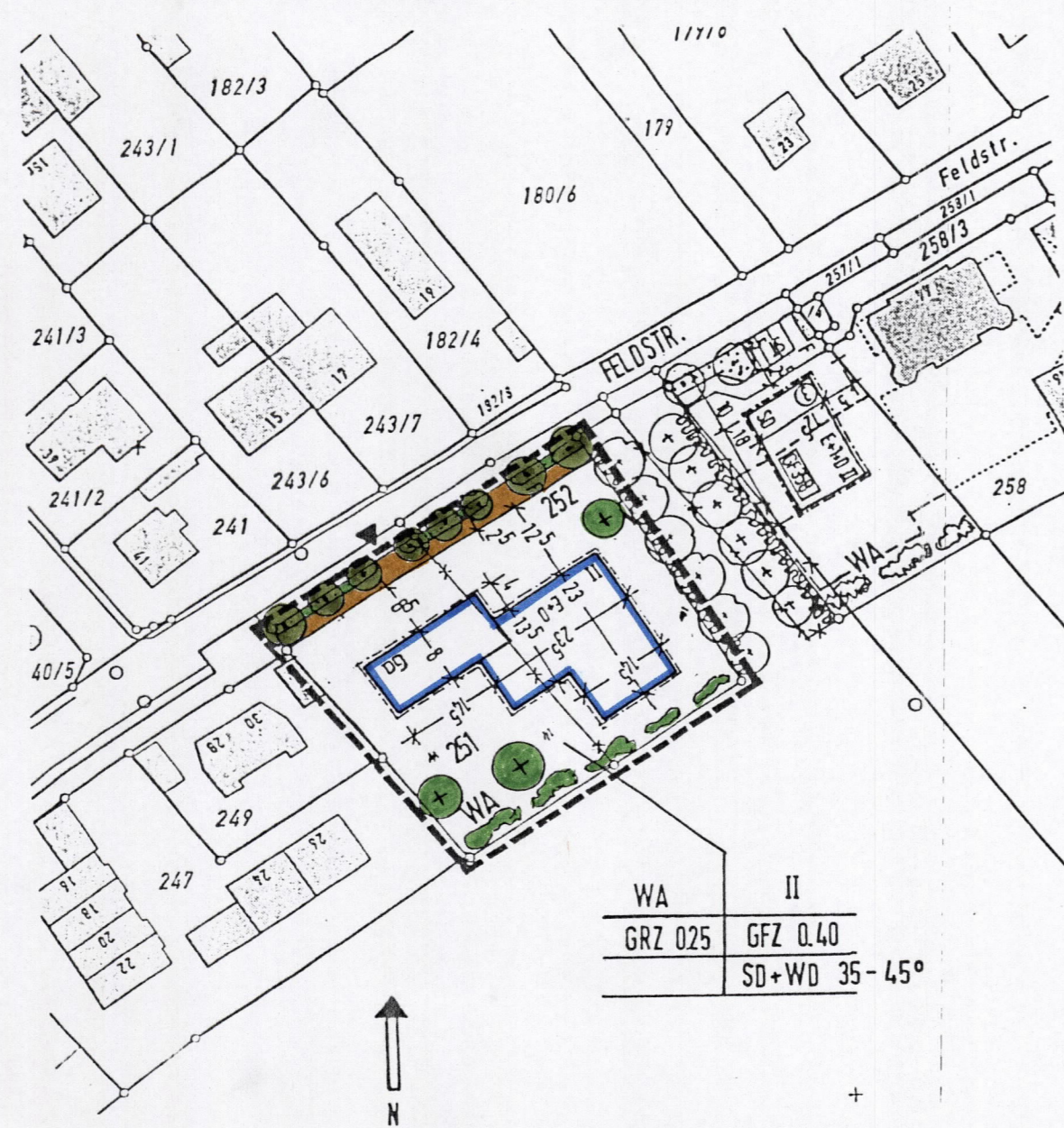


LAGEPLAN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



M = 1 : 1000

Bebauungsplan Olching Nr. 73 3. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Olching Nr. 73 "Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße" im Bereich der Grundstücke Flnrn. 251 u. 252 der Gmkg. Olching

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches
- BauGB- i. d. F. der Bek. vom 27.08.97 (BGBl. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern -GO- i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung
- BayBO- i. d. F. der Bek. vom 04.08.97 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) diesen Bebauungsplan zur
Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes Olching Nr. 73 "Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet
an der Pfarr- und Feldstraße" als

