

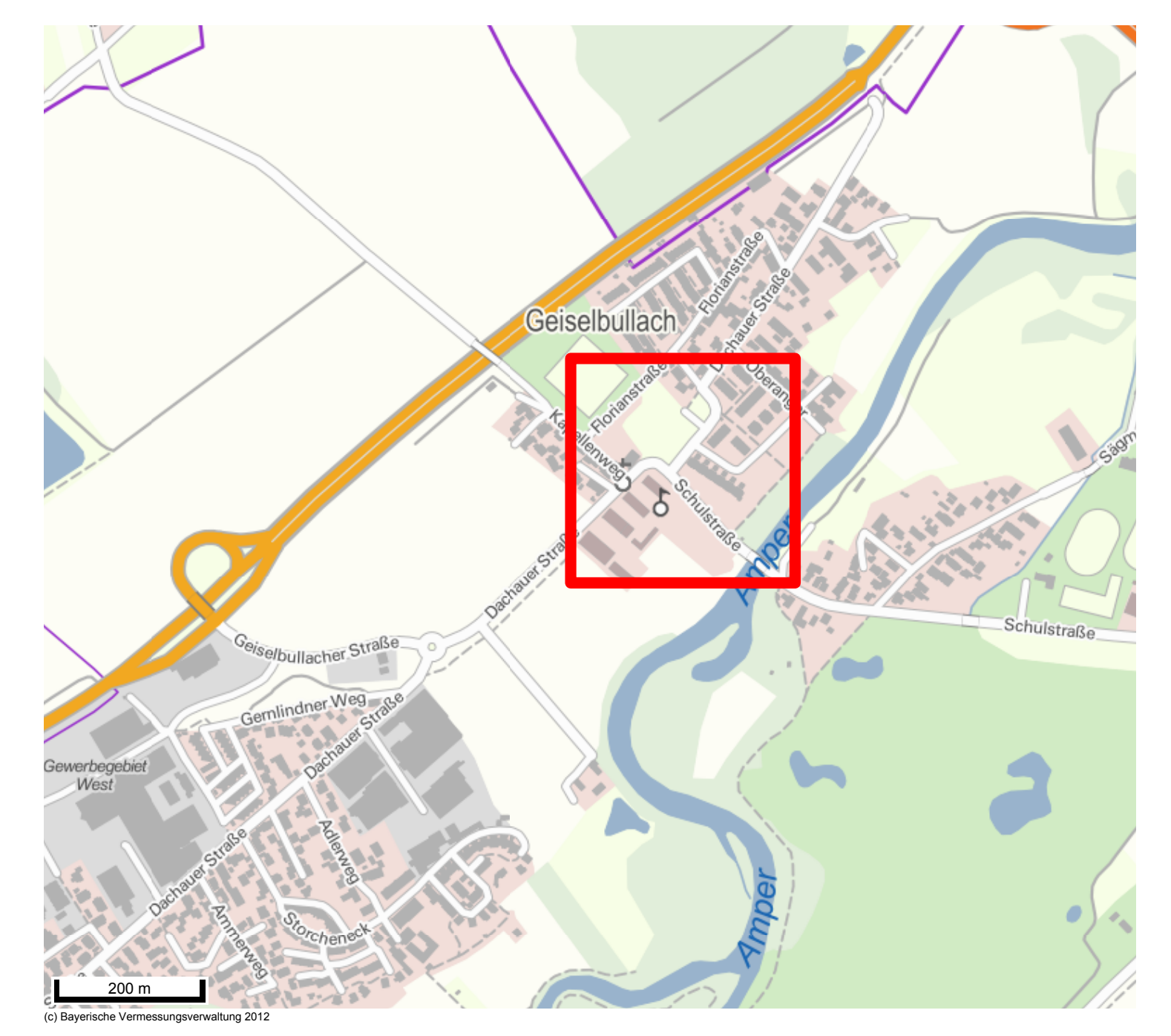


- ### Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Geltungsbereich**
 - Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der Nutzung**
WA 1.1 – 1.3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
WA 2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Erdgeschoss sind auf mindestens 1/3 der höchstzulässigen Grundfläche nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MD 1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. BauNVO sind nicht zulässig.
MD 2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl (z. B. max. 0,25)
GR 260 GR 260 höchstzulässige Grundfläche in einem Bau raum (z. B. 260 qm)
II zwingende Anzahl der Vollgeschosse (z. B. zwei)
WH 6,50 höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (z. B. 6,50 Meter). Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.
FH 11,0 höchstzulässige Firsthöhe (z. B. 11,0 Meter). Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Firstlinie.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf höchstens 30 cm über der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
g geschlossene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
Baulinie
Baugrenze
 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppen und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Fläche für Stellplätze und Garagen
 Fläche für Tiefgaragen
 Garagen, Stellplätze und Carports sind im WA 1.2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Stauraum muss mindestens 3,0 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Mit ihrer Längsseite (ohne Zufahrt) ist ein Abstand von mindestens 0,75 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Bereich ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
 Die Breite der Zufahrten darf je Grundstück 5,0 Meter nicht überschreiten.
 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stellplatzsatzung vom 16.5.2008 und der Fahrradstellplatzsatzung vom 23.6.2008.
 Gerätehütten und Gartenschuppen sind bis zu einer Grundfläche von 8 qm je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Die Überdeckung der Tiefgaragedecke muss in nicht überbauten Bereichen mindestens 0,6 Meter betragen.
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsbenuhigter Bereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 7 Flächen Abfallentsorgung**
7.1 Wertstoffsammelstelle
8 Grünordnung
8.1 Zu pflanzende Laubbäume 1. Ordnung gemäß Artenliste. Die Standortarten dürfen geringfügig abweichen.
8.2 Zu erhaltende Bäume. Diese sind bei Ausfall durch einen Laubbäum gleicher Ordnung zu ersetzen.
8.3 Öffentliche Grünfläche, öffentliche Stellplätze sind zulässig
8.4 Private Grünfläche
8.5 Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot und Ausschluss schutzbedürftiger Freizeiteile gem. Nr. 12.5
8.6 Öffentlicher Kinderspielfeld
8.7 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Je 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbäum II. Ordnung nach Artenliste oder je 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbäum I. Ordnung nach Artenliste zu pflanzen. Festgesetzte Bäume werden angerechnet. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der der Baugrunderstellung nach Fertigstellung der Bauwerke folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
