

Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck
8. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128 „Schwaigfeld für den 3. Bauabschnitt“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-88 Bearb.: Ge/Ri

Plandatum 13.04.2010
15.06.2010

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisher aufgestellten Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
 - Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ist gemäß § 14 BauNVO zulässig, auf privaten Grünflächen jedoch unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachform	

 - 480 höchstzulässige Grundfläche pro Baugrundstück in qm (z.B. 490 qm)
 - 880 höchstzulässige Geschossfläche pro Baugrundstück in qm (z.B. 980 qm)
 - Andere Grundstücksaufteilungen innerhalb der festgesetzten höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen eines Baureumes sind grundsätzlich zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse
 - höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 8,30 m
 - höchstzulässig drei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,0 m
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise)
- Bauweise**

RI	nur Reihenhäuser zulässig
→	Hauptfirstrichtung
—	Baulinie Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
—	Grenzabstand in Metern, z.B. 3,0 m
—	Baugrenze
DN	Geneigte Dächer
- Öffentliche Verkehrsflächen**

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
□	gemischt genutzte Verkehrsfläche
—	kombinierter Fuß- und Radweg im Bereich der Wohngebiete, befahrbar auch für Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr
—	Fußweg
△	Sichtdreiecke
⊙	Bushaltestelle
- Garagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen**

—	öffentliche Parkplätze
—	Fußweg auf Privatgrundstücken mit Durchgangsrecht für Anwohner (Mistweg)
—	Privatstraße mit öffentlichem Durchgangsrecht und Durchfahrrecht für Radfahrer

- notbefahrbar, von Bepflanzung freizuhaltende Fläche
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für Tiefgaragen
- Tiefgaragenrampe
- Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**

—	Flächen für Mülltonnenhäuschen
—	Flächen für Mülltonnenhäuschen und Fahrradunterstellmöglichkeit
- Bepflanzungen**

●	Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen (Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig abweichen)
●	Baum, zu pflanzen, Art und Standort variabel
—	Verkehrsgrün
- Grünflächen**

—	öffentliche Grünfläche
—	private Grünfläche
—	Versickerungsfläche für die angrenzende Tiefgarage
□	Spielfeld für Kleinkinder bis 6 Jahre

- Hinweise**
 - Grundstücke**

—	bestehende Grundstücksgrenze
176	Flurstücksnummer, z. B. 176
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
---	Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
 - Gebäude**

—	vorgeschlagener Baukörper
---	---------------------------
 - Geländeverlauf**

—	Böschung
---	----------
- Festsetzungen durch Text**
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Anzahl der Wohneinheiten
Für Reihenhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
 - Wandhöhe
Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 - Bauweise**
 - Die im Planell dargestellten Reihenhauzeilen sind als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Für sie wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Reihenhäuser bis zu einer Länge von 67 m zulässig. Bei diesen Gebäuden ist das Dach durchlaufend mit gleichem Trauf-, First- und Ortsgangteil, gleicher Neigung und im gleichen Material auszubilden.
 - Innerhalb der Baureihe für Geschosswohnungsbauten ist auch offene Bauweise, z. B. in Form von kleinteiligen Einzelbaukörpern, zulässig.
 - Die Geltung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) wird angeordnet. Für die als Reihenhäuser auszubildenden Baukörper ergeben sich geringere Abstandsflächen, als in Art. 6 BayBO vorgeschrieben. In diesen Fällen wird eine geringere Abstandsfläche zugelassen.
 - Baugrenzen dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 2 m mit untergeordneten Anbauten, wie Wintergärten, Erkern, Terrassenüberdachungen und Balkonen überschritten werden.