SATZUNG

Der Bebauungsplan Olching Nr. 73 wird im dargestellten Geltungsbereich durch folgende Festsetzungen
geändert bzw. ergänzt:

A ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
 - WD** Walmdach
 - D** Dachgeschoss, auch als Vollgeschoss zulässig
 - Ga** Garagen, können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.
- Hausbäume lt. Liste zu Ziffer 2.2.2
 - Straßenbäume lt. Liste (s. unten Änderung zu 2.2.1)
 - Heckenpflanzung im privaten Bereich lt. Liste zu 2.1.1, auch Carpinus betulus (Hainbuche) zulässig. Vorhandene Gehölze in diesem Bereich sollen möglichst erhalten werden.

B GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der folgenden Nummerierung entsprechenden Festsetzungen des Bebauungs-
planes Nr. 73 erhalten folgende Fassung bzw. werden neu eingefügt:

- zu 1.1.1 **Materialien Dächer:** Ziegel in folgenden Farben: Ziegelrot
Anthrazit oder Dunkelbraun

Vordächer und Abdeckungen in Kupfer oder Titanzinklech

Materialien Wände: Mauerwerk, verputzt und hell gestrichen
- zu 1.2.1 **Dächer für Haupt- u. Nebengebäude:** Als Dachform ist ein Walmdach sowie Satteldach zulässig.
Dachgauben sind bis zu 2,50 m Breite (Außenmaß) zulässig.
Die Abstände untereinander müssen mind. das 0,5 fache der Breite betragen. Dachflächenfenster sind bis zu 1,30 qm Glaslichte zulässig.
Zwerggiebel sind zulässig. Erkeranbauten sind über zwei Geschosse zulässig, wenn Sie den First vom Hauptgebäude in der Höhe unterschreiten.
Dachneigung 35-45 Grad.
Bei Giebel- und Dachgaubenabschlüsse sind Krüppelwalmabschrägungen zulässig.
Kniestockhöhe ist ohne Maßberzung zulässig, abhängig von der max. Firsthöhe von 9,5 Meter.
- Dachüberstände:** Ortgang max. 60 cm, Traufe max. 1,0 m,
- Firsthöhen:** maximal: Firsthöhe über Eingangsniveau E + D | 9,5 m
- zu 1.2.2 **Gartenhäuser** bis max. 5 m² Grundfläche sind auf dem gesamten Baugrundstück allgemein zulässig. Erkeranbauten bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter sind auch außerhalb der Baugrenzen nur 1 geschossig zulässig.
Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschreiten.

Die Längen der Giebelseiten des Hauses dürfen 14,50 Meter nicht überschreiten.
- zu 1.2.3 **Mauern und Außenwände:** künstlich gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putz wird ausgeschlossen, Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und muss gestrichen werden.
- zu 1.2.4 **Fußbodenhöhen** des Erdgeschosses der Wohnbauten max. 35 cm über OK Gehsteig.
- zu 1.2.8 **Stellplatznachweis**

Die erforderlichen Stellplätze sind nach folgenden Schlüsseln zu errichten:

2 Stellplätze je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche
1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche
Bei Gebäuden ab sechs Wohnungseinheiten zusätzlich 10 % für Besucher.
- zu 2.2.1 Entlang der Feldstraße sind als Straßenbäume auch Acer campestre (Feldahorn) zulässig. Mindestgröße: STU 18/20, Höhe 300/400 cm, Sol. 3 x v.
- zu 2.2.3 Das Grundstück darf entlang der Feldstraße mit einem Zaun bestehend aus Mauersockel u. Zaunfeldern zwischen Mauersäulen eingezäunt werden. Gesamthöhe max. 1,30 Meter. Die Restgrundstücksseiten dürfen mit Maschendraht bzw. Stahldrahtzaun eingezäunt werden. Höhe max. 1,30 Meter.

C HINWEIS

- 1. **Löschwasser**

Die Situierung der Löschwasserentnahmestelle sind im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr festzulegen.
- 2. **Vorbeugender Brandschutz**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. 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. 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 anleitbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 3. **Grundwasser**

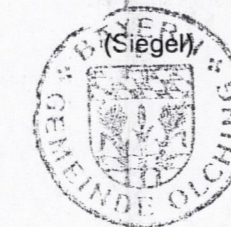
Bauliche Anlagen, sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Für eine evtl. Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen.
- 4. **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a Luftverkehrsgesetz. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 5. **Denkmalpflege**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt u. Wirtschaft des Gemeinderates Olching hat in der Sitzung vom 12.11.2002 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.06.2003 bis 07.07.2003 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgestellt.
3. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 12.08.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am **2.8.08.03** ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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 Olching während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Gemeinde Olching, den **2.8.08.03**

