke mit Mast und Bauverbotszone
Gashochdruckleitung der Erdgas Südbayern

Im Rampenbereich der Bahnüberführung ist eine ebenerdige Querung der B 471 als Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen.

4. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind aus den erschütterungstechnischen Untersuchungen und schalltechnischen Untersuchungen des Ing.-Büros Müller BBM GmbH, Planegg b. München vom 19. 6. 1987 bzw. 31. 5.1990 und 22. 5. 1992 abgeleitet.

5. Wasser- und Abflußwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5.1985) wird verwiesen.

Bei Gewerbe mit Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, daß Grundwasserverunreinigungen nicht zu besorgen sind. Dies gilt auch für den Brandfall.

6. Grünordnung

schützenswerter Baumbestand zu erhalten

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (z.B. Art. 47 AGBGB für Landwirtschaft. Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze/zum benachbarten Baugrundstück gemessen (2 m von der Grenze).
Es wird empfohlen. Hauswände durch rankende Pflanzen zu begrünen.

7. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Fußlichenbepflanzungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächenmgestaltungsplan in der Regel auszeichnend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen.
In den Bauanträgen sind alle Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement nachzuweisen.

Olching, den 26.1.1995 — Seefeld, den 26.1.1995

gez. Erwald Zachmann — gez. Müller Diesing

(1. Bürgermeister) — (Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28. 7. 1987 und 26. 5. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23. 7. 1992 bzw. am 26. 10. 1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Olching, den 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22. 6. 1992 wurde vom 31. 7. 1992 bis 31. 8. 1992 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Olching, den 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22. 6. 1994 hat in der Zeit vom 22. 7. 1992 bis 31. 8. 1992 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Olching, den 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 26. 5. 1994 wurde mit der Begründung vom 3. 11. 1994 bis 5. 12. 1994 in Olching, Rathaus, öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
(Siegel) Olching, den 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26. 1. 1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
(Siegel) Olching, den 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 14. 3. 1995 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 der Zust/BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29. 5. 1995 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) Fürstenfeldbruck, den
i.A.
jur. Staatsbeamte

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 7. 7. 1995 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis auf die Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln 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 7. 7. 1995
Erwald Zachmann, 1. Bürgermeister