

Farbformung

65

Gemeinde Olching Bebauungsplan Heideweg

Festsetzung durch Text und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Heideweg

BP / 1785bp01.o1c

Entwurfsverfasser

zur Fassung vom: 05.04.86

Dipl.Ing.Arch.
Rudolf Fürst
Edelweisstr. 40
8034 Germering

geändert am: 26.03.87
10.06.87
27.06.89

ergänzt u. ber.
gem. Schr. d.LRA
FFB v.19.01.90 03.04.90

I n h a l t

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung







- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangssituation
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Grünordnung
 - 3.2.4 Werbeanlagen
 - 3.2.5 Ruhender Verkehr
 - 3.2.6 Fließender Verkehr
 - 3.2.7 Fußgänger
- 4. Bodenordnung
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Technische Erschließung
- 7. Einwohnerentwicklung
- 8. Nachfolgelasten
- 9. Bestandteile des Bebauungsplanes

GEMEINDE OLCHING
Bebauungsplan Heideweg

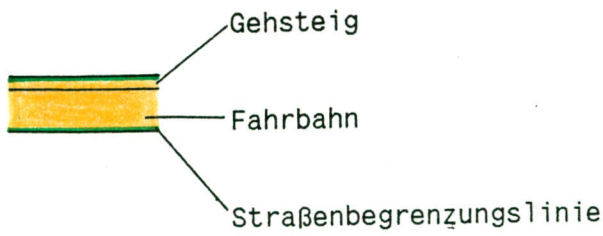
Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I Z 5702 A), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.b. 	zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
z.b. BCFL 180 m ²	zulässige Bruttogeschoßfläche
II	Zahl der zulässigen Vollgeschoße
o	offene Bauweise zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze

Öffentl. Verkehrsfläche:



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Klassifizierung als öffentlich rechtlich gewidmeter
Eigentümerweg, bleibt einem späteren Widmungsverfahren
vorbehalten.



Sichtdreieck, mit Maßangaben in Meter (verkleinert)



öffentliche Grünfläche



Fläche für Priv. Garagen, oberirdisch



Bestehende Nadelbäume, zu erhalten



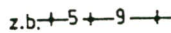
Bestehende Laubbäume, zu erhalten



zu pflanzende Bäume



Trafostation



Maßangaben in Meter

B) Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 (2) BauNVO der Bruttogeschosßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.

3. Baulichen Nutzung

3.1 Art der baul. Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch nachfolgende Tabelle grundstücksbezogen bzw. bauraumbezogen festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt.

4. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung (Realteilung) dürfen neu entstehende Parzellen nicht kleiner als 400 qm werden.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.2 Notwendige PKW-Stellplätze sind in den gesamten Baugrundstücken zulässig. Die Anlage von Stellplätzen in rückwärtigen Grundstücksbereichen und damit verbundene lange Zufahrtswege sind zu vermeiden.
- 5.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon mind. einer als Garage auszuführen ist.

6. Erschließung

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind. 2,5 m über Straßenoberkante.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

- 7.1 Als Dachformen werden zur Wahrung des Gartenstadtcharakters Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

Asymmetrisch geneigte Dächer sind unzulässig.

Die Längen der Giebelseiten (incl. Loggia, Balkone, Erker etc.) dürfen bei neuen Bauvorhaben 12 m nicht überschreiten.

7.2 Kniestock

- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,5 m darf der Kniestock max. 30 cm betragen.
zulässige Dachneigung 22 - 30 Grad.
- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von weniger als 4,5 m darf der Kniestock betragen
max. 30 cm bei einer Dachneigung von 36-50 Grad
max. 120 cm bei einer Dachneigung von 30-35 Grad

Kniestöcke werden gemessen an der Außenkante des Gebäudes bis zur Verschneidung mit der Sparrenunterkante.

- 7.3 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen, daraus ergeben sich auch Ausnahmen zu oben genannten Regelungen (Nr. 7.1 und 7.2).

- 7.4 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig.

- 7.5 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

- 7.6 Alle Metallteile außer Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.