Siegfried Waibel
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OLCHING

LANDKREIS
FÜRSTENFELDBRUCK

Gemeindeverwaltung Olching
Eing. 1.8.AUG. 2003

Bebauungsplan Olching Nr. 73 3. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Olching Nr. 73 "Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße" im Bereich der Grundstücke Flnrn. 251 u. 252 der Gmkg. Olching

Aufgestellt: HANS SCHEIDECKER GMBH
WERNER-VON-SIEMENS-STR. 17 B
82140 OLCHING

Olching, den 03.02.2003

geändert am 12.08.2003

Scheidecker



AUSGEFERTIGT

GEMEINDE OLCHING, DEN **2.5.08.03**

Siegfried Waibel
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 73 3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 73 "PARKFRIEDHOF OLCHING MIT WOHNGEBIET AN DER PFARR- UND FELDSTRASSE"

Flnrn. 251 + 252

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Olching Nr. 73, "Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße" wird mit folgender Begründung geändert:

Der Ursprungscharakter der Häuser wurde verändert um ein Einzelhaus zu schaffen. Dieses Einzelhaus fügt sich in die Umgebung zur Friedhofseinfahrt städtebaulich harmonischer ein. Der Änderungsbereich erfährt somit eine Fortsetzung der bereits auf den Nachbargrundstücken an der Feldstrasse bestehenden Bebauung, die sich auf die Geschlossenheit des Ortsbildes positiv auswirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der derzeit gültigen BauNVO i.d.F. der Novelle von 1990. Im Vergleich zum zur Zeit gültigen Bebauungsplan bleibt es nahezu unverändert.

Die zulässige Grundflächenzahl erhöht sich von bisher 0,20 auf 0,25, hält aber somit die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet ein.

Bei dem derzeit gültigen Bebauungsplan gilt für die Berechnung der dort festgesetzten GRZ die BauNVO i.d.F. der Novelle von 1977. Danach werden gem. §19 Abs. 4 BauNVO i.d. F. der Novelle von 1977 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen (z.B. Garagen) nicht angerechnet. Nach der derzeit gültigen BauNVO i. d. F. der Novelle von 1990 werden jedoch bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die der Nebenanlagen i. S. d. § 14 mit abgerechnet. Um hier einen Ausgleich der Berechnungsart zu schaffen, wurde die GRZ daher von 0,20 auf 0,25 erhöht.

Die Geschossflächenzahl bleibt im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan unverändert bei 0,40.

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt ebenfalls unverändert bei zwei Vollgeschossen.

Die zulässige Dachneigung von 35 - 42 ° wird beibehalten. Als Dachform sind jedoch sowohl Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Die Höhenentwicklung verringert sich beim Einzelhaus auf E + D. Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Höhenentwicklung E + 1 + D.


Ebenso entstehen weniger oberirdische Stellplätze und damit zusammenhängende Garagenhofflächen.

Es entstehen auf dem Gesamtgrundstück ein Zweifamilienhaus (E + D) mit dazugehörigen Garagen und Stellplätzen.


Aufgrund der intensiven Pflanzung der Straßenbäume entlang der Feldstrasse ist ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich der geringfügigen GRZ - Erhöhung im Bebauungsplanänderungsbereich nicht erforderlich.

Olching, den 03.02.2003
geändert am 12.08.2003

Ausgefertigt
Gemeinde Olching, den 25.08.03.....


.....
Hans Scheidecker GmbH




.....
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

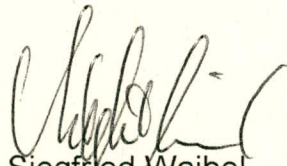
über den

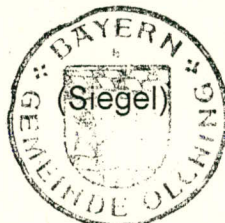
**Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Olching Nr. 73
zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 73
„Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße“ im Bereich
der Grundstücke Fl.Nrn. 251 und 252 der Gemarkung Olching**

1. Der Ferienausschuss hat den obigen Bebauungsplan in der Sitzung vom 12. August 2003 als Satzung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Olching, Zimmer Nr. 52, eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
3. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
4. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

5. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister



auszuhängen: 28.08.2003
ausgehängt:
abzunehmen: 15.09.2003
abgenommen :