

A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit Nummerierung
- 2.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.3 In den Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise ab 1 (WR 8 und 10) ist für die untergeordneten Anbauten eine Wohnnutzung zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. max. zwei Vollgeschosse
 - 3.2 GR 122 höchstzulässige Grundfläche in qm pro Grundstück, z.B. 122 qm
 - 3.3 WH 4,80 höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 4,80 m
 - 3.4 FH 9,50 höchstzulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,50 m
 - 3.5 ∇ 500,45 Höhenkote in m ü. NN, z.B. 500,45 m ü. NN
 - 3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise)
- 3.7 Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. höchster Punkt der Attika über der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche.
- 3.8 Innerhalb der Bereiche mit festgesetzter abweichender Bauweise ab 1 (WR 8 und WR 10) sind untergeordnete Gebäudeanbauten nur eingeschossig und mit einer max. Firsthöhe von 4,80 m zulässig.
- 3.9 Im WR 2 und WR 6 ist jeweils eine einheitliche Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen anzusetzen. Die Bezugshöhe ist der im Plangrundriss festgesetzten Höhenkote zu entnehmen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Bezugshöhe liegen.
- 3.10 Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um höchstens 50 % überschritten werden.
- 3.11 In Wohngebäuden als Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und abweichende Bauweise ab 1 sind max. zwei Wohnungen zulässig, max. eine Wohnung je Rehen- und Winkelhofhaus.

- 4 Bauweise
 - 4.1 E nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.2 D nur Doppelhäuser zulässig
 - 4.3 H nur Hausgruppen zulässig
 - 4.4 ab 1 abweichende Bauweise mit Nummerierung
 - 4.5 Baulinie
 - 4.6 Baugrenze
 - 4.7 In den Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise ab 1 (WR 8 und 10) sind die Hauptbaukörper einseitig mit der Gebäudeschlusswand auf der Nachbargrundstücksgrenze zu errichten, mit Ausnahme der Endgrundstücke der ausgewiesenen Häuserzeilen. Der Hauptbaukörper mit einer maximalen Breite von 8 m ist an der Baulinie zu errichten, der untergeordnete Anbau muss einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - 4.8 In der abweichenden Bauweise ab 2 (WR 6) sind nur Winkelhofhäuser zulässig.
 - 4.9 Für die Baukörper innerhalb der abweichenden Bauweisen ab 1 und ab 2 ergeben sich geringere Abstandsflächen als in Art. 6 BayBO vorgeschrieben. In diesen Fällen wird eine geringere Abstandsfläche zugelassen. Ansonsten wird die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet.

- 5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1 SD Satteldach
 - 5.2 PD Pultdach
 - 5.3 FD Flachdach
 - 5.4 Hauptfstrichtung
 - 5.5 Die Hauptfstrichtung muss - soweit nicht gesondert festgesetzt - entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - 5.6 Aneinander grenzende Dächer sind mit einheitlicher Wandhöhe und Dachneigung auszuführen. Abweichungen von dieser Regelung sind nur im WR 6 zulässig. Aneinander grenzende Fassaden sind in einheitlichem Material auszuführen.
 - 5.7 Dachanschnitte sind grundsätzlich unzulässig. Nur bei Dachneigungen von 35° und mehr sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sowie Ständgiebel, bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringend und einer max. Wandhöhe von 4,80 m, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand von Gauben und Zwerchgiebeln zum Ortsgang muss mind. 1,50 m betragen.
- Bei quer zur Hauptfstrichtung angeordneten Anbauten sind keine Dachaufbauten zulässig. Zwerchgiebel sind nur im WR 1, 3, 4, 5, 7 und 9 zulässig. Bei Doppelhäusern ist beidseitig der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein gemeinsamer Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Traufhöhe zulässig.

