

OLCHING ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 SUDETEN-ORDENS- LANDSTRASSE

ZIFFER DES BAUNUTZUNGSGEBIETES	
WA II	NUTZUNGSSCHABLONE
SD	ART D. BAU. NUTZ. ZAHL. VOLLGESCH. (ALS HOCHSTGRENZE)
RH	DACHFORM
	DACHNEIGUNG
	BAUWEISE

A-FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GBST GBD.	FLÄCHE FÜR GEMEINDEGARTEN
o	OFFENE BAUWEISE
RH	REIHE NHAUSBAUWEISE
GH	GARTENHOFHAUSBAUWEISE
I	ZIFFER DES BAUNUTZUNGSGEBIETES ZB I
■	GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES
●	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
—	BAUGRENZE
←	FÜRSTICHUNG SATTELDACH
→	DACHGEFÄLLRICHTUNG PULTDACH
SD	SATTELDACH

A-FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
SD/PO	SATTEL U. PULTDACH
11,00 L	MASSANGABE IN METERN ZB 11,00 M
■	VERWALTUNGSGEBAUDE
FAHR-BAHN GEGNEB	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
ZB 30,0	BEGRENZUNG DER SICHTREICHKEIT
■	ÖFFENTLICH RECHTLICHER EIGENTUMERWEG
P	ÖFF. PARKPLATZ
■	GEMEINSCHAFTS-STELLPLATZE

A-FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
Ga	GEMEINSCHAFTS-TIEFGÄRGEN
Ga	ÖBERRD. GARAGEN
—	RAMPE
☆	GEMEINSCHAFTS-MÜLLANLAGE
■	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
■	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE
5	GA-SLEITUNG MIT MIN. 1,5 M ABSTAND ZU BAUMANPLANTZUNGEN

B-HINWEISE	
■	VORGESCHLAGENE GEBÄUDE-BEGRENZUNG ZB RH
■	VORGESCHLAGENE GEBÄUDE-BEGRENZUNG ZB GH
■	BEISTEHENDE GEBÄUDE
zB 402	FLURNUMMER
○	BEISTEHENDE GRUNDSTRENZE
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTRECKENSGRENZEN
zB 3c	LAUFENDE HAUSNUMMER
zB 5B	ABSTANDSFLÄCHENVERRINGERUNG S. A. 114

DIE VORLIEGENDE PLANFASSUNG HAT ALS FESTEN BESTANDTEIL EINEN FREIPLÄCHEN-LEGENDEN PLAN.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSVERFAHREN

DE GEMEINDE OLCHING ERLÄSST GEMÄSS PAR 2 ABS 1 UND ABS 6 UND PAR 9.10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG V. 18.8.1976 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ V. 6.7.1979 (BGBl. S. 943) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG V. 31.5.1978 (GVBl. S. 353) ART. 107 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAVO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.9.82 UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAU NVO) I.D.F. VOM 15.3.1977 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS PAR 24 ABS 5 BBauG VOM 27.12.79 BIS 28.01.80 UND VOM 13.04.82 BIS 14.05.82 IN GEMEINDEVERWALTUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMEINDE OLCHING DEN 15.01.1983

DE GEMEINDE OLCHING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 13.07.82 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS PAR 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMEINDE OLCHING DEN 15.01.1983

DAS LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 23.8.1982 NR. 81/40-116-82 GEMÄSS PAR 10 BBauG IN VERBINDUNG MIT PAR 3 DER DELEGATIONSVERORDNUNG VOM 23.10.1968 (GVBl. S. 327) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 4.11.82 (GVBl. S. 432) GENEHMIGT.

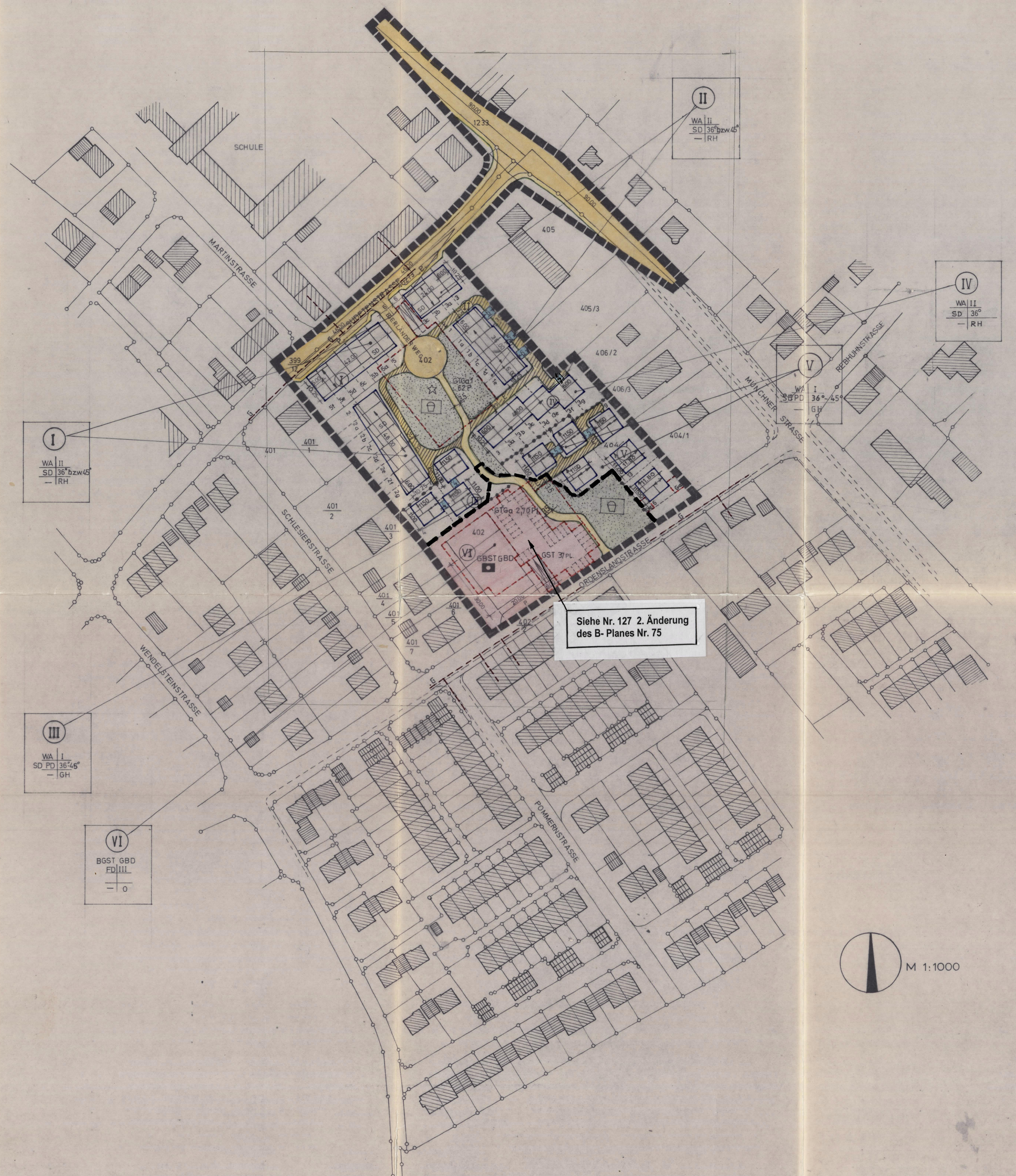
DE GENEHMIGUNG IST AM 03.12.1982 ÖRTLICHLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFFELN BEKANNTMACHT WORDEN AUF DE GENEHMIGUNG WURDE DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NR. 42 DES LANDRATSAMTES FÜRSTENFELDBRUCK VOM 24.11.1982 GENEHMIGT.

VERBÄNDLICH DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLE DIENSTSTUNDEN ZU BESTIMMTER FRIST BEI DER BEGRÜNDUNG DES § 44c ABS 1 SATZ 1-2 BBauG UND ABS 2, SOWIE § 105a BBauG WURDE HINGEWIESEN.

GEMEINDE OLCHING DEN 15.01.1983

NACH EINEM PLANENTWURF VOM 3.1.1979 WOLFGANG KUHNERT GEÄNDERT ARCHIT. CORESTR. 33 28.1.1981 8 MÜNCHEN 40 T. 089/5257.6 GEÄNDERT HORST PRADL 21.7.79 26.1.81 ARCHIT. MÜNCHENSTR. 2 19.6.82 19.8.82 010 PUTZGRUBH. 089/164343 GEMEINDE OLCHING FÜR DEN PLANENTWURF VOM 3.1.1979 ZULETZT GEÄNDERT 13.9.82

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 SUDETEN-ORDENS- LANDSTRASSE



12. **Wegführung.**
Die öffentlichen Fusswege und die öffentlich rechtlichen Eigentümerwege können geringfügig verlegt und in ihrer Form durchgestaltet werden, soweit die grundsätzliche Durchlässigkeit nicht in Frage gestellt wird.