- Bauliche Gestaltung**
 - Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Pultdächer bis maximal 17° zulässig. Sofern versetzte Pultdächer geplant werden, sind die Dachflächen im Verhältnis von einem Drittel zu zwei Drittel der Hausbreite parallel zur Hauptfirstrichtung zu unterteilen. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf die festgesetzte Straßoberkante, an die das Grundstück anschließt, um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.
 - Einfriedungen bei Privatgärten in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind als Maschendraht in einer Hecke integriert oder als Holzstaketendeckelungen auszuführen, jeweils ohne Sockel.
 - Einfriedungen bei Gärten der Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser sowie Mietergärten sind nur als bis 1,0 m hohe Maschendrahtzäune, in einer Hecke integriert, möglich.
 - Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.
- Öffentliche Verkehrsflächen**

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, mit Ausnahme von Blumen mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m über Straßoberkante, freizuhalten.
- Garagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen**
 - Die Tiefgaragenzufahrten sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig und müssen eingehaust oder überdacht werden.
 - Tiefgaragen sind so zu planen und auszuführen, dass im Bereich der Vegetationsflächen eine Oberbodenüberdeckung von mind. 60 cm möglich ist. Ausnahmeweise kann, sofern es topographisch erforderlich ist, die Tiefgaragenüberdeckung teilweise auf 50 cm reduziert werden.
 - Auf den Grundstücken sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
 - Einfamilienhäuser in Form eines Reihenhauses
über 80 qm je 1 Stellplatz
über 80 qm je 2 Stellplätze
 - Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen
pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz
pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze
 - Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern: ab 6 Wohneinheiten 10% der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

- Private Freiflächen**

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Diese Bäume können auf die nachfolgend geforderte Begrünung der Grundstücke angerechnet werden.

Je 250 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Privat genutzte Gärten sind zu bepflanzen und einzufrieden.

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m, bei Angrenzungen an Schuppen oder sonstigen Nebengebäuden 1,80 m zulässig.
- Spielfläche**

Für Spielfläche sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 9 (1, 4) BauGB eine Fläche in ausreichender Größe auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen und entsprechend DIN 18 034 auszustatten. Dies betrifft Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre.
- Allgemeine Ausnahmeregelung**

Für die Errichtung von Aufstellflächen für Bushaltestellen kann von den Festsetzungen abgewichen werden (z. B. Aufstellfläche anstelle von Parkbuchten oder Straßenbegleitgrün).
- Hinweise durch Text**
 - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b und 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG) - Schreiben der Wehrbereichsverwaltung VI vom 11.10.1995.
 - Brandschutz
Zu Bauanträgen sind Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).
Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich

Kartgrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßstabsnahme: Planzeichnung zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen anzugehen.

Planfertiger: München, den 17. Juni 2010
1. A. Magg

Gemeinde: Olching, den 02.07.2010
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)



- In den Grundrissplänen der Eingabepläne sind den Wohneinheiten die notwendigen Stellplätze durch eine ziffernmäßige Bezeichnung eindeutig zuzuordnen.
- 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.
- Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken sind auf den unbedingten notwendigen Umfang zu beschränken. Garagenzufahrten, Gah- und Radwege sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. PKW-Stellplätze, Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen auszuführen.
- Bepflanzung**
Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- Bäume 1. Wuchsklasse**
Mindestqualitäten bei:
Baumreihen oder Alleen: Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm
Einzelbaumpflanzungen/Gruppen: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Pflanzliste:
SX Salix alba - Baumweide
AE Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
PL Platanus acerifolia - Platane
QR Quercus Robur - Eiche
PA Prunus avium - Vogelkirsche
AP Acer platanoides - Spitzahorn
APS Acer pseudoplatanus - Bergahorn
TC Tilia cordata - Winterlinde
BV Betula verrucosa - Birke
FX Fraxinus excelsior - Esche
- Bäume 2. Wuchsklasse**
Baumreihen oder Alleen: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-20 cm
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 ersetzt werden.
Mindestqualität: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang mind. 10-12 cm
Pflanzliste:
SA Sorbus aucuparia - Eberesche
PY Pyrus calleryana - Birne
TC Tilia cordata - Winterlinde
CR Crataegus laevallii - Weißdorn
- Bäume in Art und Standort variabel**
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume (in Art und Standort variabel) auf den privaten Grünflächen können abweichend von der Planzeichnung flexibel gewählt werden, die Anzahl der Bäume ist bindend. Als Baumarten kommen nur die Bäume 1. und 2. Ordnung der unter Nrn. 6.1 und 6.2 aufgeführten Pflanzliste in Betracht.
- Sträucher**
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück. Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.
- Verkehrsrgrün**
Als Verkehrsrgrün ist zulässig:
Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen zu bepflanzen.

- 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 „Plächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 401 sicherzustellen.
Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegend sein (zweiter Rettungsweg).
- Bodenkennlinie**, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStGG und müssen dem Landratsamt unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Bei der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen soll die Spartenraumteilung nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen - Richtlinien für die Planung“ berücksichtigt werden.
- Die Wasserver- und Abwasserentsorgung der Reihenhäuser erfolgt mittels privater Kanäle. Die Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind von der Wittelsbacher Ausgleichfonds Immobilien GmbH im Zuge der Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und werden, sobald betriebsbereit, in die Trägerschaft des Zweckverbandes zur Trinkwasser- und Abwasserentsorgung der Ampergruppe übernommen.
- Gehölzpflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind so zu gestalten und zu pflegen, dass entlang von Radwegen eine leichte Höhe von 2,5 m, entlang der Fahrbahn eine leichte Höhe von 4,5 m von Bewuchs freigehalten wird.
- Zur Bepflanzung der privaten Freiflächen
Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen bzw. entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen auszuführen.
Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen. Rot- und gelblaubige Arten mit panochierten Blattfärbungen, strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen sowie alle nichtheimischen Koffenern sollten nicht verwendet werden.
Der Anteil der immergrünen Gehölze soll 20% nicht überschreiten.
- Freiflächenplanung**
Die Planung der Grundstücksfreiflächen der Geschosswohnungsbauten hat durch kompetente Fachplaner (Landschaftsarchitekten, Landschaftsgärtner und Gärtnermeister) zu erfolgen. Dem Bau- und Freisetzungsantrag sind qualifizierte Freiflächengestaltungsskizzen beizufügen, die detaillierte Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und -größe, zu den Belägen, Spielplatzflächen und -ausstattung sowie zur Höhenituation enthalten.
Auf den Grundstücken der Geschosswohnungsbauten sind die notwendigen Radien im Straßenbereich sowie befahrbare Straßen für die Feuerwehr von Bepflanzungen und Zäunen freizuhalten. Festgesetzte Baumstandorte sind gegebenenfalls zu verschieben.
- Der Fußweg auf Privatgrundstücken mit Durchgangsrecht für Anwohner (Mistweg) dient der direkten Anbindung an die Mülltonnenstandorte und ist von Ablagerungen und Bepflanzungen freizuhalten.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
Das auf den Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist auf den angrenzenden Gärten zu versickern. Die Nutzung der Gärten zur Versickerung ist rechtlich zu sichern.
Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den strassenbegleitenden öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) zu versickern.
Die Sickerflächen (Regenversickerung) sind als offene Gräben bzw. grabenartige 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.
- Um Ansträume zu vermeiden, sollen durch entsprechende Baugestaltung der Tiefgaragen Sicht- und Rutbeziehungen zur Oberfläche geschaffen werden.
- Bei Bauvorhaben, die im Bereich des Schutzstreifens einer Mittelspannungsleitung liegen, die den Wirkungsbereich des Bebauungsplans tangiert, ist die IAW AG zu unterrichten.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 13.06.2010 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 13.06.2010 gebilligten Bebauungsplanänderungs-Entwurfs in der Fassung vom 13.06.2010 hat in der Zeit vom 13.06.2010 bis 23.06.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.06.2010 wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 13.06.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 02.07.2010
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 02.07.2010 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Erhebbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.06.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 02.07.2010
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

(Siegel)