- 7.7 Untergeordnete Bauteile dürfen bei Doppel- u. Reihenhäusern abweichend von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bis zu 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

8. Wintergärten

a) Allgemeine Vorschriften

Zugelassen werden Holzkonstruktionen bzw. in Anpassung an die Farbgebung der Gebäudegruppe gestrichene oder eloxierte Stahl- und Aluminiumkonstruktionen in Verbindung mit Glas. Ausgeschlossen wird Aluminium - naturfarben.

Die maximale Höhe der Vorbauten ist Unterkante der Erdgeschoß-Rohdecke.

Eine notwendige Abschrägung muß sich der Dachneigung angleichen.

b) Sondervorschrift bei Reihenhäuseranlagen

Wintergärten sind im Bereich der Reihenhäuseranlagen zusätzlich zu den festgesetzten GFZ-Werten zulässig.

Die vorhandene Baugrenze darf um max. 2,0 m überschritten werden.

In diesem Bereich ist, abweichend von Festsetzungen 7.7 der Grenzanbau an einer seittl. Grenze ausnahmsweise zulässig. Die Gesamtbreite des Wintergartens darf die Hälfte der zum Garten weisenden Hausbreite nicht überschreiten. Die Trennwand ist mind. feuerbeständig auszubilden.

9. Schallschutz

entfällt aufgrund der Änderung der Fluglärmszonen

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, unabhängig von der Größe, genehmigungspflichtig.

11. Außenantennen sind bei Hausgruppen nur als Gemeinschaftsantennen für je eine Hauszeile zulässig. Einzelantennen sind nur möglich, wenn Teile einer Hausgruppe zu verschiedenen Zeiten gebaut werden.

12. Grünordnung

- 12.1 Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 bzw. 1:200 mit folgenden Aussagen einzureichen:

- zu erhaltender Baum-/Gehölzbestand mit genauer Lage, Stammumfang über 30 cm oder Größe über 300 cm, Art und dreistufiger Wertung des Gesundheitszustandes.

- zu verpflanzender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor.
- zu fällender/rodender Baum/Gehölzbestand, sonst wie vor.
- zu pflanzende Bäume, Sträucher mit Art, Größe u. Zahl, soweit sie im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2,0 m erreichen können.
- Grün- bzw. Gartenflächen.
- befestigte Flächen.
- Geländehöhen, soweit sie für die Erhaltung des Gehölzbestandes von Bedeutung sind.

12.2 Grüngestaltung

- Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.
- Pro 250 qm nicht überbauter Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist in dieser Festsetzung zu berücksichtigen.

12.3 Bei Pflanzungen sind standortgemäße und landschaftstypische Gehölze zu verwenden (Auflistung siehe Hinweise).

12.5 Pflanzgrößen / Qualität

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Mindestqualitätsmerkmale zu erfüllen.

Allee bzw. Straßenbäume groß- und mittelkronig.

Hochstämme 2-3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb
 Stammumfang 16-18 cm
 Kronenansatzhöhe 2,50 m
 Ballenware empfohlen

Straßenbäume kleinkronig Acer plat. Globusum

Hochstämme 2-3 x verpflanzt aus extra weitem Stand
 Stammumfang 14-16 cm
 Ballenware empfohlen

12.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Großbäume	Mittel- u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden-decker	Rasen
Baumgrubenfläche/ Baumscheibe	7 qm	5 qm	---	---
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40	0,10- 0,20
darunter luft- und wasserdurchlässige Rotlage	0,20 m	0,20 m	---	---
Belüftungs- und Be- wässerungs Ringdrainage Ringdurchmesser	1,80 m	1,50 m	---	---
Abstand von Bordstein- außenkante	1,50 m	1,50 m	1,00	

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Flächen (Verkehrsbe-
ruhiger Bereich etc.) ist durch einen 6 cm hohen, gelochten
Betonring Durchmesser 3 m ohne Fundament vom Unterbau der an-
grenzenden, befestigten Flächen abzugrenzen.

13. Einfriedung

Als Einfriedung nach außen hin werden Holzstakettenzäune mit
vertikalen Staketten oder ähnliches mit einer max. zul.
Höhe von 1,2 m vorgeschrieben. Zur Abgrenzung der einzelnen
Grundstücke untereinander und zu den internen Erschließungswe-
gen hin sind daneben auch Maschendrahtzäune zulässig. Massive
Wände, wie z.B. Beton-, Ziegel- und Steinwände o.ä. sind unzu-
lässig.

C) Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
3. Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straßen ist über Sickeranlagen zu versickern.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben durch eine dichte und auftriebssichere Wanne zu sichern.
5. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
6. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
7. Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach Par.12 Abs.3,2a LuftVG des Flugplatzes FFB.
9. Beschränkungen bzw. Bedingungen

Neubebauung oder Erweiterung ist nur zuzulassen, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist.
10. Auf die Neubildung von sogenannten "Hammergrundstücken" sollte verzichtet werden.
- 11 Grünordnung
- 11.1 Zäune sollten Durchlässe für nützliches Kleingetier enthalten. Auf Zaunsockel ist deshalb zu verzichten.

11.2 Heimische, standortgerechte Sträucher

wegen Vergiftungsgefahr
nicht an Kinderspielplätzen
zu verwenden

<i>Alnus incane</i>	Grauerle	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
" <i>oxyacantha</i>	Weissdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	++
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	+
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	+
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	+
" <i>frangula</i>	Faulbaum	+
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	
<i>Cambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	+
<i>Viburnum Lantana</i>	Walliger Schneeball	+
" <i>opulus</i>	Wasserschneeball	+

11.3 Gehölzpflanzung

Bei Pflanzungen sind standortgemäße und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Heimische standortgerechte Bäume

		groß- kronig	mittel- kronig	Als Straßen oder als Alleebaum geeignet
Acer campestre	Feldahorn		x	
Prunus avium	Vogel- kirsche		x	
Malus Communis	Wildapfel		x	
Obsthochstämme	in Sorten		x	
Alnus glutinosa	Schwarz- erle		x	
Acer platanoides	Spitz- ahorn	x		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		x
Betula pendula	Birke		x	
Carpinus betulus	Hainbuche		x	
Fraxinus excelsior	Esche	x		x
Populus alba	Silber- pappel	x		
Populus canescens	Grau- pappel	x		
Populus nigra	Schwarz- pappel	x		
Prunus padus	Trauben- kirsche		x	
Quercus robur	Stieleiche	x		x
Salix alba	Silberweide	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	
Tilia cordata	Winterlinde	x		x
Ulmus glabra	Bergulme	x		

Populus alba und Populus canescens sollen nicht im Bereich öffentlicher Wege gepflanzt werden.

12. Vor Errichtung einzelner Wintergärten sollen sich alle Anwohner einer Reihenhauszeile über einen einheitlichen Standart einigen und gegenüber der Baubehörde versichern.

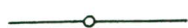
13. Planzeichen z.b.



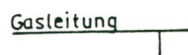
Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Gasleitung (ist bis zu einem seitlichen Abstand von 2m von der Mittelachse von Überpflanzung mit tiefverwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten)

Kabeltrasse

Kabeltrasse

D).Verfahrenshinweise für Bebauungspläne:

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom ^{29.11.84 und} ~~28.11.85~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ^{05.06.86} ~~05.06.86~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BBauG)

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.v. Siegfried Kersch
Bürgermeister (Waibel)
2. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 2a Abs. 2 BBauG vom ^{13.06.86} ~~13.06.86~~ bis ^{14.07.86} ~~14.07.86~~ ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.v. Siegfried Kersch
Bürgermeister (Waibel)
2. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ^{13.07.87} ~~13.07.87~~ bis ^{13.08.87} ~~13.08.87~~ in ^{Ordnung} öffentlich ausgelegt.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.v. Siegfried Kersch
Bürgermeister (Waibel)
2. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ^{27.06.89} ~~27.06.89~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.v. Siegfried Kersch
Bürgermeister (Waibel)
2. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 18.9.1989.....
 gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2
 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das
 Landratsamt hat ~~mit Schreiben vom..... mitgeteilt, daß~~
~~eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~
~~wird/hat~~ innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine
 Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs.
 3 BauGB).

(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 26.11.1990
 i.A.

gez. Braese

 jur.Staatsbeamten

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.8.1990..... ortsüblich
 durch Gen. K. J...... bekanntgemacht worden (§12 Satz 1 BauGB).
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getre-
 ten. 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 21.8.1990.....