13. **Verhältnis zu früheren Bebauungs- und Baulinienplänen.**
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

14. **Abstandsflächen - Verringerung.**
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6, Abs. 1 Bau NVO vorgeschrieben erweisen, so werden diese im Bereich der Quartiere II, III, IV u. V festgesetzt. (Art. 7 Abs. 1 i. V. m. Art. 107 Abs. 4 BayBO)

17. **Ökologische Festsetzungen.**

1. Für die öffentlichen Grünflächen wird die Veranbarung der potentiellen natürl. Vegetation des **Laubrot -** **grünen** **Zahnbuchens** (Folio Carpinum) festgesetzt, je 20 qm Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens folgende Qualität aufweisen:

Stammhöhe oder Hochstamm m.B. 90/1, 20/7%	Höhe 500 - 600
Nadelgehölze	Höhe 175 - 200

Arten zur Wahl: *Tilia cordata* - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer Platanifolium - Rotahorn
Robinia Pseudacacia - Akazie
Prunus Avium - Wild-Zierkirsche
Sorbus aucuparia - Gemeine Meerrose

Ökologische Festsetzungen bei der Pflanzung mindestens folgende Qualität aufweisen: 2 mal 9 m, m.B. 100/125

Arten zur Wahl: *Berberis Thunbergia* - Berberitze
Cornus Alba - Kornelkirsche
Cornus Sanguinea - Kornelkirsche
Cotoneaster Divaricatus - Kugelstrauch
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Kolkwitzia Amabilis - Kolkwitzie
Ribes Alpinum Schmidt - Wilde Johannisbeere
Rosa Rugosa - Wildrose
Parthenocerasotera - Feuerdorn
Orange Glow - ...

Ökologisch geeignete Arten der Tier- und Pflanzenwelt sind als Gartengehölze bis zu 40 x zulässig.

In unmittelbarem Bereich der Minderdenkmäler dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die Giftstoffe enthalten (Liste der giftigen Pflanzarten des Bundesinstitutes für Jugend, Familie und Gesundheit).

Für die vollständige Bepflanzung des Straßen- und Wegebelagungsstreifens, der seinen Gehbelagungsstreifen und der Sichtstreife (bzw. der Pflanzstreife mit 80 cm queren Hochstamm mit einem Kronenschnitt über 250 cm) werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.

2. In privaten Gartenbereich werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten, außer den in der Westliste angeführten Pflanzen; je 10 qm Gartenfläche ist ein Baum mit einer Mindesthöhe von 5 m, Nadelgehölz 3 m, zu pflanzen.

3. Wenn möglich, die Anpflanzung mehrerer Gehölze ist nicht zulässig.

Arten zur Wahl: *Larix laricina* - Lärchenbaum
Thuja occidentalis - Scheinlebensbaum
Pinus sylvestris - Kiefer
Abies balsamea - Tanne
Waldkiefer (in allen Höhen über 150 cm in erwachsenem Zustand).

4. **Sicherheit der Pflanzungen:**
Die Mindeststammhöhe soll bei Strauchpflanzungen 30 - 60 cm für Bäume in Ballungflächen sind Bäume von 300 mal 100 cm vorzusuchen.
Aufnahme Baupläne (Parkplätze) sind wasserdurchlässig (solche Betonplatten oder ähnliche) abzudecken.
Der Stammabstand der Bäume von Fassaden soll 450 cm nicht unterschreiten.
Auf die Tiefanlagen im Bereich der Außenanlagen ist eine Oberbodenstärke von mindestens 50 cm Fläche aufzutragen.

III. **Freizeitanlagen**
Mit der Erarbeitung des Freizeitanlagenplans für den Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

B. **Hinweise durch Text**
Die höchste Grundwasserstand liegt 1,80 m unter Gelände. Tiefgehende Bauwerke sind entsprechend zu sichern.

1. **Festsetzungen durch Text**
1. **Planungs- und Baugrundstücke**
Der Bebauungsplan mit den Teilgebieten der Bauweise I - V wird nach § 4 Bau NVO als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für Gemeinschafts-Festsetzung.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 Bau NVO sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO zulässig, wenn die Bebauungspläne und die Festsetzungen die Anforderungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2-3 ausgenommen die der öffentlichen Versorgung dienenden Anlagen sind gemäß § 4 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 4 Bau NVO sind nicht zulässig, soweit innerhalb der Baugrenzen keine Keller- oder Treppenhäuser geschaffen werden, sind in den Erdgeschossen Abstellräume für Außengrätre von mind. 15 qm Größe zu schaffen.

2. **Mit der baulichen Nutzung:** § 21a Abs. 5 i. V. m. Abs. 2 der BAU NVO muss zur Anwendung. Die entsprechenden Zeichnungen sind bereits in der nachfolgenden Tabelle enthalten (vgl. Anlage zur Begründung).