- 5.8 Für Garagen sind Satteldächer mit einer an die Hauptgebäude angepassten Neigung, Pultdächer bis zu einer Neigung von max. 10° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.9 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung ohne Blink- und Reflexanlagen zulässig
- 6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - 6.4 Fußweg
 - 6.5 Verkehrsgrün
- 7 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 7.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 8 Grünflächen
 - 8.1 öffentliche Grünfläche (mit Nummerierung)
 - 8.2 Parkanlage
 - 8.3 Spielplatz bis 6 Jahre
 - 8.4 anzapflanzender Baum
 - 8.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 8.6 Je 250 qm Grundstückfläche ist mindestens ein Baum nach den Vorgaben der Artenliste 2 unter 8.7 und vergleichbare standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Privat genutzte Gärten sind zu bepflanzen.
- 8.7 Artenlisten
 - Artenliste 1: Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzqualität bei Baumreihe Hochstamm, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 - 25 cm
Pflanzqualität bei Einzelbaumpflanzungen/Gruppen Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Pflanzliste: Baumweide, Rosskastanie, Eiche, Spitzahorn, Winterlinde, Birke, Esche
Artenliste 2: Baum 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität bei Baumreihe: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16 - 20 cm
Pflanzqualität bei Einzelbaumpflanzungen/ Gruppen: Hochstämme oder Stammbüsche 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm
Im Bereich der Hausgärten können Bäume 2. Wuchsklasse durch gängige Obstarten (Pflanzqualität: Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 10 - 12 cm) ersetzt werden.
Pflanzliste: Eberesche, Vogelkirsche, Birne, Weißdorn, Bergahorn
Artenliste 3 Sträucher:
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 150/175 cm
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Pflanzliste: Kornelkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Hasel und Salweide
Pflanzung der heimischen Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück. Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.
Artenliste 4 Schnitthecke:
Pflanzliste: Rotbuche, Hairbuche, Liguster, Weißdorn, Eibe
Artenliste 5: Obstbäume:
Pflanzqualität: 3 - 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm
Pflanzliste: Apfel: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Goldparmäne, Weißer Winterlockenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Landsberger Renette, Rheinischer Winterämbur, Ingrid Marie
Birnen: Madame Verte, Köstliche von Charneux, Gellerts Butterbirne
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche
Kirschen: Kordia, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche
- 8.8 Die nach 8.2 bis 8.6 festgesetzten Gehölzbeplantungen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf den Baubeginn folgt.

- 9 Garagen und Stellplätze
 - 9.1 GGa/GSt Fläche für Gemeinschaftsgaragen / -stellplätze
 - 9.2 Vorgartenzone
 - 9.3 Garagen/Carports und Nebenanlagen sind in der Vorgartenzone generell unzulässig. Ausnahmsweise ist für die Bebauung entlang der Wittelsbacherallee im WR 7 und WR 9 ein Stellplatz und im WR 8 und WR 10 zwei Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone zulässig. Soweit keine Zuordnung zu einer Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Garagenanlage besteht, ist zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie außerhalb der Vorgartenzone die Errichtung von zwei Stellplätzen je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte und eines Stellplatzes je Reihenhaus zulässig.
 - 9.4 Garagen/Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - 9.5 Garagen/Carports und Stellplätze sind - soweit keine gesonderten Stellplatzflächen festgesetzt sind - nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder innerhalb der Grundstückflächen, die zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze liegen, zulässig. Garagen/Carports sind nur an einer Grundstücksgrenze als Grenzgaragen/Grenzcarport zulässig. Die Festsetzung nach 9.4 bleibt hiervon unberührt.
 - 9.6 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten; die Längsseite von Garagen hat einen Abstand von 0,75 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, dieser Bereich ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - 9.7 Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilig zu errichten.
 - 9.8 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdrurcslässige Decke, weitläufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
 - 9.9 Nebenanlagen
 - 10.1 Fläche für Nebenanlagen
 - 10.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Grundstückflächen nur auf den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen zu errichten.
 - 10.3 Gartenschuppen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 6 qm je Grundstück zulässig. Die traufseitige Wandhöhe darf 2,10 m nicht überschreiten. Kunststoffoberflächen, rot, gelb oder orange wirkende Verkleidungen und Anstriche sind nicht zulässig.
- 11 Einfriedung
 - 11.1 Entlang der Wittelsbacherallee ist als Einfriedung zur Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegleitgrün ein sockelloser Holzstaketenzaun mit einer Höhe von 1,2 m zu errichten. Die Zaunlattung ist, von der Wittelsbacherallee aus gesehen, vor den Zaunposten durchlaufend anzubringen. Diese Einfriedung ist mit Sträuchern gemäß der Artenlisten 3 und 4 unter 8.7 auf gesamter Länge zu hinterpflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch/1,5 qm.
 - 11.2 Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune, senkrechte Holzlatenzäune, Maschendrahtzäune oder Wildschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und/ oder freiwachsende Hecken zulässig.
 - 11.3 Sichtschutzwände und Terrassentrennwände sind nur zwischen Privatgrundstücken von Reihenhäusern, Hausgruppen und Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m und mit direktem Anschluss an das Gebäude zulässig.
 - 11.4 Die Flächen der nach 9.2 festgesetzten Vorgartenzonen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 12 Sonstige Festsetzungen
 - 12.1 Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