 Bürgermeister (Waibel)
 2. Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Heideweg liegt innerhalb des Straßenzuges Heideweg und Neufelderstraße. Im Osten wird der Bebauungsplan vom Parkplatz am Olchinger See begrenzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der im Flächennutzungsplan enthaltene Baudichteplan sieht für das Gebiet eine mittlere GFZ von 0,4, in einem Teilbereich jedoch bis zu 0,68 vor.

Der Bebauungsplan entspricht in soweit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, dem Ableitungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Genüge geleistet.

- Fluglärmzone

Das Planungsgebiet liegt künftig nicht im Bereich von Fluglärmzonen.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet verdankt seinen lockeren, Gartenstadtcharakter der Tatsache, daß sich die Bebauung grundsätzlich entlang der Straßenzüge entwickelte, dahinter entfalten sich große Gartenzonen.

Leider wurde in der Vergangenheit versäumt, die großen innenliegenden Gartenzonen intensiver zu durchgrünen, sodaß sich teilweise sehr öde Flächen entwickelt haben.

Durch den Siedlungsdruck des Großstadt München bzw. die knapper und teurer werdenden Bauflächen wurden in zunehmendem Maße auch die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut.

Diese Entwicklung soll durch vorliegende Bauanträge noch weiter fortgesetzt werden.

Somit erfolgt eine immer stärker werdende Bodenversiegelung durch Erschließungswege und eine extreme Bauverdichtung am Ortsrand von Olching.

Mit dieser Entwicklung geht Hand in Hand eine allmähliche "Entgleisung" der Baumassenkonzeption - eine fast unvermeidliche Folge der rechtlichen Systematik des § 34 BauGB.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

Aus dieser Sicht heraus ist der planerische Spielraum für echte Neukonzeptionen sehr begrenzt. Viele Bereiche sind in der vorgenannten Weise bebaut oder mit einklagbaren Baurechten nach § 34 BauGB ausgestattet. Die Hauptaufgabe des Bebauungsplanes wird also mit Schutz des, trotz allem noch in vielfältiger Form vorhandenen, Gartenstadtcharakters vor weiterer systematischer Aushöhlung gesehen, wobei großer Wert auf die Erhaltung der unverbaubaren Gartenzone gelegt wird.

Neue Baukörper werden deshalb auch aus dieser Sicht nur in dem Maße festgesetzt, als sie durch bestehende Baurechte nach § 34 BauGB unabweisbar erscheinen.

Wo einzelne Grundstücke mit z.T. sehr kleinen oder veralteten Gebäuden bebaut sind, wird genügend Spielraum gelassen, um durch Erweiterung oder Neubau an der gleichen Stelle eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Diesem Anliegen kommt auch Festsetzung Nr. 7.7 entgegen. Gerade bei Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Grundstücksbreiten von 6-7m bleibt bei Wahrung von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO zu wenig Spielraum zur Errichtung von Anbauten. (Erweiterung der bestehenden Häuser z.B. durch Wintergärten).

Da es jedoch der erklärte Wille der Gemeinde ist sinnvolle Erweiterungen zuzulassen, wird durch Festsetzung 7.7 der Mindestgrenzabstand von untergeordneten Bauteilen bei Doppel- u. Reihenhäusern auf 1m reduziert.

Wo Nachbarschaftsbelange berührt werden bzw. keine nachbarschaftliche Einigung erzielt wird, muß dann im Einzelbauvollzug jeder Fall einzeln beurteilt werden.

Nachtrag: Auf Wunsch der Gemeinde wurde eine Regelung für den nachträglichen Anbau von Wintergärten und dgl. vorgesehen. (vgl. Festsetzung Nr. 8.)

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Neubemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Methode der gebietsbezogenen Festsetzung gewählt. Bei Reihenhauserzeilen wurde, im Hinblick auf die stark unterschiedlichen Parzellengrößen, teilweise auch die Vorgabe einer festen BGF1 pro Hauseinheit gewählt.

Wie aus dem GFZ-Bestandsplan ersichtlich ist, überschreiten nur wenige Grundstücke unerheblich den festgesetzten GFZ-Wert, mit der bereits ausgeschöpften Bruttogeschossfläche.