Quartier	max. Grundfläche je Baueinheit od. Grundstück	max. Grundfläche je Baueinheit od. Grundstück
I, II, IV	70 qm	130 qm
III, V	100 qm	128 qm

Für die Gemeindefläche wird eine GRZ 0,25 und GRZ 0,44 mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

3. **Grünflächen**
Die Grünflächen für das WA (Quartiere I, II, III u. IV) werden in der Gemeinschaftsfläche 1 (Gf 1) zusammengefasst. (Verhältnis 1:100 qm).

Die Grünflächen für das Quartier VI werden in der Gemeinschaftsfläche 2 (Gf 2) untergebracht.

Gemeinschaftsflächen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Gf 1 innerhalb der Gemeindefläche werden dem Quartier VI zugeordnet. Nur in dem unmittelbaren Umfeld des entsprechenden Teilgrundstück (Nr. 6) des Quartiers V sind Garagen innerhalb der Baugrenzen u. der zusätzlich vorgesehenen Fläche (Gf 2) zulässig. Die übrigen Garagen des Quartiers V sind in der Gemeinschaftsfläche (Gf 1) anzubringen.

4. **Gemeinschaftsanlagen**
Inwieweit an den durch Planzeichen festgesetzten Plätzen für die Müllabfuhr Gemeinschaftsanlagen zu schaffen.

Einzelantennen sind unzulässig. Stille Gebäude werden an die Gemeindeflächen angeschlossen.

5. **Verkehrsmitteln**
Zusätzlich sind der Strom- und Gasversorgung dienende bauliche Anlagen, die in der Gemeinschaftsfläche untergebracht sind, in der Tiefanlage unterzubringen.

6. **Umwelt- und Sichtschutz**
Die Anlagen innerhalb der Sichtstreife sind von jeder Behausung, Abfalllagerung und Bepflanzung über 0,80 m abgehört zu halten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

7. **Dachflächen**
a) **Teilflächen**
Die Dachflächen dürfen von Oberkante Korbdecke bis Unterkante Sparren nicht höher als der Außenkante der Außenwand gemessen bei sichtbaren Dachflächen 40 cm (2,50 m), bei nicht sichtbaren Dachflächen 20 cm nicht überschreiten. Die Flächen haben mindestens 60 cm überzustehen. Die Dachneigung beträgt 36 Grad, bei den Reihenhauszellen entlang der Außenstraße ist ein Neigungswinkel in der Höhe von 60 cm zulässig. Die Dachneigung beträgt 45 Grad.

b) **Gartendachflächen**
Die Dachflächen sind bis max. 0,70 m zulässig als besondere Gestaltungsmöglichkeit, wenn der Eindruck durch weit heruntergezogene Vorstände nicht übermäßig abgemildert wird. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m über natürlichem Gelände. Die Dachneigung beträgt 36 - 45 Grad.

8. **Die Gestaltung**
Die Gestaltungsmöglichkeiten von Reihenhauszellen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen.

9. **Dachdecken**
Als Dachdecken sind Ziegel, Betondachsteine oder dazwischenliegende Dachziegel zu verwenden. Flachdachdecken sind unzulässig.

10. **Einrichtungen**
a) **Einrichtungen**
Die Einrichtungen sind bei der Reihenhausbebauung nach dem Dreiecksprinzip mit einer Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Im Bereich der Gartenfläche sind Einfriedungen massiver Bauart bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig, wenn sie durch Randschranken oder Materialwände eine gestalterische Gliederung erhalten.

b) **Schallschutz**
Der Schallschutz liegt im Bereich der Außenanlagen B des Militär-Hilfsplatzes Fürstfeldbruck, weshalb mit einem äquivalenten Dauerschallschutzwand von 67 - 75 db (A) zu rechnen ist. Das bewertete Dauerschallschutzwand zu der Fassadenschuttwand der Außenanlagen muss mind. 45 db B tragen.

c) **Die Fenster bei Außenanlagen** müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 genügen (entsprechend VDI 2719). Auf Luftdichtheitsanforderungen kann verzichtet werden, da feststeht, dass am Militärflugplatz Fürstfeldbruck in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

d) **Die Bestimmung der Schallschutz** (Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm - vom 5. April 1974 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1974, Teil I, S. 903 - 904) müssen eingehalten werden.

e) **Auf dem Baugrundstück für den Gemeindebedarf** (Quartier VI) darf entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Fluglärm keine schutzbedürftige Einrichtung erstellt werden. Als schutzbedürftige Einrichtungen sind insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Schulen und ähnliche Anlagen anzusehen.

