

BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 150 ZUR

3. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG

“SCHWAIGFELD“ 2. BAUABSCHNITT

Nur die nachfolgend fetter gedruckten und unterstrichenen Textteile sind Bestandteil des Änderungsplanes.

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

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung
 - a) WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

 - b) NA Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig. Sofern Flächen auf Grundstücken dafür ausgewiesen sind, sind sie dort zu errichten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundfläche Geschoßfläche

Bauweise Dachform

a) Grundfläche

Die höchstzulässige Grundfläche wird pro Bauraum im Baugebiet mit gleichem Nutzungsmaß festgelegt.

Überschreitungen der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50 % zulässig.

b) Geschoßfläche

Die höchstzulässige Geschoßfläche wird pro Bauraum im Baugebiet mit gleichem Nutzungsmaß festgelegt.

c) Andere Grundstücksaufteilungen innerhalb der festgesetzten höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächen eines Bauraumes sind grundsätzlich zulässig.

d) In nachfolgend genannten Bauräumen kann jeweils ein Grund- und Geschoßflächenaustausch vorgenommen werden, solange, bis die in diesen Räumen zulässige Gesamtgrundfläche und Gesamtgeschoßfläche erreicht ist.

(Festsetzung
H. über Ränder
unzulässig)

a) Im Bauraum 8 mit Bauraum 9

b) im Bauraum 3, 13, 13 a, 14, 15 und 15 a

c) im Bauraum 10, 16 und 17

d) im Bauraum 11 und 12

e) Zahl der Vollgeschosse

höchstzulässig ein Vollgeschoß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 5,00 m im Bauraum 11 und Bauraum 12



höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 8,30 m im Bauraum 1 - 7, 13 - 15



höchstzulässig drei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,0 m im Bauraum 16 und 17



höchstzulässig drei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,75 m im Bauraum 18, 19 und 20



zwingend drei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,0 m im Bauraum 8, 9 und 10



Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Reihenhäuser zulässig



nur Winkelhofhäuser zulässig



nur Geschößwohnungen zulässig



Hauptfirstrichtung

	Baulinie Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
3	Grenzabstand in Metern, z.B. 3,0 m
AU	Abstandsflächenunterschreitung zulässig, Angabe in Metern
	Baugrenze
GN	Geneigte Dächer
PD	<u>Pultdächer</u>

5. Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	gemischt genutzte Verkehrsfläche
	kombinierter Rad- u. Fußweg, im Bereich der Wohngebiete befahrbar auch für Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr
	Fußwege
	nichtbefahrbarer Wohnweg für Notfahrzeuge und Anlieferung frei
	Sichtdreiecke
	öffentliche Parkplätze

6. Garagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen



Fläche für selbständiges Garagengebäude



Flächen für Gemeinschaftsgaragen



Fußweg auf Privatgrundstücken mit öffentlichem Durchgangrecht



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze



Fläche für Tiefgarage



Tiefgaragenrampe

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Wertstoffhöfe



Elektrizität (Trafostation)



Flächen für Mülltonnenhäuschen kombiniert mit Fahrradunterstellmöglichkeit



Aufstellflächen für Mülltonnen

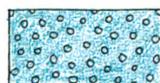
8. Bepflanzungen



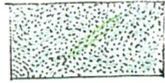
Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen



Baum, 2. Wuchsklasse zu pflanzen



Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern



Verkehrsgrün

9. Grünflächen

a)



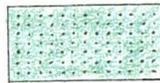
Öffentliche Grünfläche

b)

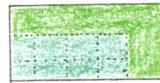
Private Freifläche



Hausgärten, privat genutzt



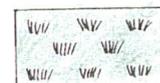
Vorgarten, nicht eingefriedet



Bereiche für die Anlage von Mietergärten
und den Bewohnern unmittelbar zugeordnete
Gartenanteile



Gemeinschaftsgrün, parkartig gestaltet



Wegebegleitende private Freiflächen

c)



Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre



Spielplätze für Kinder bis 12 Jahre

B. HINWEISE

1. Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze

175

Flurstücksnummer, z.B.

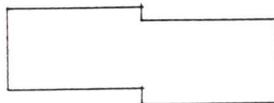
BR 1

Bauraumeinteilung, z.B. Bauraum 1



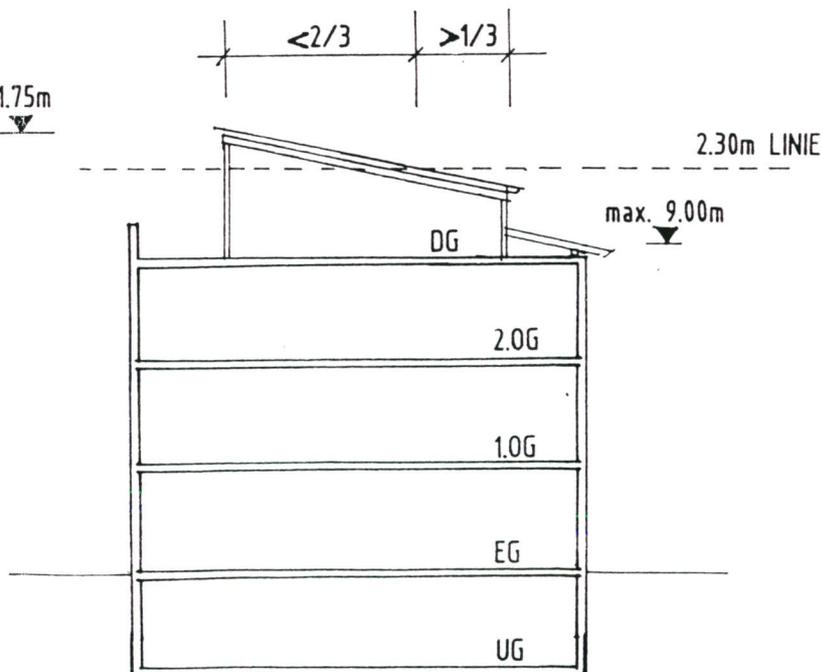
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude



vorgeschlagener Baukörper

vorgeschlagener Schnitt im Bereich der
Bauräume 18, 19 und 20



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Anzahl der Wohneinheiten

Für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Winkelhofhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

1.2 Die Anzahl der Wohneinheiten der Geschosswohngebäude ist nach oben so zu begrenzen, daß eine durchschnittliche Geschosßfläche pro Wohnung von 65 m² nicht unterschritten wird.

1.3 Die im Bereich der Pultdächer auf den Geschosswohngebäuden entstehenden Flächen der Nichtvollgeschosse werden gemäß BNVO § 20 Abs. 3 Satz auf die zulässige Geschosßfläche angerechnet.

2. BAUWEISE

2.1 Die im Planteil dargestellten Doppelhäuser, Reihenhäuser und Winkelhofhäuser sind jeweils als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Bei diesen Gebäuden ist das Dach durchlaufend mit gleichem Trauf-, First- und Ortgangdetail, gleicher Neigung und im gleichen Material auszubilden.

2.2 Die Abstandsflächen sind nach § 6 BayBO einzuhalten.

Es sind einige Bauräume festgelegt, bei denen sich geringere Abstandsflächen ergeben, als in Art. 6 BayBO vorgeschrieben. Diese Ausnahmen sind im Plan mit AU gekennzeichnet und vermaßt.

Baugrenzen und Baulinien dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen mit Gebäudeteilen wie Erkern, Wintergärten, Treppenhäusern, Balkonen bis zu 2 m überschritten werden.

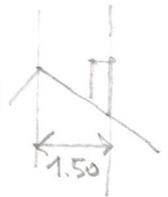
In den Bereichen der Winkelhofhäuser sind entlang der Erschließungswege Abweichungen von der Baulinie bis zu 0,5 m zulässig.

3. BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 Für die Hauptgebäude im Reinen Wohngebiet sind Sattel- oder Pultdächer bis maximal 17 ° ohne Kniestock zulässig. Sofern versetzte Pultdächer geplant werden, sind die Dachflächen im Verhältnis von einem Drittel zu zwei Drittel der Haustiefe parallel zur Hauptfirstrichtung zu unterteilen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kamine sind nur im unmittelbarem Firstbereich (max. Firstabstand 1,50m) zulässig.



- 3.2 Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens darf die festgesetzte Straßenoberkante, an die das Grundstück anschließt, nicht mehr als 0,30 m überschreiten.
- 3.3 Einfriedungen bei Privatgärten in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind als Maschendraht in einer Hecke integriert oder als Holzstaketen oder senkrechte Lattenzäune auszuführen, jeweils ohne Sockel.

Einfriedungen bei den Gärten der Erdgeschoßwohnungen der Mehrfamilienhäuser sowie den Mietergärten sind nur als bis 1,0 m hohe Maschendrahtzäune, in einer Hecke integriert, möglich.

Einfriedungen bei den Winkelhofhäusern sind als bis 2,20 m hohe Mauern auszubilden, im gleichen Material und gleiche Oberflächenstruktur wie die Gebäude selbst.

- 3.4 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE, VERSORGUNGSANLAGEN

- 4.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.

- 4.2 Die Tiefgaragenzufahrten sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig und müssen eingehaust oder überdacht werden.
Eine Verschiebung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Bereich der Anschlußbreite der anliegenden Verkehrsfläche ist zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen sind so zu planen und auszuführen, daß im Bereich der Vegetationsflächen eine Oberbodenüberdeckung von mind. 60 cm möglich ist. Für die Tiefgaragen unter dem Quartiersplatz ist eine Überdeckung von mind. 80 cm notwendig.
- 4.4 Für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Nebengebäude sind auf den gesamten Baugrundstücken für Einzel, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 3 m² Grundfläche als Gartengeräte- und Fahrradabstellhäuschen zulässig.
- 4.5 Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit gleicher Höhe und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- 4.6 Auf den Grundstücken sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
- 4.6.1 Freistehende Einfamilienhäuser je 2 Stellplätze
- 4.6.2 Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses
- unter 80 m² je 1 Stellplatz
über 80 m² je 2 Stellplätze
- 4.6.3 Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen
- pro Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz
pro Wohnung über 80 m² 2 Stellplätze
- 4.6.4 Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 4.6.5 In den Grundrißplänen der Eingabepläne sind den Wohneinheiten die notwendigen Stellplätze durch eine ziffernmäßige Bezeichnung eindeutig zuzuordnen.

- 4.7 Der Stellplatzbedarf für alle Nichtwohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek vom 12.02.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.8 Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks, z.B. auf Gemeinschaftsgrundstücken erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern.
- 4.9 Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Garagenzufahrten sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. PKW-Stellplätze, Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen, **sowie Aufstellflächen für Mülltonnen** sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.
- 4.10 **Die Garagen- und Stellplatzhöfe entlang der äußeren Erschließungsstraße sind mit Pflanzgerüsten aus Holz oder Stahl zu überstellen.**

5. BEPFLANZUNG

Bepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

5.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualitäten bei:

- | | |
|------------------------------------|---|
| Baumreihen oder Allee: | Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, 4 - 5 x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 - 25 cm |
| Einzelbaumpflanzungen/
Gruppen: | Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm |

Zeichenerklärung festgesetzter Bäume

SX	Salix alba	-	Baumweide
AE	Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
PL	Platanus acerifolia	-	Platane
OR	Quercus Robur	-	Eiche
PA	Prunus avium	-	Vogelkirsche
AP	Acer platanoides	-	Spitzahorn
APS	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
TC	Tilia cordata	-	Winterlinde
BV	Betula verrucosa	-	Birke
FX	Fraxinus excelsior	-	Esche
CB	Carpinus betulus	-	Hainbuche

5.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität:

Baumreihe oder Allee:	Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16 - 20 cm
Einzelbaumpflanzungen/ Gruppen:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Im Bereich der Hausgärten können Bäume 2. Wuchsklasse durch gängige Obstarten ersetzt werden.

Mindestqualität: Hochstämme, 3 xv, mB, STU mind. 10.12

Zeichenerklärung festgesetzter Bäume:

SA	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
O	Obstbaum nach Wahl		
PY	Pyrus calleryana	-	Birne
TC	Tilia cordata	-	Winterlinde
CR	Crataegus lavallai	-	Weißdorn

5.3 Einzelbäume, Baumgruppen

Einzelbäume, Baumgruppen von 2 - 5 Stück aus heimischen Arten, bei der räumlichen Anordnung sind Abweichungen möglich.

Mindestqualitäten wie unter 5.1 und 5.2 festgelegt.

5.4 Sträucher

Mindestqualität: 2 xv, 60 - 100 cm

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück. Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.

5.5.1 Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern

Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern, die für normale bis trockene Standorte geeignet sind.

Bei Sträuchern:

Pflanzweise: Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m

Bei Heistern und im Zentrum der Pflanzflächen

Pflanzweise: Reihenabstand 2 m, Pflanzabstand in der Reihe 2 m

Zusammensetzung: mind. 10 % bis max. 15 % Bäume, verteilt über die ges. Pflanzfläche

Mindestqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, 2 - 3 xv, STU 14 - 16,

Je nach Größe der Pflanzfläche

bis 60 % Heister im Zentrum der Pflanzfläche

Mindestqualität: Heister, 200 - 250 cm, 30 - 90 % Sträucher

Mindestqualität: 2 x v, 60 - 100 cm

Den Rand der Pflanzfläche bildet dabei jeweils eine 3 - 5 reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Pro Pflanzfläche sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Sträucher in Gruppen von 3 - 10 Stück, Heister in Gruppen von 2 - 3 Stück einer Art. Bäume einzeln.

5.5.2 Die mit Pflanzgerüsten versehenen Garagen- und Stellplatzhöfe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, pro 3 lfm eine Kletterpflanze. Folgende Pflanzen können angeordnet werden:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| - Lonicera henryii | - immergrünes Geißblatt |
| - Polygonum aubertii | - Knöterich |
| - Clematis | - Waldrebe |
| - Parthenocissis cinquefolia | - Wilder Wein |

5.6 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:

Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. -Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer öffentlichen Bedürfnisanstalt zulässig.

6.2 Private Freiflächen

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Die Baumarten sind entsprechend den Festsetzungen unter 5.1 und 5.2 zu wählen. Diese Bäume können auf die nachfolgend geforderte Begrünung der Grundstücke angerechnet werden.

Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

6.2.1 Hausgärten und Gartenhöfe

Hausgärten und privat genutzte Gartenbereiche sind entsprechend Planzeichen bzw. Festsetzung zu bepflanzen und einzufrieden.

6.2.2 Mietergärten und den Bewohnern zugeordnete Gartenteile

Bei entsprechendem Bedarf können in diesen Bereichen den Bewohnern der Wohnungen im EG bzw. 1. OG direkt am Gebäude bzw. weiteren Nutzern innerhalb der festgesetzten Bereiche Freiflächen zur privaten Nutzung überlassen werden. Die Parzellen können unterschiedlich groß sein und mit Zäunen bzw. Schnitthecken eingefriedet werden.

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m, bei Angrenzungen an Schuppen oder sonstigen Nebengebäuden 1,80 m zulässig.

Sie sind jeweils in Gruppen zusammenzufassen und lt. Planzeichen und Festsetzung zu bepflanzen. Es ist ausschließlich die gärtnerische Nutzung bzw. Nutzung als Wohngarten zulässig.

6.2.3 Gemeinschaftsgrün

Gemeinschaftsgrün ist parkartig zu gestalten und mit Einrichtungen für die gemeinschaftliche Benutzung, wie Ruheplätzen, Spielplätzen etc. auszustatten. Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2.4 Wegbegleitende private Freiflächen

Private Freifläche, nicht eingefriedet, als Schotterrasen angelegt. Entlang von Gebäuden und Einfriedungen ist die Pflanzung von Kletterpflanzen erlaubt.

6.3 Spielplätze

Für Spielplätze sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 9 (1, 4) BauGB eine Fläche in ausreichender Größe auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen und entsprechend DIN 18043 auszustatten. Dies betrifft Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre.

Spielplätze für Kinder bis 12 Jahre sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu errichten. Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1987) über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten.

7. FREIFLÄCHENPLANUNG

Die Planung der öffentlichen Grünflächen, der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Grundstücksflächen der Geschosswohnungsbauten hat durch kompetente Fachplaner zu erfolgen. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die detaillierte Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und -größe, zu den Belägen, Spielplatzflächen und -ausstattung sowie zur Höhensituation enthalten.

8. ALLGEMEINE AUSNAHMEREGLUNG

Für die Einrichtung von Aufstellflächen für Bushaltestellen kann von den Festsetzungen abgewichen werden (z.B. Aufstellfläche anstelle von Parkbuchten oder Straßenbegleitgrün).

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b und 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 Ziffer 1 b und 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a LuftVB bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG) -, Schreiben der Wehrbereichsverwaltung VI vom 11.10.1995.

2. Gemäß dem Schreiben des Kreisbrandrates vom 29.09.1995 sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).

Die allgemeinen Hinweise in der Stellungnahme sind zu beachten.

3. Gemäß der Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.09.1995 wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landratsamt unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.
4. Bei der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen soll die Spartenraumaufteilung nach DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen - Richtlinien für die Planung" berücksichtigt werden.
5. Innerhalb der Bauräume für Geschoßwohnungsbau ist auch eine offene Bauweise, z.B. in Form von kleinteiligen Einzelbaukörpern, zulässig.

6. Zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen bzw. entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen auszuführen.

Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen. Rot- und gelbblaubige Arten mit panaschierten Blattfärbungen, strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen sowie alle nichtheimischen Koniferen sollten nicht verwendet werden.

Der Anteil der immergrünen Gehölze soll 20 % nicht überschreiten.

7. Spielwiese

Fläche als Spielwiese anzulegen und zu pflegen. In diesem Bereich besteht die Zielvorstellung, eine Rollschuhbahn einzurichten.

8. Um Angsträume zu vermeiden, sollen durch entsprechende Baugestaltung der Tiefgaragen Sicht- und Rufbeziehungen zur Oberfläche geschaffen werden.

Ebenso ist bei der Ausführungsplanung der öffentlichen Grünanlagen darauf zu achten, daß entlang der Wege über das vorgesehene Maß hinaus kein Buschwerk gepflanzt werden soll.

9. Bei Bauvorhaben, die im Bereich des Schutzstreifens einer Mittelspannungsleitung liegen, die den Wirkungsbereich des Bebauungsplanes tangiert, soll die IAW AG unterrichtet werden.

Fassung vom 27. Juli 1995

Fassung vom 19. Dezember 1995

Fassung vom 25. April 1996

1. Änderung vom 24. November 1997

2. Änderung vom 14. Oktober 1998

3. Änderung vom 23. März 2000

Architekten Betsch

Gemeinde Olching
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 25.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde beschlossen, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.1999 bis 17.01.2000 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.
3. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 17.01.2000 gegeben.
4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.03.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Ausgefertigt: 0 2. 05. 00
Olching, den


Siegfried Waibel
1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan ist am 0 3. 05. 00 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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.

(Siegel)

Ausgefertigt: 0 3. 05. 00
Olching, den


Siegfried Waibel