Die unter Ziff. 3.1 geschilderte Fehlentwicklung war nur dadurch möglich, daß die Beurteilung einzelner Bauvohaben nach § 34 BauGB jahrzehntelang zu stark auf die rein rechnerisch nachvollziehbare GFZ-Kontrolle abgestellt war und dadurch ständig neue Höchstwerte als maßstabbildend akzeptiert wurden. Es wäre eine völlige Verkennung der Rechtssystematik des § 34 BauGB, auch im Bebauungsplan diesen Weg der Höchst-GFZ weiterzugehen.

Der Begriff des "Einfügens" ist nach der heute gültigen Rechtsprechung nicht als reine Zahlenarithmetik, sondern umfassender zu sehen.

Im Bebauungsplan wurde daher versucht, durch Abwägung der prägenden Umgebungsbebauung nicht nur rechnerisch, sondern auch im Sinne des Schutzes und der Weiterentwicklung des typischen Gebietscharakters (Gartenstadt) gerecht zu werden.

3.2.3 Grünordnung

Wie bereits unter Ziff. 3.1 beschrieben, zeichnet sich das Planungsgebiet durch abwechslungsreiche Begrünung aus, die trotz der geschilderten städtebaulichen Verdichtung immer noch viele sympathische Züge aufweist.

Bei dieser Sachlage können die Pflanzgebote (durch Planzeichen und Ziff. B 12.2) sehr pauschal gehalten werden. Nachtrag: Auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden Ergänzungsbepflanzungen vorgeschrieben, die die Straßenzüge Neufelstraße und Heideweg alleeähnlich begleiten sollen.

Der eigentliche Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen richtet sich vor allem auf die Erhaltung der unverbaubaren Gartenzonen und die Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe und der damit verbundenen Zufahrtswege.

Da der Maßstab 1:1000 zur Feinabstimmung zu ungenau ist, wird durch Ziff. B 12.1 zu jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein Grünordnungsplan gefordert.

3.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht notwendig, und stören das Erscheinungsbild dieses Gebietscharakters erheblich. Werbeanlagen sollen deshalb nur in dem Maße genehmigt werden, als sie zur Kenntlichmachung zulässiger Betriebe notwendig sind.

3.2.5 Ruhender Verkehr

Das System dezentralisierter oberirdischer Kleingaragenanlagen soll beibehalten werden. Tiefgaragen wurden vor allem mit Rücksicht auf die Grünordnung nicht zugelassen, da bei der baulichen Herstellung in der Praxis die Grundstücke meist bis zur Grenze völlig "abgeräumt" werden und die Rampenbauwerke erheblichen Platz beanspruchen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, daß neue Garagen nicht in die Tiefe der Gartengrundstücke vordringen können. Neue Hammergrundstücke dürfen wegen ihrer bekannten Nachteile nicht mehr gebildet werden.

3.2.6 Fließender Verkehr

Die zwei, das Planungsgebiet begrenzenden Straßen, sind bezüglich ihrer Verkehrsbedeutung nicht von gleicher Wertigkeit. Der Heideweg bedarf als Erschließungsweg zum Erholungsgebiet Olchinger See spätestens dann eines Ausbaus, wenn die Bebauung für das nördliche Gebiet gesichert ist.

3.2.7 Fußgänger

Die Vorstellung von einer allseitigen großzügig verbesserten Durchlässigkeit des ungewöhnlich langen Baugebietes für Fußgänger ist einleuchtend und wünschenswert.

Leider wurde hier in der Vergangenheit im Bauvollzug die Chance ausgelassen, rechtzeitig Durchlässe zu schaffen. Die nachträgliche Durchsetzung solcher Wegesysteme stößt erfahrungsgemäß auf den erbitterten Widerstand der Anlieger und ist somit kaum mehr herstellbar. Im Osten des Bebauungsplanes soll jedoch am jetzt bestehenden Parkplatz ein Fußweg vom Heideweg zur Neufeldstraße geschaffen werden. Somit erreicht man eine besser fußläufige Verbindung von der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche nordöstlich des Geltungsbereiches.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine Neuordnung durch Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist im Hinblick auf die geringen Veränderungen einer ansonsten gesund gewachsenen Sozialstruktur nicht erforderlich.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe Olching ist in der Lage, die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sicherzustellen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe, AVA, Eichenau, entsorgt werden.