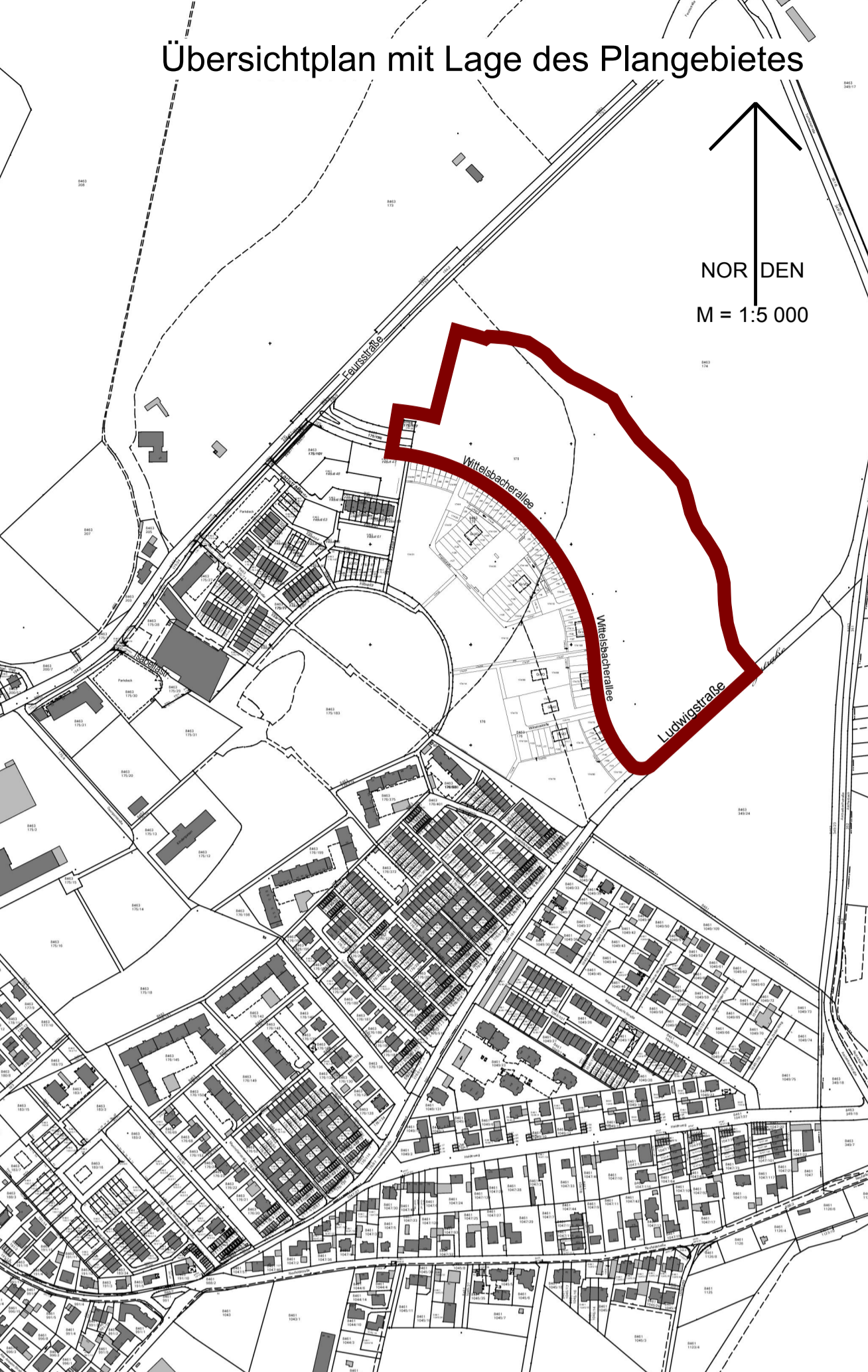
- B Hinweise
- 1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung mit Nummerierung	
WR 1	Geschossigkeit
II	Wandhöhe
130	Firsthöhe
130	FH 8,50
130	SO 130/130
130	SO 130/130
- 2 Grundstücke
 - 176 Flurstücksgrenze
 - 176 Flurstücksnummer, z. B. 176
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3 Geländeverlauf
 - Höhenlinien
- 4 Brandschutz
 - Zu Bauanträgen sind Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
 - Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den „Technischen Regeln des DVGA“ Arbeitsblätter W 331 und 401 sicherzustellen.
 - Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu oberer Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anlieubar sein (zweiter Rettungsweg).

