

Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 73
Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße

Hier: Baugebiet am Parkfriedhof (Pfarrstraße)

Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke ganz: FL.NR. 301-1, 301-2, 301-3, 301-4, 301-5, 301-6, 301-7, 301-8, 301-9, 301-10, 301-11, 301-12, 301-13, 301-14, 301-15, 301-16, 301-17 und teilweise FL.NR. 246

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. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.1.93 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i. d. F. der Bek. vom 4.8.97 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i. d. F. der Bek. vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße als

SATZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 73 wird durch folgende Festsetzungen geändert, bzw. ergänzt:

A ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

z.B.

GRZ	Grundflächenzahl 0,20 - 0,56
-----	------------------------------

Besondere Festlegung von Geschossflächen GF für das Wohngebiet Pfarrstraße:

Häuser A bis H = je Haus 180 m² GF
 Haus I = 336 m² GF
 Haus J bis M = je Haus 129 m² GF

GF GESCHOSSFLÄCHEN

ABWEICHUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 UND 7 BAYBO
 ABSTANDSFLÄCHENHALBIERUNG TROTZ FESTGESETZTER PLANZEICHEN (=ABWEICHUNG) AN WEITEREN 2 HAUSEISEN MÖGLICH!

2. VERKEHRSFLÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG, HIER: ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN

● GARTENHÄUSER

3. Grünflächen (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

HAINBUCHENHECKE

SCHUTZPFLANZUNG NACH B 2.1.1

PRIVATER SPIELPLATZ MIT 60 m² ALS GEMEINSCHAFTSANLAGE

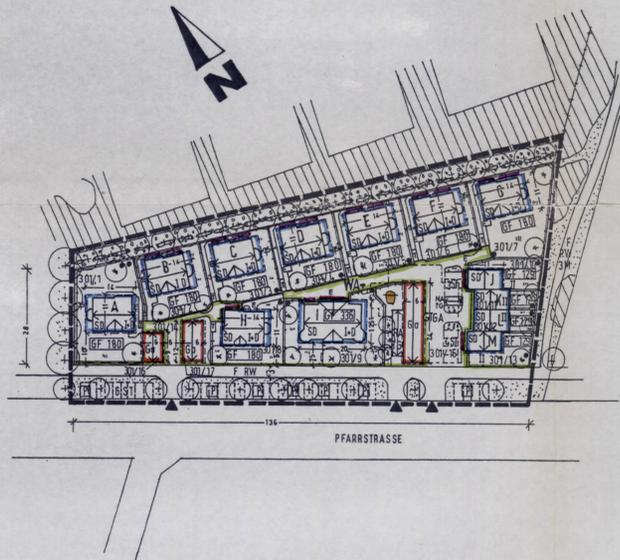
4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GTGA GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE

RA - TG RAMPE - TIEFGARAGE

NA - TG NOTAUSGANG - TIEFGARAGE

MAUER 1,20 M HOCH NACH B 1.1.1



M = 1 : 1000

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

zu 1.0 ART, BAUWEISE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

zu 1.1.1 Materialien Dächer: Ziegel in folgenden Farben: Ziegelrot Braun

Vordächer und Abdeckungen in Kupfer oder Titanzinkblech

Wände: Mauerwerk, verputzt und hell gestrichen.

zu 1.2 Zusätzliche Festsetzungen für das Wohngebiet Pfarrstraße:

zu 1.2.1 Grundflächenzahlen:	HAUS A	GRZ	0,20
	HAUS B	GRZ	0,30
	HAUS C	GRZ	0,30
	HAUS D	GRZ	0,30
	HAUS E	GRZ	0,30
	HAUS F	GRZ	0,30
	HAUS G	GRZ	0,30
	HAUS H	GRZ	0,30
	HAUS I	GRZ	0,33
	HAUS J	GRZ	0,30
	HAUS K	GRZ	0,54
	HAUS L	GRZ	0,56
	HAUS M	GRZ	0,30

Dächer: Als Dachformen werden Satteldächer zugelassen. Dachgauben, Dachflächenfenster bis max. 2,0 m² Glaslichte sind zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Dachneigung 27 - 35 Grad.