6.3 Stromversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Evtl. zusätzlich erforderliche Trafos sollen in Gebäude integriert werden.

6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes mit Gas durch die Stadtwerke München liegen vor.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

7. Einwohnerentwicklung

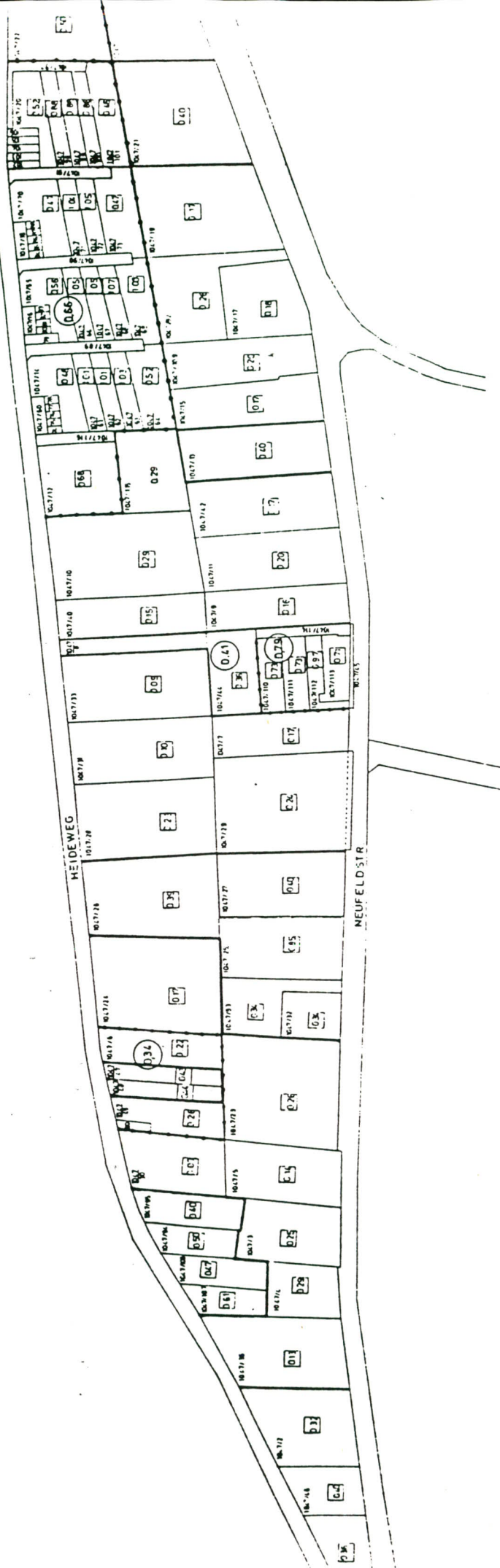
Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit ca. 20.000 Einwohner, das jährliche Wachstum liegt bei etwa ca. 1,0 % und zeigt nachlassenden Trend.

Durch die Planung wird kaum neues Baurecht geschaffen.

Es wird lediglich der Bau eines neuen Hauses ermöglicht. Ansonsten sind durch die Festsetzungen nur Erweiterungen bzw. Ersatzbauten möglich. Es ist deshalb nur mit einem unwesentlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen.