- 5 Denkmalschutz
 - Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Maßspflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landratsamt unverzüglich bekannt gemacht werden.
- 6 Wasser- und Abwasserentsorgung
 - Die Wasser- und Abwasserentsorgung der Gebäudegruppen erfolgt mittels privater Kanäle. Die Anlagen der Wasser- und Abwasserentsorgung sind von der Wittelsbacher Ausgleichsfonds Immobilien GmbH im Zuge der Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und werden, sobald betriebsbereit, in die Trägerschaft des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung der Ampergruppe übernommen.
- 7 Niederschlagswasserbeseitigung
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wasserdurchlässigen Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
 - Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen zu versickern.
 - Die Sickerflächen (Rigolenversickerung) sind als offene Gräben bzw. grasbewachsene Mulden auszubilden. Die exakte Lage und Dimension ist im Zuge der Gebäudeplanung zu ermitteln.
 - Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWRFV - eingehalten werden. Dazu müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW - beachtet werden.
- 8 Wandhöhe
 - Die planungsrechtlich zulässige Wandhöhe wird abweichend von den Regelungen der BayBO zur Abstandsflächenberechnung nicht von der natürlichen Geländeoberfläche sondern von der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße gemessen.
- 9 Stellplatznachweis
 - Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbstständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks, z. B. auf Gemeinschaftsgrundstücken erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern.
 - Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung (SIPS) der Stadt Olching.
- 10 Gehölzplantagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind so zu gestalten und zu pflanzen, dass entlang von Fuß- und Radwegen eine lichte Höhe von 2,5 m, entlang der Fahrbahn eine lichte Höhe von 4,5 m von Bewuchs freigehalten wird.

- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2012
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 21.08.2013
gez. I.A. Christian Schwander
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Stadt: Olching, den 22.08.2013
gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister

- Verfahrensvermerke
 - 1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 22.03.2012 gefasst und am 26.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat in seiner Sitzung am 05.03.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungs-Entwurfs in der ergänzten Fassung vom 05.03.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 06.06.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der redaktionell ergänzten Fassung vom 20.08.2013 wurde vom Ferienausschuss am 20.08.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Olching, den 22.08.2013
gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister
(Siegel)
 - 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 23.08.2013; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.08.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Olching, den 03.09.2013
gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister
(Siegel)



Stadt Olching
Lkr. Fürstentumbruck
11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Schwälgfeld“
Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München
AZ 610-41/-2-89 Bearb.: JÄ/Mü/Man
Planraum: 29.11.2012
05.03.2013
20.08.2013 (redaktionelle Ergänzung)

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 128 „Schwälgfeld“ in der Fassung vom 25. April 1996 (in Kraft seit 08.09.1997) aufgehoben und ersetzt.