Trauf- und Firsthöhen:	maximal:	Traufhöhe	Firsthöhe
	Haus A - H über Eingangsniveau	4,10 m	7,30 m
	Haus I über Eingangsniveau	4,15 m	7,50 m
	Haus J - M über Eingangsniveau	6,30 m	10,00 m

Dachüberstände: Ortgang max. 60 cm, Traufe max. 1,0 m, Kniestock bis 120 cm (gemessen zur Sparrenunterkante)

zu 1.2.2 Die Längen der Giebelseiten der Häuser dürfen 12,5 m nicht überschreiten. Für Balkone, Laubengänge, Loggien, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig. Gartenhäuser bis max. 5 m² Größe sind zulässig.

zu 1.2.3 Mauern und Außenwände: künstlich gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putz wird ausgeschlossen. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und soll gestrichen werden.

zu 1.2.4 Fußbodenhöhen des Erdgeschosses der Wohnbauten max. 25 cm über OK Gehsteig.

zu 1.2.8 Oberirdische Garagen und Tiefgarage:

Tiefgarage sind als Gemeinschaftsgaragen zu erstellen. Die oberirdischen Garagen sind als Gemeinschaftsgaragen mit Satteldach zu errichten, die Garagenhöfe mit den Zufahrten und Stellplätzen sind mit Pflaster (Beton, Naturstein, Ziegel) zu befestigen und zu entwässern. Stauräume vor den Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind im Verhältnis vorzusehen:

2 Stellplätze je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche
 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche
 Zusätzlich 10 % für Besucher

1.2.10 Spielplatz

Für das gesamte Baugebiet ist ein privater Gemeinschaftsspielplatz von mind. 60 m² zu errichten.

1.2.11 Feuerwehrzufahrt und Löschwasser

Die senkrecht von der Pfarrstraße hinein führenden Wohnwege sind als Feuerwehrzufahrten auszuweisen.

Die Situierung der Löschwasserentnahmestellen ist im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr festzulegen.

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB statt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.1998 bis 03.11.1998 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.

3. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderates vom 26.11.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Olching, den 01.12.1998

Siegfried Walbel
 Erster Bürgermeister

Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am 03.12.98 ortsüblich bekanntgemacht 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 § 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.

(Siegel) Gemeinde Olching, den 01.12.1998

Siegfried Walbel
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE OLCHING

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

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

HIER: BAUGEBIET AM PARKFRIEDHOF (PFARRSTRASSE)

Aufgestellt: Olching, den 06.08.1998

HANS SCHEIDECKER GMBH geändert am 26.11.1998

WERNER-VON-SIEMENS-STR. 17 b

82140 OLCHING

S. Scheidecker

(Siegel) GEMEINDE OLCHING, DEN 01.12.1998

Siegfried Walbel
 Erster Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 73 Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße

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

1. Der Ursprungscharakter der Häuser wurde verändert um mehr einzelne Wohnungen zu schaffen. Das Maß an familiengerechten Wohnungen wurde von der Gemeinde Olching festgesetzt.
2. Die erhöhte Stellplatzsituation wird in Form einer Gemeinschaftstiefgarage gelöst. Durch die Unterbringung verschiedener Stellplätze in der TG entsteht somit auch weniger versiegelte Fläche gegenüber der Ursprungsplanung. 6 Stellplätze werden mit einer Dienstbarkeit auf gemeindlichen Parkflächen genutzt.
3. Die Höhenentwicklung der Häuser ist gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Ebenso das Maß der Geschossfläche.
4. Entlang der Pfarrstraße müssen von dem Grundstückseigentümer Kosten in Höhe von ca. 180.000,00 DM übernommen werden für den Ausbau der gemeindlichen Grünflächen sowie Parkflächen. Ebenso übernimmt der Grundstückseigentümer die Kosten für eine massive Begrünung nach hinten in Form von zahlreichen Bäumen sowie einer Hainbuchenhecke als Sichtschutz. Diese Aspekte wurden bereits notariell abgesichert, in Form eines Erschließungsvertrages, mit der Gemeinde Olching.
5. Der zuständige Planer (Herr Arch. Habenstein) des Ursprungsbebauungsplanes - Parkfriedhof-Olching äußerte sich gegenüber der Gemeinde zur Städtebaulichen Situation der Änderung positiv. Anregungen und Denkhilfen von Herrn Arch. Habenstein wurden in die Planänderung integriert.
6. Bezüglich der 4 Stück vorhandenen Großbäume an der Pfarrstraße, wurden diese in die Änderung eingearbeitet.
7. Im Vorfeld wurden evtl. Probleme mit dem zuständigen Kreisbrandrat bezüglich Brandschutz und Anfahrtswege geklärt und eingearbeitet. Ebenso wurde dies bezüglich der späteren Müllentsorgung geklärt.
8. Es entstehen auf dem Gesamtgrundstück 4 - Zweifamilienhäuser, 4 - Dreifamilienhäuser, 1 Vierfamilienhaus sowie 4 - Reihenhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen.

Aufgestellt : Hans Scheidecker GMBH
Werner-von-Siemens-Str. 17b
82140 Olching

Scheidecker Hans

Olching, den 06.08.1998
geändert am 26.11.1998

~~(Siegel)~~

Gemeinde Olching, den 01.12.1998

Siegfried Waibel

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister