


BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG OLCHING NR. 138

FÜR DAS WOHNGEBIET ZWISCHEN MITTERWEG- UND LUDWIGSTRASSE

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 sowie § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), 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 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundfläche Geschoßfläche

Bauweise Dachform

- a) Grundfläche

Die höchstzulässige Grundfläche wird pro Bauraum und dazugehöriger Grundstücksfläche 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.

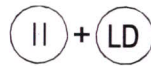
d) Zahl der Vollgeschosse



zwingend zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 8,30 m



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



zwingend zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m sowie dem Laternengeschoss als Vollgeschoss an der Traufe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,0 m



Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise



Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



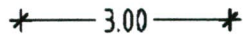
nur Einzelhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung



Baulinie



Vermaßung in Metern, z.B. 3,0 m

AU

Abstandsflächenunterschreitung zulässig,



Baugrenze

LD

Latemendächer

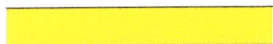
SD

Satteldach

SD / PD

Satteldächer oder Pultdächer im Baufeld 4 und 5; es ist jedoch nur eine Dachform zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



gemischt genutzte Verkehrsfläche



kombinierter Rad- und Fußweg



Fußwege



nichtbefahrbarer Wohnweg
für Notfahrzeuge und Anlieferung frei

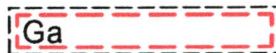


öffentliche Parkplätze



Sichtdreiecke

6. Garagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen



Fläche für selbständiges Garagengebäude



Flächen für Gemeinschaftsgaragen
für Baufeld 11, 12 und 14
Carports sind unzulässig.



Fläche für Stellplätze



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze,
z.B. für Baufeld 5



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Besucher



Fläche für Gemeinschaftstiefgarage 1a
für Baufeld 5 mit 14 Stellplätzen



Fläche für Gemeinschaftstiefgarage 1b
für Baufeld 4 mit 14 Stellplätzen



Fläche für Gemeinschaftstiefgarage 2
für Baufeld 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13 mit
49 Stellplätzen



Tiefgaragenrampe



Fußweg auf Privatgrundstück mit
öffentlichem Durchgangsrecht

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Wertstoffhof

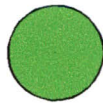


Elektrischer Strom (Trafostation)



Aufstellflächen für Mülltonnen

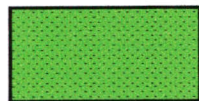
8. Bepflanzungen



Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen



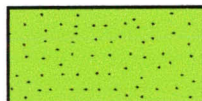
Baum, 2. Wuchsklasse zu pflanzen



Straßenbegleitgrün

9. Grünflächen

a)



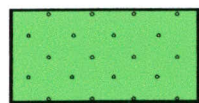
Öffentliche Grünfläche

b)

Private Freifläche



Vorgarten, nicht eingefriedet



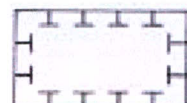
Gemeinschaftsgrün

c)



Spielplätze für Kinder

d)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B. HINWEISE

1. Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulassende Grundstücksgrenze

175

Flurstücksnummer, z.B.

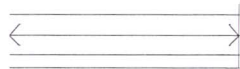


vorgeschlagene Grundstücksgrenze

BF 1

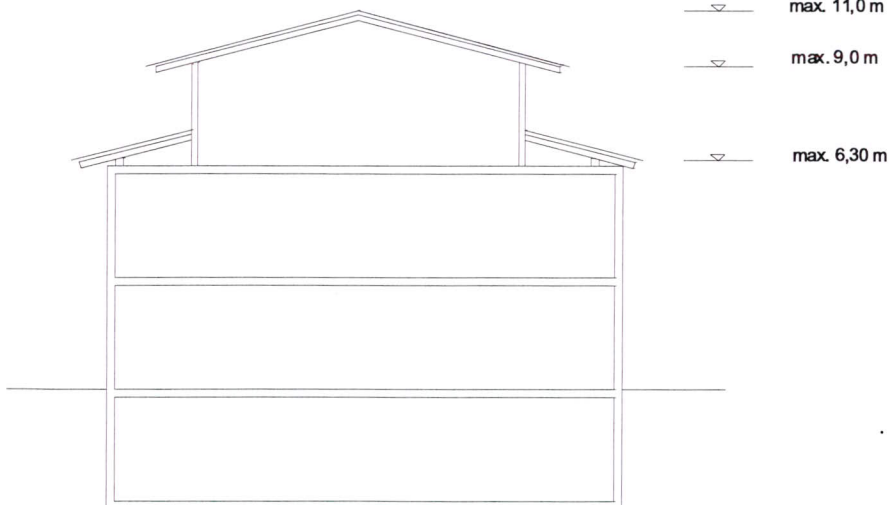
Baufeldeinteilung, z.B. Baufeld 1

2. Gebäude



vorgeschlagener Baukörper

3. Gebäudeschnitt



Laternendächer sind entsprechend dieser Systemskizze auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Es sind nur Giebeldächer zulässig. Die Breite des Laternengeschosses darf maximal $\frac{2}{3}$ der Breite des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Firstlinie ist mittig über dem darunterliegenden Geschosß anzuordnen. Bei Ausbildung des Laternengeschosses gemäß der Systemskizze ist dieses als 3. Vollgeschoß zulässig.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Anzahl der Wohneinheiten

Sofern im Baufeld 1 Einzelhäuser geplant werden, sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern im Baufeld 1 ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Für Reihenhäuser in den Baufeldern 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

- 1.2 Die Anzahl der Wohneinheiten der Geschosswohngebäude im Baufeld 4 und 5 ist nach oben so zu begrenzen, daß eine durchschnittliche Geschosßfläche pro Wohnung von 64 m² nicht unterschritten wird.

2. ABSTANDSFLÄCHEN UND HÖHENLAGE

- 2.1 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten, sofern nicht eine Abstandsflächenunterschreitung (mit AU gekennzeichnet) zulässig ist.

Baugrenzen dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen mit untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Wintergärten, Treppenhäuser und Balkone bis zu 2 m überschritten werden.

Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m erlaubt.

- 2.2 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf die festgesetzte Straßenoberkante, an die das Grundstück anschließt, nicht mehr als 0,30 m überschreiten.

3. BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 Die im Planteil dargestellten Doppelhäuser und Reihenhausezeilen 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.

- 3.2 Für die Hauptgebäude sind Dachneigungen von 10° bis maximal 17° ohne Kniestock zulässig.
Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kamine sind nur im unmittelbaren Firstbereich (maximaler Firstabstand 1,50 m) zulässig.

- 3.3 Einfriedungen bei Privatgärten in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sofern dies nicht an anderer Stelle ausdrücklich ausgeschlossen ist. Sie sind als Maschendrahtzaun in einer Hecke integriert, als Holzstaketen oder als senkrechte Lattenzäune auszuführen, jeweils ohne Sockel.
Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 3.4 Für Garagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Nebengebäude sind auf den gesamten Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit gleicher Höhe sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.
- 3.5 Der Garagen- und Stellplatzhof entlang der äußeren Erschließungsstraße ist mit Pflanzgerüsten aus Holz oder Stahl zu überstellen.
- 3.6 Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, VERSORGUNGSANLAGEN

- 4.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Statt Garagen dürfen auch Carports im BF 1 und BF 2 errichtet werden.
- 4.2 In den Baufeldern 1 und 2 können die Garagenvorplätze ausnahmsweise mit mindestens 5 m Länge als 2. Stellplatz anerkannt werden.
- 4.3 Die Tiefgaragenzufahrten sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig und müssen eingehaust werden. Auch hier sind extensiv begrünte Flacheinhausungen vorgeschrieben.
- 4.4 Für die Gemeinschaftstiefgaragen 1a und 1b ist eine Überdeckung von mindestens 80 cm und für die Gemeinschaftstiefgarage 2 ist eine Überdeckung von 1,00 m notwendig.
- 4.5 Stellplatzschlüssel:
- 4.5.1 Freistehende Einfamilienhäuser je 2 Stellplätze
- 4.5.2 Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses
- unter 80 m² je 1 Stellplatz
über 80 m² je 2 Stellplätze
- 4.5.3 Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen
- pro Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz
pro Wohnung über 80 m² 2 Stellplätze

- 4.5.4 Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 4.5.5 In den Grundrißplänen der Eingabepläne sind den Wohneinheiten die notwendigen Stellplätze durch eine ziffernmäßige Bezeichnung eindeutig zuzuordnen.
- 4.6 Garagenzufahrten, Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sowie Aufstellflächen für Mülltonnen sind grundsätzlich mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.
- 4.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß BauNVO auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

5. BEPFLANZUNG

Bepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten durchzuführen.

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, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Zeichenerklärung festgesetzter Bäume

TC	Tilia cordata "Greenspire"	-	Stadt-Linde
RP	Robinia pseudoacacia	-	gemeine Akazie
QR	Quercus Robur	-	Eiche
AP	Acer pseudo-platanus „Erectum“	-	Berg-Ahorn

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, 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:

O	Obstbaum nach Wahl		
PY	Pyrus calleryana	-	Birne
SA	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

5.3 Der mit Pflanzgerüsten versehene Garagen- und Stellplatzhof ist mit Kletterpflanzen aller Art zu begrünen.

5.4 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:

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

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.

6.2 Private Freiflächen

Je 250 m² angefangene, nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.2.1 Vorgärten

Die in den Garten- und Vorgartenbereichen als zu pflanzend festgesetzten Bäume können aufgrund der Verlegung von Hausanschlüssen der Versorgungsleitungen durch Großbüsche ersetzt werden.

6.2.2 Gemeinschaftsgrün

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

Im Bereich des Gemeinschaftsgrüns der Baufelder 4 und 5 können den Erdgeschoßwohnungen Gartenanteile direkt am Gebäude zugeordnet werden auf eine Tiefe von 5,00 m.

Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.3 Spielplätze

Für Spielplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche in ausreichender Größe auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen und entsprechend DIN 18043 auszustatten.

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

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. AUSGLEICHSFLÄCHEN

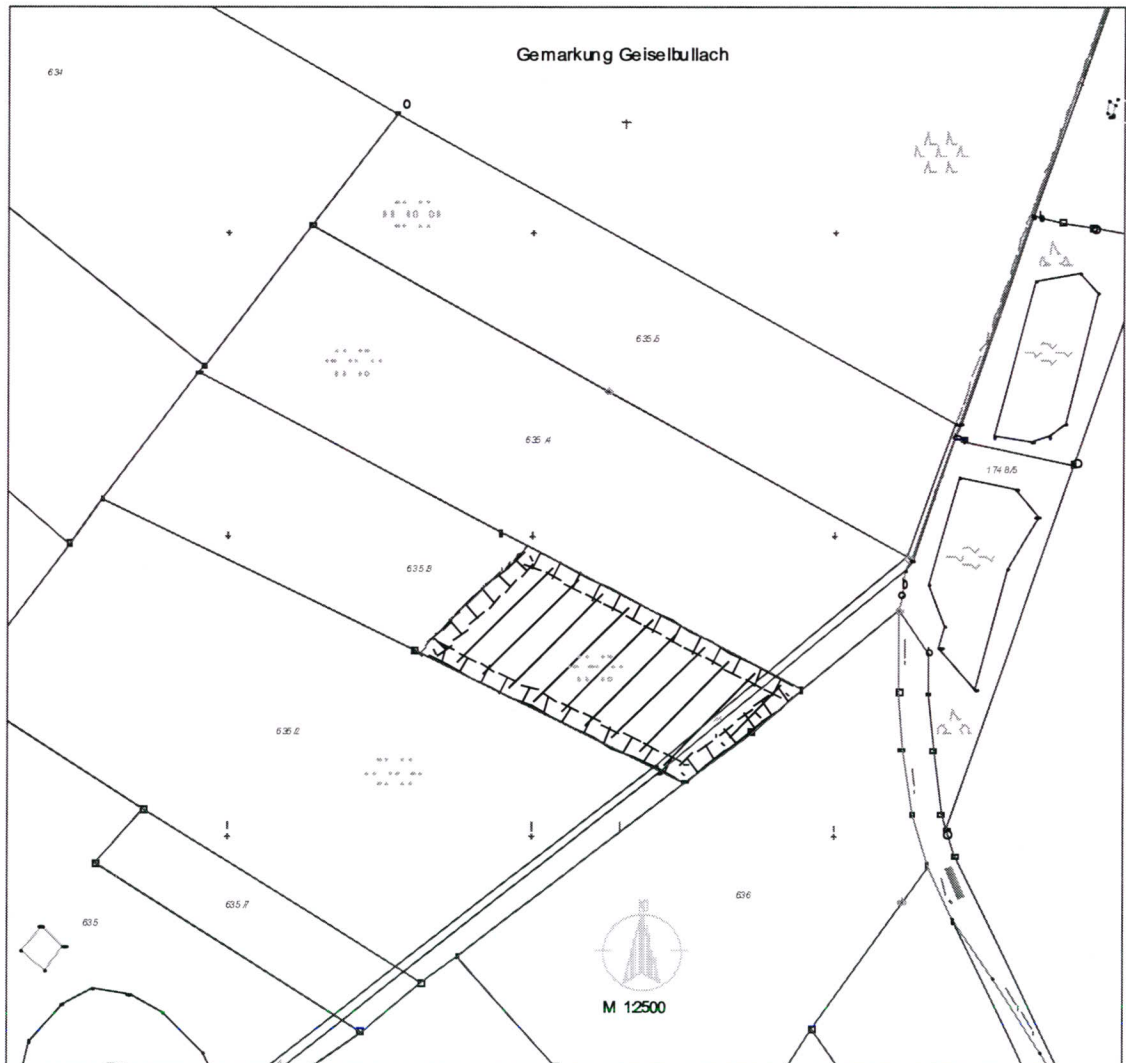
Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden auf 1.011 m² öffentlicher Grünfläche eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt, die der Rückhaltung des Niederschlagswassers dienen.

Der gemäß Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ ermittelte Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt insgesamt 7.705,50 m² bei einer angenommenen Flächenaufwertung um eine Kategorie.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird diesem Bebauungsplan zusätzlich eine Fläche auf der Flur-Nr. 635/3, Gemarkung Geiselbullach, Gemeinde Olching zugeordnet. Diese Fläche wird von der Gemeinde Olching erworben. Aufgrund günstiger

naturschutzfachlicher Voraussetzungen der gewählten Ausgleichsfläche soll diese um 2 Kategorien gemäß Leitfaden aufgewertet werden, wodurch sich der Flächenbedarf reduziert. Die erforderliche Flächen-größe der externen Ausgleichsfläche kann somit unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet auf 4.800 m² festgesetzt werden. Als Aufwertungsmaßnahmen erfolgen die Anlage wechselfeuchter Mulden, Uferaufweitungen und Anstau eines Entwässerungsgrabens, Entwicklung von Hochstaudensäumen durch Sukzession gewässerbegleitend und an Gehölzrändern sowie die Entwicklung einer Feuchtwiese mit feuchtgebiets- und moortypischen Arten. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Kostenübernahme durch die Bauwerber ist durch den Erlass einer Satzung geregelt, mit den Aufwertungsmaßnahmen soll bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Eingriffsfläche begonnen werden.

Zuordnung, Lage und Größe der Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Ochting Nr. 138 für das Wohngebiet zwischen Mitterweg und Ludwigstraße", Größe ca. 4800 m²

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrhindernisse i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a LuftVG 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. Zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen

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

6. 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.

7. Bei Bauvorhaben, die im Bereich des Schutzstreifens einer Mittelspannungsleitung liegen, die den Wirkungsbereich des Bebauungsplanes tangiert, soll die IAW AG unterrichtet werden.
8. Bei der Planung der Tiefgaragen ist Kontakt mit der zuständigen Feuerwehr (FFW Geiselbullach e.V.) aufzunehmen
9. Die baulichen Anlagen sind durch entsprechende bautechnische Maßnahmen (wasserdichte Wanne) gegen hohe Grundwasserstände zu schützen.

Für die Durchführung einer Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen.

10. Regenwasser-Versickerung

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser kann auch zu Beregnungszwecken genutzt werden.

Fassung vom 25. Juli 2000
Fassung vom 30. November 2000
Fassung vom 03. März 2005

Fassung vom 26. Juli 2005

Olching, 30.09.05



Architekten Betsch

ARCHITEKTEN BDA
PROF. WILHELM BETSCH · DIPL. - ING. JUTTA BETSCH
HÄBERLSTRASSE 8 · 80337 MÜNCHEN · TEL. 53 53 20




Gemeinde Olching
Erster Bürgermeister
Siegfried Waibel

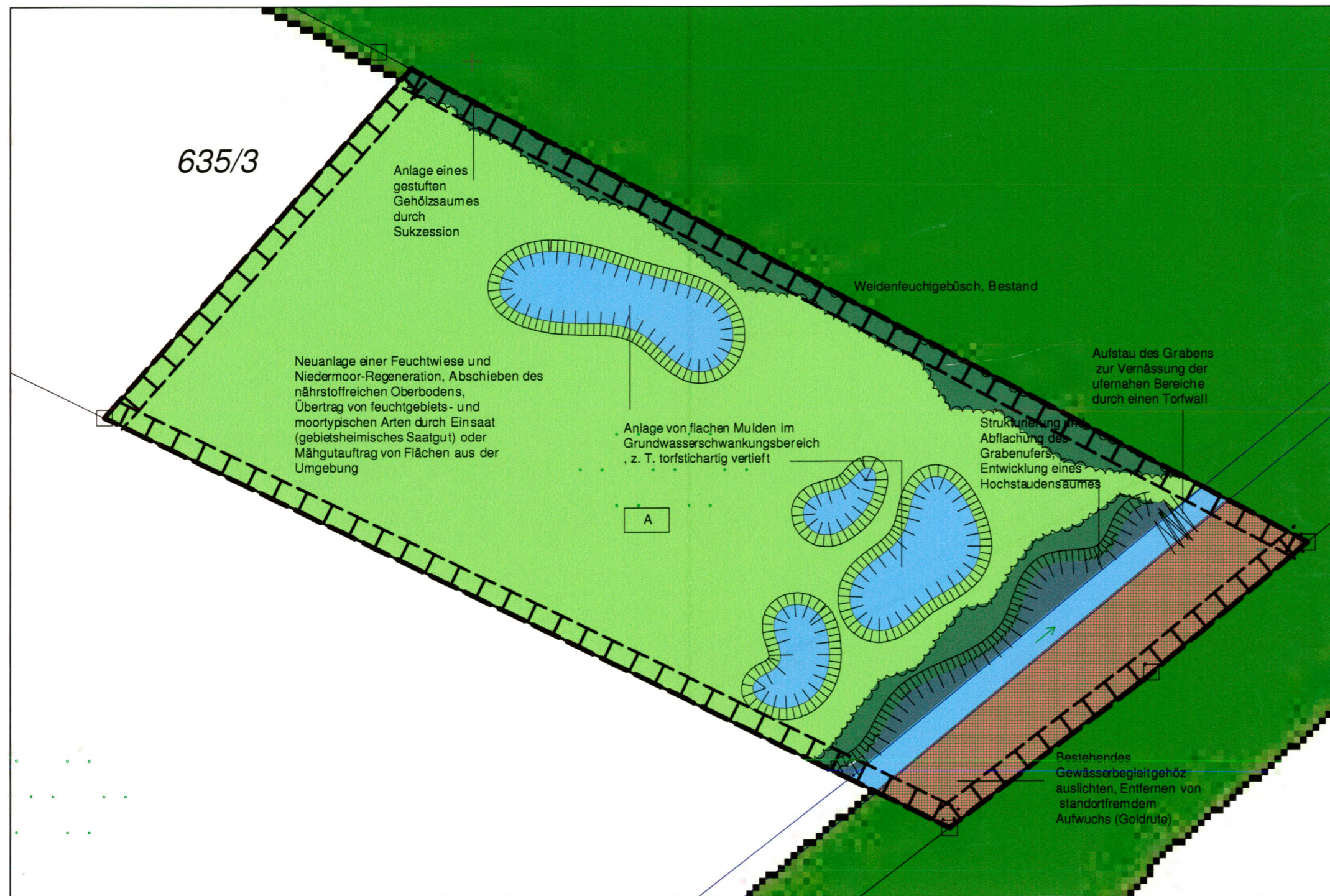
VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Olching hat in einer Sitzung vom 30.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.09.2000 bis 01.10.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2000 bis 29.01.2001 öffentlich ausgelegt. Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.05.2005 bis 13.06.2005 statt.
4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am ^{04.10.05}..... 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 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 der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Olching, den ^{04.10.05}.....




.....
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister



Festsetzungen:

-  Umgriff Ausgleichsfläche
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)






A Ausgleichsfläche A
(Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB)

Flurstück: Gemeinde Olching
Gemarkung Geiselbullach
Flur-Nr. 635/3

Flächengröße: ca. 4.800 qm

Eigentum: zur Rechtskraft: Gemeinde Olching

Sicherung: Eigentum der Gemeinde Olching

-  Weidenfeuchtgebüsch, Bestand
-  Anlage eines gestuften Gehölzsaumes durch Sukzession
-  Neuanlage einer Feuchtwiese und Niedermoor-Regeneration, Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens, Übertrag von feuchtgebiets- und moortypischen Arten durch Einsaat (gebietsheimisches Saatgut) oder Mähgutauftrag von Flächen aus der Umgebung
-  Anlage von flachen Mulden im Grundwasserschwankungsbereich, z. T. torfstichartig vertieft
-  Strukturierung und Abflachung des Grabenufers, Entwicklung eines Hochstaudensaumes
-  Aufstau des Grabens zur Vernässung der ufernahen Bereiche durch einen Torfwall
-  Bestehendes Gewässerbegleitgehölz auslichten, Entfernen von standortfremdem Aufwuchs (Goldrute)

Gemeinde Olching

Bebauungsplan mit Grünordnung Olching Nr. 138
für das Wohngebiet zwischen Mitterweg- und
Ludwigstraße

Planinhalt

Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche A

Datum
26.07.2005

Maßstab
1 : 500



Planverfasser

Architekten Betsch
Häberlstr. 8
80337 München

mit

Heide-Marie Eitner
Landschaftsarchitektin
Kaiserplatz 12
80803 München