8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

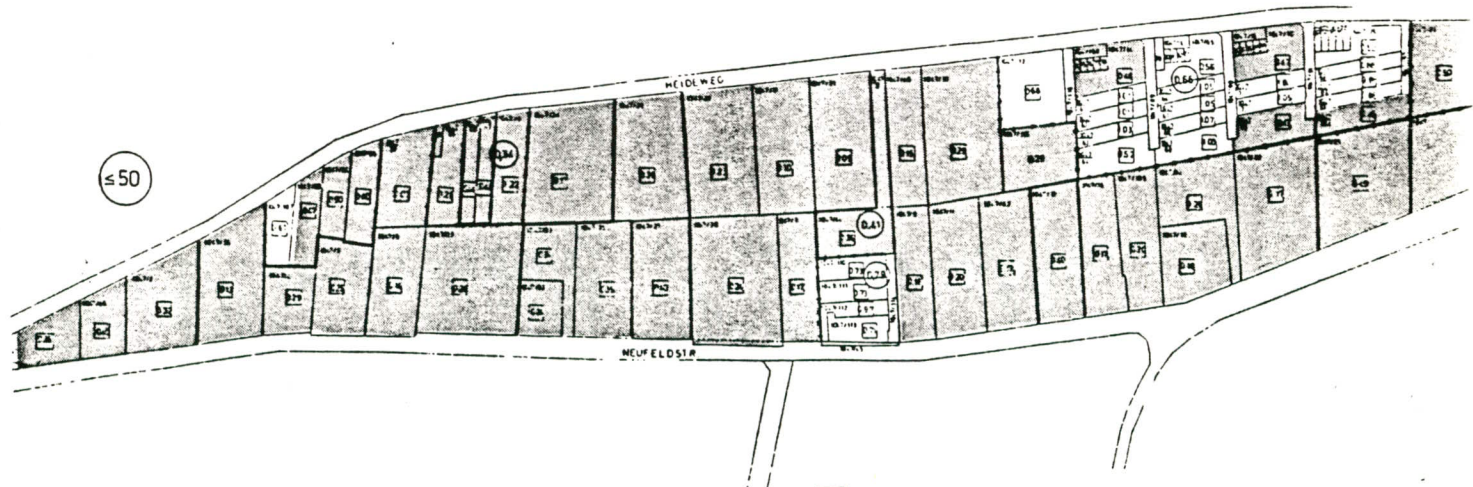
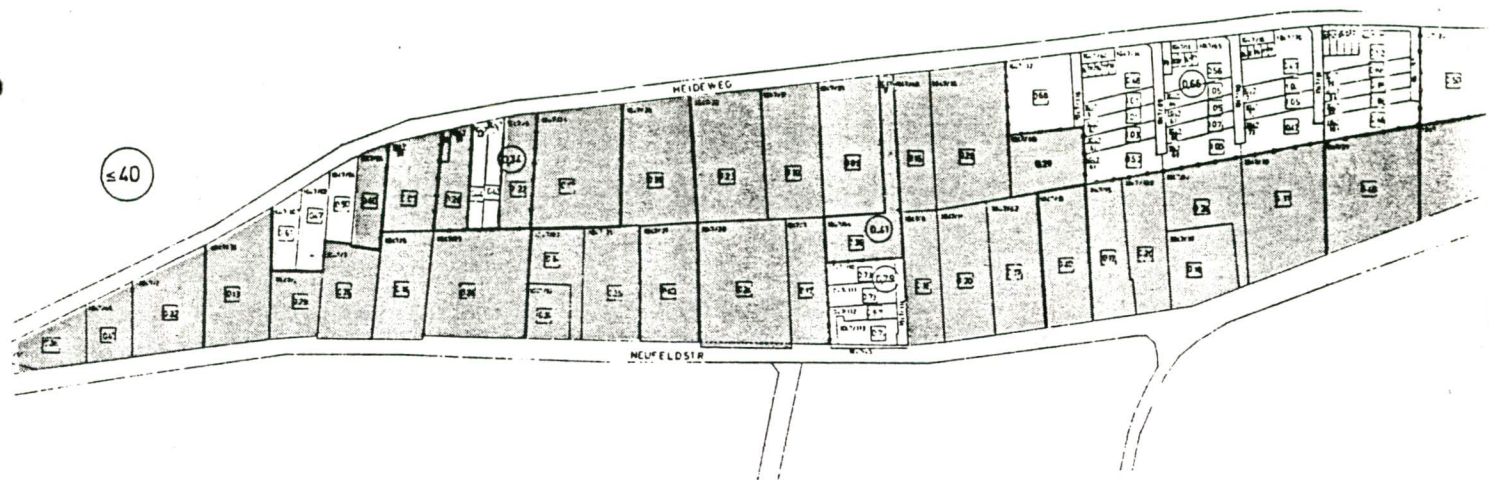
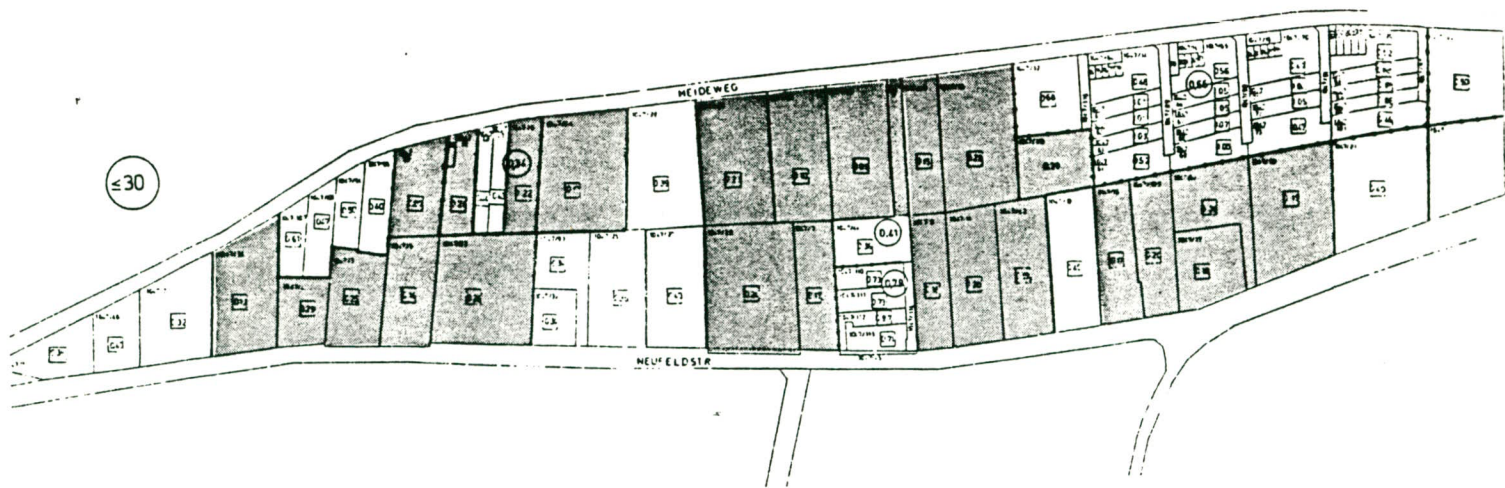
Durch die Bebauungsplanaufstellung fallen für die Gemeinde keine Nachfolgelasten an, da es sich nur um geringe Erweiterungen bzw. um minimale Neuausweisungen handelt.



0.15 GFZ FÜR EINZELGRUNDSTÜCK

0.66 DURCHSCHNITTLICHE GFZ FÜR ZUSAMMENGEHÖRIGE GRUNDSTÜCKE

GEMEINDE OLCHING		DATUM/BEARBEITER
BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG		
BESTEHENDE BAURECHTE		GEÄNDERT 26.3.87
ZUR GFZ - ERMITTLUNG		
DIPL. ING. ARCHITEKT RUDOLF FÜRST EDELWEISSTR. 40 8034 GERMERING TEL. 089/84 91 43		M 1:1000



0.15 GFZ FÜR EINZELGRUNDSTÜCK

0.66 DURCHSCHNITTLICHE GFZ FÜR ZUSAMMENGEHÖRIGE GRUNDSTÜCKE

GEMEINDE OLCHING		DATUM/BEARBEITER
BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG		GEÄNDERT 26.3.87
BESTEHENDE BAURECHTE		
DIPL.ING. ARCHITEKT RUDOLF FURST EDELWEISSSTR. 40 8034 GERMERING TEL. 069/84 91 43		M. 1:1000

9. Bestandteile des Bebauungsplanes Heideweg, Gemeinde Olching

- Textteil mit Festsetzung durch Text u. Begründung
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87
10.06.87
27.06.89

ergänzt u. ber.gem.
Schr.d.LRA FFB
v. 19.01.90 am 03.04.90

- Städtebauliche Leitvorstellung Plan M. 1:1000
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87

- Bebauungsplan/mit Grünordnung Plan M. 1:1000
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87
ergänzt u. ber.gem.
Schr.d.LRA FFB
v. 19.01.90 am 03.04.90

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig.

Olching, den

Germering, den 08.08.90

.....
1. Bürgermeister


Planfertiger