8.8 Artenliste
Artenliste 1: Bäume I. Ordnung, Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,80 m, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm
 Sorten: Baumweide, Rosskastanie, Eiche, Spitzahorn, Winterlinde, Esche
Artenliste 2: Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 Sorten: Eberesche, Vogelkirsche, Birne, Weißdorn, Bergahorn
Artenliste 3: Sträucher, 2x verpflanzt, 150/174 cm
 Sorten: Kornekirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundstrose, Holunder, Hartriegel
8.9 Fensterlose Wände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
8.10 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus Nadelgehölzen und buntauflüchtigen Arten nicht zulässig.
- 8.11** Im Bereich von Schmutzwasserkanälen ist in einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m keine tiefwurzelnden Baum- und Straucharten zulässig.
- 9 Bauliche Gestaltung**
9.1 Hauptfrischrichtung. Der First ist über die Längsrichtung des Hauptgebäudes zu führen.
9.2 Nur Satteldächer zulässig. Haupt- und Nebengebäude sind mit einem mittigen First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35 – 43 Grad zu versehen.
9.3 Sämtliche Dachflächen sind in Pfannendeckung mit dem Erscheinungsbild von rot- bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Der Dachüberstand darf bei Haupt- und Nebengebäuden maximal 30 cm betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
9.4 Quer- und Standgiebel sind zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachfenster sind auf Quer- und Standgiebeln unzulässig.
9.5 Dachgauben dürfen eine maximale Außenbreite von 1,75 Metern aufweisen und müssen auf einer Höhe liegen. Der Abstand untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,75 Meter betragen. Die Gesamtsumme der Außenbreiten aller Gauben darf auf einer Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
9.6 Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude ist als Rechteck auszubilden. Die Gebäudelänge (Traufbreite) muss die Gebäudebreite um mindestens das 1,2-fache überschreiten. Bei Doppelhäusern muss die Gebäudebreite (Traufbreite) mindestens 0,6 der Gebäudelänge betragen.
9.7 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Grenzgaragen sind profiligleich zu errichten.
9.8 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu errichten. Die Fassaden der Haushälften dürfen nicht spiegelbildlich wirken.
9.9 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Verputzte Flächen sind in Weißblößen zu streichen. Holzflächen dürfen nicht rot oder gelb wirkend eingelassen werden.
9.10 Verspiegelte Vergasungen, Klinker- und Verblendmauerwerk und Kunststoffoberflächen sind unzulässig.
9.11 Oberirdische Freileitungen sind unzulässig
- 10 Einfriedungen**
10.1 Als Einfriedung zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune und / oder freiwachsende Hecken mit einer Höhe von maximal 1,20 Metern zulässig. Davon ausgenommen sind Mauer-

- scheiben und Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten, Eingänge und Mülltonnenstandplätze.
10.2 Zwischen Privatgrundstücken sind neben Einfriedungen nach Ziff. 9.1. Wildschutzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Metern zulässig.
10.3 Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,2 Metern und einer Tiefe von 4,0 Metern nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
10.4 Im Bereich der Wendefläche sind Einfriedungen nur mit einem Abstand von 1,20 Meter vom Fahrbandrand zulässig (Freihaltzone)
- 11 Bodenschutz**
11.1 Die Befestigung von Zufahrten, Garagenvorplätzen, Stellplätzen, Zugängen und Terrassen ist in wasserdruckfähiger Form auszuführen.
12 Immissionsschutz
12.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
12.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen in den gekennzeichneten Bereichen nicht angeordnet werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten werden durch baulich-technische Schallschutzvorbauten (Wintergärten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster o. A.) vor Verkehrslärmimmissionen so geschützt, dass vor deren Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten dürfen im Falle einer offenbaren Ausföhrung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden.
12.3 Bei Neubau oder wesentlichen Änderungen von Gebäuden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen in den gekennzeichneten Bereichen mit luftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen ein Verkehrslärmpegel von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts auftreten, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur
- geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- 12.4** In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von schutzbedürftigen Freizeiteilen (Privatgärten, Terrassen, Spielplätzen o. A.) nur zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags bei einer Aufpunkthöhe von 2 m über Gelände nicht überschritten wird.
12.5 Ausschluss schutzbedürftiger Freizeiteile
- 13 Sonstige Planzeichen**
13.1 Maßangabe in Meter, z. B. 10, Meter
13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
13.3 Geltungsbereich des zu ersetzenden Bebauungsplans Nr. 143
13.4 Baudenkmal, Einzeldenkmal
13.5 Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal)
- B Hinweise und sonstige Darstellungen**
1. Hinweise und Übernahmen durch Planzeichen
1.1. Grundstücksgrenze
1.2. Flurnummer, z. B. 105/3
1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1.4. bestehendes Hauptgebäude
1.5. bestehendes Nebengebäude
1.6. abzubrechendes Gebäude

- 1.7.** Bodendenkmal
1.8. festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- 2. Hinweise und Übernahmen durch Text**
2.1. Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
2.2. Die nach Bauordnungsrecht zur Ermittlung der Abstandfläche heranzuziehende Wandhöhe kann von der festgesetzten Wandhöhe nach Festsetzung A 3.5 abweichen.
2.3. Niederschlagswasser ist der Versickerung zuzuföhren, soweit dies nicht rechtlich unzulässig ist oder zu unzumutbarem Aufwand föhrt.
2.4. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die entsprechenden Technischen Regeln zur Niederschlagswasserfeststellverordnung eingehalten werden.
2.5. In Schmutzwasserkanäle darf kein Niederschlags- und Grundwasser eingeleitet werden.
2.6. Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen. Im Bereich von Bodendenkmälern ist bei Bodeneingriffen eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für Bodeneingriffe und vorgenannte Maßnahmen ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig.
2.7. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine möglichst energieeffiziente Bauweise zu achten. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte © LVG Bayern
Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger: Olching, den 15.10.2014
 (Andreas Magg – Bauamt)
 (Stadt Olching – Bauamt)
- Verfahrensvermerke**
1. Der Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in der Sitzung vom 28.11.2012, die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2013, ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2012, hat in der Zeit vom 02.04.2013, bis 07.05.2013, stattgefunden.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2012, hat in der Zeit vom 02.04.2013, bis 07.05.2013, stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2013, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2014, bis 07.02.2014, beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2013, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2014, bis 07.02.2014, öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Olching hat durch den Stadteentwicklungsausschuss am 17.7.2014, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2013, als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Olching, den 15.10.2014
 (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)
 Olching, den 17.10.2014
 (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)



Stadt: Olching
 Lkr. Forstlenfeldbruck

Bebauungsplan: Nr. 172
 „Gaiselbullach Mitte II“
 Entwurf

Planfertiger: Stadt Olching
 Bauamt
 Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
 Az.: 610-172x

Plandatum: 05.11.2012
 01.12.2012 Vorentwurf
 31.10.2013 Entwurf
 28.11.2013 Entwurf

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen 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 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 143 ersetzt.