

GEMEINDE OLCHING

Bauamt

III/V1-610-157



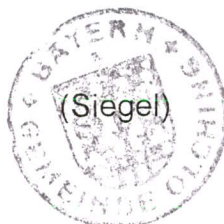
Bebauungsplan Olching Nr. 157 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1846 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 736 und 736/9 der Gemarkung Olching (Roggensteiner Straße / Winterstraße)

PLANFERTIGER: Bauamt der Gemeinde Olching

gefertigt am: 30.07.2001

Fassung vom: 25.10.2001

GEMEINDE OLCHING:



(Siegel)

Olching, den 14.11.2001

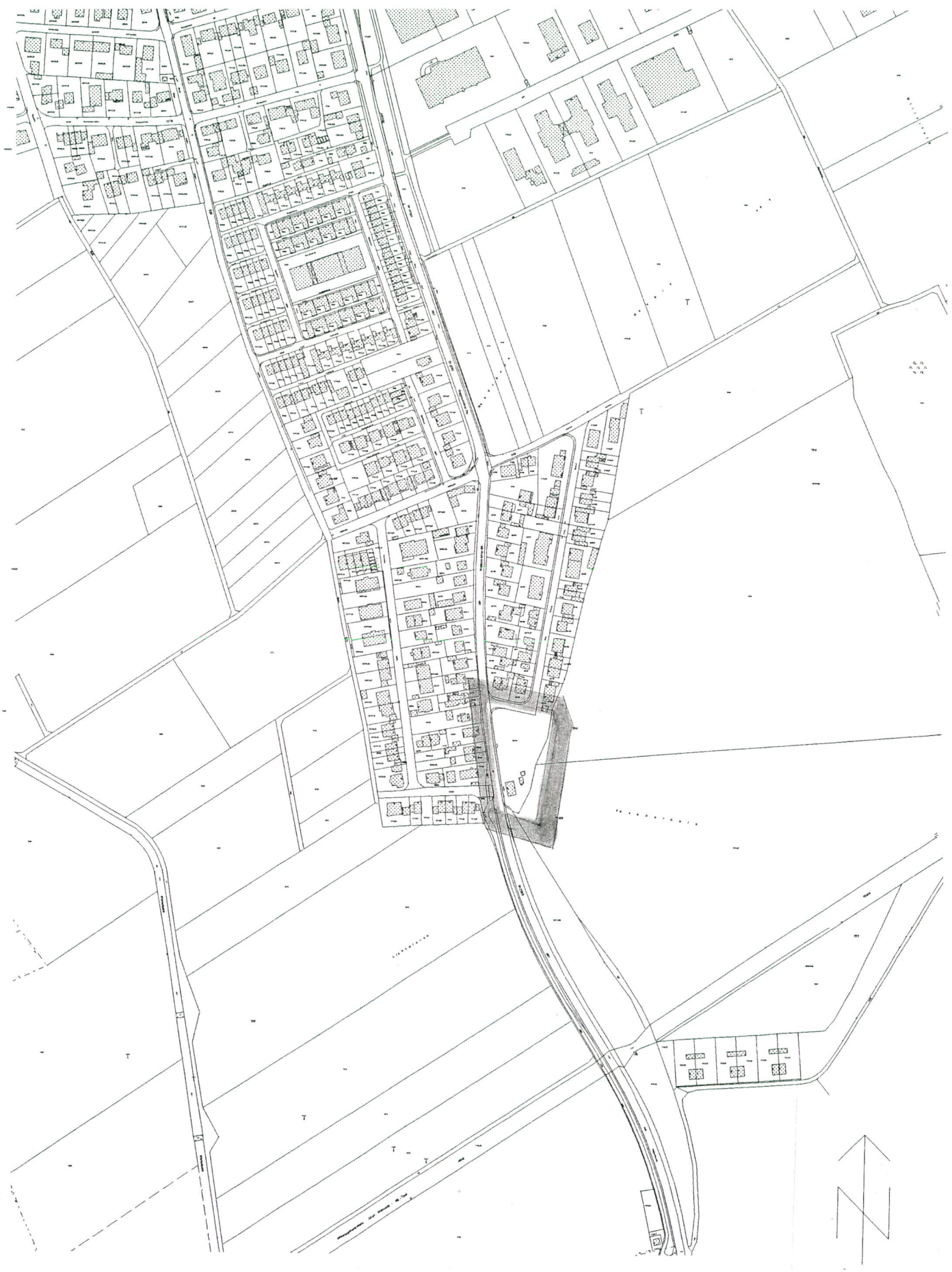
.....
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

Satzungspräambel

Die Gemeinde Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches 1998 -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als







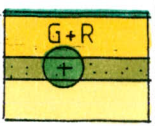

S a t z u n g.

