

124

Gemeinde Olching
Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan An der Wendelsteinstraße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610.41/2-62 Bearb.: Ul/Lin/Mie/Rau
Plandatum 24.05.1996
21.06.1996
14.11.1996
12.12.1996
11.07.1997
29.07.1997
25.11.1997
04.08.1998

Die Gemeinde Olching erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen
1 Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2 Art der baulichen Nutzung
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet; die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
2.2 Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen
2.2.1 Soziale Einrichtung
2.2.2 Sportliche Einrichtung
2.3 Je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 II 2 Vollgeschosse zwingend
II 2 Vollgeschosse zulässig
3.2 GR 100 Höchstzulässige Größe der Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums, z.B. 100 qm.
Diese Grundfläche darf durch die in § 19 BauNVO Abs. 4 bezeichneten Anlagen entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans überschritten werden.
3.3 Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur die dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächengröße zulässig.
4 Abstandsflächen
4.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 BayBO ist anzuwenden und bei Grundstücksteilungen zu beachten.
5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.1 o offene Bauweise
5.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
5.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
5.1.3 nur Hausgruppe zulässig
5.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 5.2 besondere Bauweise, das Gebäude ist als Gesamtes in einer Länge von 79 m zu errichten.
5.3 Baugrenze
5.4 Gebäude-Vorbauten (Erker, Wintergärten u.ä.), die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden.
6 Gebäudehöhen, Fassaden
6.1 Die Sockelhöhe von Hauptgebäuden und Garagen, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante Erdgeschoßroßfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten.
6.2 Die Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden 6,0 m nicht überschreiten.
7 Dächer
7.1 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
7.2 Es sind nur Satteldächer in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung mit roter Dachsteindeckung und 35° - 42° Dachneigung zulässig.
7.3 Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,4 m, einer Höhe von 1,4 m und in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Gebäudegiebelwand zulässig.
7.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
7.5 Zusammenhängende Gebäude sind in Höhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
8 Garagen und Stellplätze
8.1 Fläche für Garage
8.2 Fläche für Tiefgarage
8.3 Fläche für Tiefgaragenrampe
8.2 Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
8.3 Die Oberkante der Tiefgaragendecke ist außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m aufweist. Die Fläche über der Tiefgarage ist, soweit nicht überbaut, zu begrünen.
8.4 Pro Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz, bei Wohneinheiten über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze zu errichten. Stauräume in ausreichender Größe vor Garagen können ausnahmsweise als Stellplatz angerechnet werden.
Für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten sind für Besucher zusätzlich 10 % der erforderlichen Stellplätze vorzusehen.

- 11.2 Bei Gebäuden innerhalb eines Abstands von 40 m zur Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 485, müssen Schlaf- und Ruheräume mindestens ein diesem Grundstück abgewandt liegendes Fenster zur Belüftung aufweisen.
11.3 Lärmschutzmaßnahme: bepflanztter Erdwall in landschaftlich harmonischer Modellierung; die festgesetzte Höhe ab Geländeoberkante beträgt 3,0 m.
11.4 Auf der südlichen Gemeinbedarfsfläche ist zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm entweder ein Gebäude mit einer Firsthöhe von mind. 3,0 m, ohne maßgebliche Lärmquellen an der Nordfassade oder ein Lärmschutzwall (bepflanztter Erdwall in landschaftlich harmonischer Modellierung) mit einer Höhe von 3,0 m oder eine Kombination aus beiden Varianten zu errichten.
11.5 Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
11.6 Die Lärmschutzmaßnahmen müssen spätestens mit Bezugsfertigkeit der Wohngebäude errichtet werden.
12 Versorgung
Trafostation
13 Vermaßung
Maßangabe in Metern, z.B. 12,00 m

- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1 460 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. Flst. 460)
2 Bestehende Grundstücksgrenze
3 Aufzubeuhende Grundstücksgrenze
4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5 Bestehendes Gebäude
6 Gebäudeschema für geplante Gebäude
7 Alle Bauvorhaben sind gegen eventuell aufsteigendes Grundwasser zu schützen.



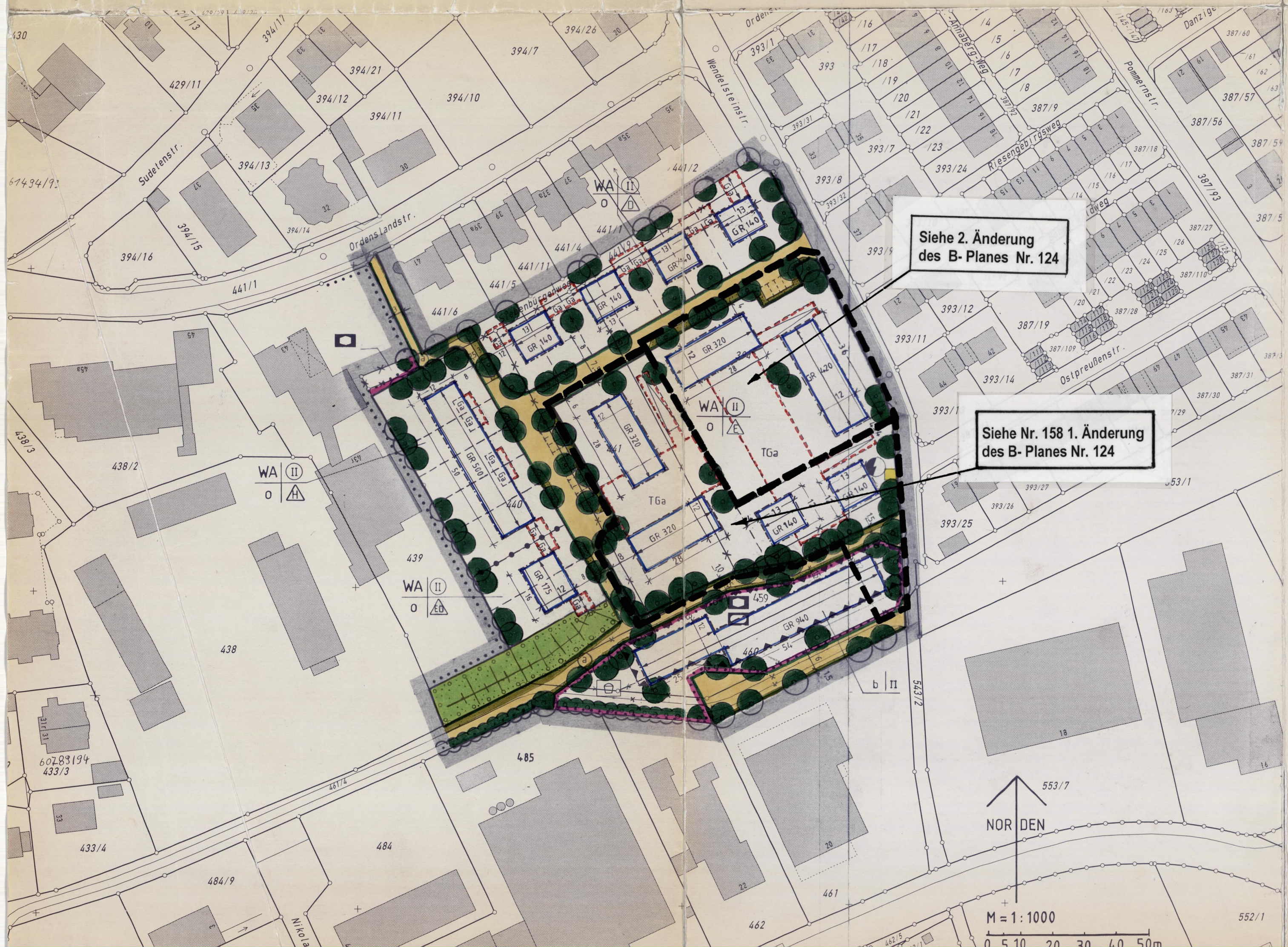
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Olching am 30.06.1994 gefaßt und am 09.01.1997 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Olching am 01.10.1996 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.12.1996 hat in der Zeit vom 17.01.1997 bis 17.02.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die ergänzende öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Olching am 23.07.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.07.1997 hat in der Zeit vom 12.09.1997 bis 13.10.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Die zweite ergänzende öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Olching gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.08.1998 hat in der Zeit vom 21.10.1998 bis 23.11.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.1998 wurde vom Gemeinderat Olching am 25.02.1999 gefaßt (§ 10 BauGB).

Olching, den 19.03.99
(Siegell) (S. Waibel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.03.1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3).

Olching, den 22.03.99
(Siegell) (S. Waibel, Erster Bürgermeister)



- 9 Verkehrsflächen
9.1 Straßenbegrenzungslinie
9.2 befestigte Verkehrsfläche
9.3 öffentliche Parkplätze
9.4 Straßenbegleitgrün
9.5 selbstständig geführter, öffentlicher Fuß- und Radweg
10 Grünordnung
10.1 zu pflanzende Bäume
Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dabei beibehalten wird.
10.2 zu erhaltende Gehölzgruppe
10.3 zu pflanzende Gehölzgruppe
10.3 Kinderspielplatz, auszubauen gemäß DIN 18034
10.4 öffentliche Grünfläche
10.5 Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Art und Größe.
10.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
11 Lärmschutz
11.1 Nach der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand: Januar 1989) liegt das Planungsgebiet in der Lärmschutzzone B mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A).
Innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauten, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
Bei Einbau von Fenstern einer niedrigeren Schallschutzklasse kann das oben genannte Schalldämm-Maß als resultierendes Gesamtschalldämm-Maß im Rahmen eines Schallgutachtens gemäß der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) vom 05.04.1974 nachgewiesen werden.

- 8 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
9 Das Versickern von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
10 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotter, weitflügelig verlegtes Pflaster).
11 Allen Bauvorlagen sind auch Entwässerungspläne, ggf. ein Nachweis über die Versickerung, sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der gründerischen Festsetzungen beizufügen (§ 2 Bauaufsichtliche Verfahrensordnung -BauVerV-).
12 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sollten folgende Arten verwendet werden:
Bäume: Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Weide, Esche, Birke, Stieleiche sowie Obstbäume.
Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Höhe mindestens 3,50 - 4,00 m.
Sträucher: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Hartfuegel, Schlehe, Liguster, Ackerröse, welliger Schneeball.
Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt
Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes sind die Bestimmungen der DIN 18034 hinsichtlich des Verbots von Giftpflanzen zu beachten.
13 Zutagetretende Bodendenkmale sowie Bodenverunreinigungen sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.
14 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 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 Ziff. 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs.1 Satz 1 LuftVG i.V.m. § 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
15 Zur Beachtung des vorbeugenden Brandschutzes wird auf das Schreiben der Regierung von Oberbayern - Sg. Brandschutz - vom 27.01.1997 hingewiesen.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000
Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger: München, den 10.3.1999
i. A. Deumard
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde: Olching, den 19.03.99
(Siegell) (S. Waibel, Erster Bürgermeister)