

III/V1-610-90

Gemeinde Olching

Bebauungsplan für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 119/1
der Gemarkung Olching - Olching Nr. 90

Festsetzung durch Text und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Olching Nr. 90

| | | |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Entwurfsverfasser | zur Fassung vom | 23.10.1989 |
| Bauamt der Gemeinde Olching | geändert am | 31.05.1990 |
| | geändert am | 20.09.1990 |
| | geändert am | |

Inhalt

Satzungstext

- A) Festsetzungen durch Planzeichen
- B) Festsetzungen durch Text
- C) Hinweise
- D) Verfahrenshinweise

Begründung

- 1. Planungsrechtliche Situation und Lage
- 2. Planungsziele
- 3. Grünordnung
- 4. Bodenordnende Maßnahmen
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Technische Erschließung
 - 6.1 Wasserversorgung
 - 6.2 Abwasserbeseitigung
 - 6.3 Stromversorgung
 - 6.4 Gasversorgung
- 7. Einschränkung der Arten der Nutzung






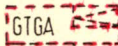
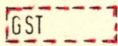



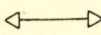




Gemeinde Olching

Bebauungsplan für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 119/1
der Gemarkung Olching

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- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), 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 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

A) Festsetzung durch Planzeichen

| | |
|---|--|
|  | Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse |
| D | Dachgeschosse als Vollgeschoß |
|  | Baugrenze |
|  | Fläche für Abfallbehälter für hauseigene Abfälle |
|  | Baugrenze für Gemeinschaftstiefgarage mit Tiefgaragenabfahrt |
|  | Fläche für private Stellplätze, oberirdisch |
|  | zu pflanzender einheimischer Laubbaum |
|  | zu erhaltender Baum |
|  | Fläche mit Pflanzgebot heimischer Gehölze (Buschgruppe) |
|  | vorgeschriebene Firstrichtung |
|  | privater Kinderspielplatz |
| z.B. +5+ | Maßangabe in Metern |
|  | Lärmschutzzone Ci nach FluglärmG |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|  | private Zufahrt |





B) Festsetzung durch Text

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

2. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Einzelhandelsgeschäfte von über 100 m² Verkaufsfläche auch mit integrierter Lagerhaltung (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Fl.Nr. 119/1 der Gemarkung Olching ist eine Geschossfläche von 2.440 m² zulässig.

Nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Das gleiche gilt für Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 119/1 der Gemarkung Olching ist eine Grundfläche von 900 m² zulässig. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 1.400 m² Grundfläche überschritten werden. (Gesamtgrundfläche damit 2.300 m²)

4. Stellplatzpflicht

Bei Neubauten und Erweiterungen ist folgender Stellplatzschlüssel zu erfüllen:

A. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern)
2 Garagen bzw. Stellplätze,

B. bei allen Mehrfamilienhäusern

a) bis zu 2 Wohneinheiten

- je Wohneinheit über 80 m²: 2 Garagen bzw. Stellplätze
- je Wohneinheit unter 80 m²: 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.

Bei Neubau oder Erweiterung gewerblichen Flächen ist von den in den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.2.78, MABl. S. 181) angegebenen Höchstforderungen auszugehen.

5. Höhenlage der Gebäude

a. Tiefgarage

Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecke ist so anzuordnen, daß sie nicht über der Oberkante der Nöscherstraße, gemessen an der Zufahrt zu den an der östlichen Seite angeordneter Gemeinschaftsstellplätzen, liegt.

Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit mindestens 0,6 m hohem Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

b. Oberirdische Gebäude

Die Höhenlage der Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante ist mit maximal 0,25 m über Straßenoberkante festgesetzt.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 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.


Eine auffällige Farbgebung der Außenwände ist zu vermeiden.

- 6.2 Die Breite der Gebäude wird auf max. 16 m begrenzt.

- 6.3 Im Plangebiet werden generell Satteldächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im Bereich des Gebäudeteiles mit der Geschößzahl III+D auf max. 12,90 m über Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses beschränkt. Im Bereich des Gebäudeteiles mit der Geschößzahl II+D wird diese Höhe auf 10,00 m beschränkt.

Die Dächer auf beiden Teilen der Baukörper sind, insbesondere auch bezüglich der Dachneigung, einheitlich zu gestalten.

- 
- 6.4 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen, Blechverkleidungen sowie Glasbausteine sind unzulässig.
 - 6.5 Alle Metallteile außer Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.
 - 6.6 Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker, Balkone dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern sie die Grenzen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO einhalten.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend Art. 68 BayBO genehmigungspflichtig.
Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet nicht zulässig.

8. Für den Baukörper ist als Außenantenne nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Im gesamten Plangebiet ist im Einzelfall jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der u.a. auch die Bepflanzung von Tiefgaragen, Dachterrassen etc. nachweisen muß.
- 9.2 Für die Bepflanzung sind nur heimische Laub-Gehölze zulässig.
- 9.3 Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit mind. 3 m Höhe zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.
- 9.4 Die an der östlichen Seite des Grundstücks Fl.Nr. 119/1 vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem Pflanzgerüst (z.B. Pergola) zu überbauen und bepflanzen.
10. Auf behindertengerechte Durchbildung der Freiflächenanlagen ist zu achten.
11. Als Zaun ist ein sockelloser Maschendrahtzaun mit Säulen geringen Querschnitts mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zur größeren Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere, wie Igel etc., sind die Einfriedungen mindestens 0,15 m vom Erdboden offenzuhalten.

12. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Alle 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.

13. Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 64 dB (A) bis 67 dB (A), müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4, nach der VDI-Richtlinie 2719, Entwurf, Ausgabe September 1983 entsprechen.

14. Für die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage und deren Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
15. Bei den Hauseingängen oder im Bereich der oberirdischen Stellplätze auf der Seite der Hauseingänge ist eine ausreichende Fläche zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen anzulegen.

C. Hinweise

1. Bei den Einzelbaumaßnahmen 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. Bei der Verwirklichung des Bauvorhabens sollte eine Anlage zum kompostieren von Gartenabfällen errichtet werden.
6. Die Fläche für Abfallbehälter soll eine auch für zukünftig getrennte Sammlungen ausreichende Größe haben.
7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz. Die Bauhohenbeschränkungen sind einzuhalten.

B. Hinweise nach Planzeichen (z.B.)



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze

119/1

Flurnummer z.B. 119/1

D. Verfahrenshinweise

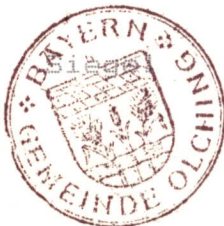
1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 20.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 25.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Olching, den 20.12.1990.

.....
Bürgermeister (Zachmann)
1. Bürgermeister

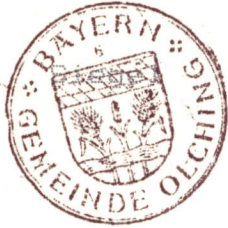
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.12.1989 bis 26.01.1990 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Olching, den 20.12.1990.

.....
Bürgermeister (Zachmann)
1. Bürgermeister

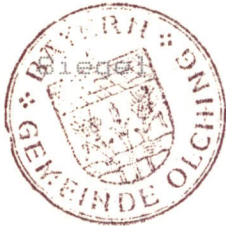
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.1990 bis 20.08.1990 in Olching öffentlich ausgelegt.



Olching, den 20.12.1990...

.....
Bürgermeister (Zachmann)
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.09.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Olching, den 20.12.1990...

.....
Bürgermeister (Zachmann)
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 08.11.90 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.12.90 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 20.03.91.....
I. A.



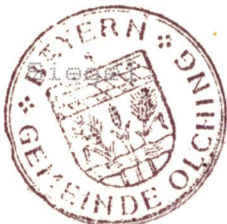
.....
jur. Staatsbeamti

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. 12. 1990.
ortsüblich durch Anschlagbekanntgemacht 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 wäh-
rend der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht
bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Olching, den 20. 12. 1990.....

.....
Bürgermeister (Zachmann)
1. Bürgermeister