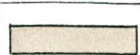
Übersichtskarte M. 1: 5000



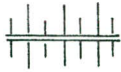
U. 11111

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse zulässig
GR 155	Höchstzulässige Größe der Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes, z.B. 155 m ² . Diese Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 1. Halbsatz BauNVO überschritten werden. Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur die dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächengröße zulässig.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
Baugestaltung	
	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
PD	Pultdach Dachneigung : 15 – 22 °
SD	Satteldach Dachneigung : 38 – 43 °
	} für Hauptgebäude u. Garagen
Verkehrsflächen - Lärmschutzmaßnahmen	
	Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Geh- und Radweg Straßenbegleitgrün mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen Fahrbahn
	Sichtdreieck (verkleinert).

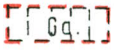


Privatweg



private Lärmschutzmaßnahme; mit Sträuchern zu bepflanzen;
Erdwall mit aufgesetzter Schallschutzwand (Gesamthöhe 4,0 m)

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen



Fläche für Garagen



Fläche für Stellplätze



Bauraum für Geräte- und Fahrradabstellhäuschen.
Auf Baugrundstücken auf denen solche Bauräume nicht festgesetzt
sind, sind solche Anlagen allgemein auch außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig.

Grünordnung – private Grünflächen



zu pflanzende Einzelbäume: Stieleichen mit Säulenwuchs (Quercus ro-
bur `Fastigiata`) als Solitärgehölze (16/18, 3x verschult)



zu erhaltende, landschaftlich wertvolle Großbäume



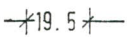
zu erhaltender Gehölzbestand

Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche



Neuanpflanzung gemäß B) Festsetzung durch Text Ziffer 8

Vermassung



Maßangabe in Metern, z.B. 19,50 m

B) Festsetzung durch Text

1. Die Sockelhöhe von Haupt- und Nebengebäuden, gemessen zwischen Gelände-
oberfläche und Oberkante Erdgeschossrohfußboden, darf 0,35 m nicht über-
schreiten.
2. Die Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen zwischen Gelände-
oberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachaußenhaut, darf bei Haupt-
gebäuden 6,20 m nicht überschreiten.



3. Eine Firsthöhe von 11,30 m, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Firsthochpunkt, darf nicht überschritten werden.
4. Zusammenhängende Gebäude gleicher Dachform sind in Höhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
5. Die Baugrenzen dürfen zur Errichtung untergeordneter Bauteile, wie z.B. Erker, auf eine Länge von bis zu 3 m um bis zu 2 m überschritten werden.
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ziegeldächer sind nur in roter Farbe zulässig.
7. Schallschutzmaßnahmen

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung des aktiven Schallschutzes sind die im Planteil eingezeichneten Schallschutzwälle und -wände sowie die direkt an der Roggensteiner Straße situierten Haupt- und Nebengebäude bis zur Bezugsfähigkeit von Wohnungen im Baugebiet fertig herzustellen.

Lärmschutzwälle und -wände müssen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche haben. Für Neben- und Hauptgebäude entlang der Roggensteiner Straße ist aus Lärmschutzgründen eine Mindestfirsthöhe von 4,0 m vorgeschrieben.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Empfehlungen Nr. 6.2 – 6.5 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. 49 194/1, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind bei Planung und Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

- 7.3 Nach der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand: Januar 1989) liegt das Planungsgebiet in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C, mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A).

Innerhalb Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.





8. Herstellung der Ausgleichsfläche

Zur Herstellung der Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flurstücke 736 und 736/9 sind standortgerechte, heimische Sträucher (Landschaftsgehölze) flächenhaft bei einem Pflanzabstand von 1 bis 1,5 m fachgerecht einzubringen.

Hierbei sind unterschiedliche (mind. sieben) Arten zu verwenden, die vorab in einem vorzulegendem Pflanzplan mit dem Sachgebiet Umweltschutz im Bauamt der Gemeinde Olching abzustimmen sind. Dabei sollen Pflanzgruppen einer Art von jeweils drei bis fünf Exemplaren gebildet werden. Es ist möglichst autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Die Sträucher müssen eine Mindestqualität von 1x verschult bei 60-100 cm Höhe aufweisen.

9. Sichtflächen

Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C) Hinweise

Im Geltungsbereich des B-Planes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauliche Anlagen sind dementsprechend zu sichern.

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Ort zu versickern.

Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Ist für die Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig, so ist diese vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

1846	Bestehende Flurstücknummern z.B. Fl.Nr. 1846
—○—	Bestehende Grundstücksgrenze
— — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
⊠	Bestehendes Gebäude zu beseitigen
▨	Bestehendes Nebengebäude
▩	Bestehendes Hauptgebäude





D) Verfahrensvermerke

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaft des Gemeinderates Olching hat in der Sitzung vom 19.06.2001 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2001 bis 17.09.2001 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am 19.11.2001 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 während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Olching, den 19.11.2001

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

