

Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“**

3. Änderung
im Bereich südlich der Kirche
mit Ausgleichsfläche an der
Roggensteiner Straße

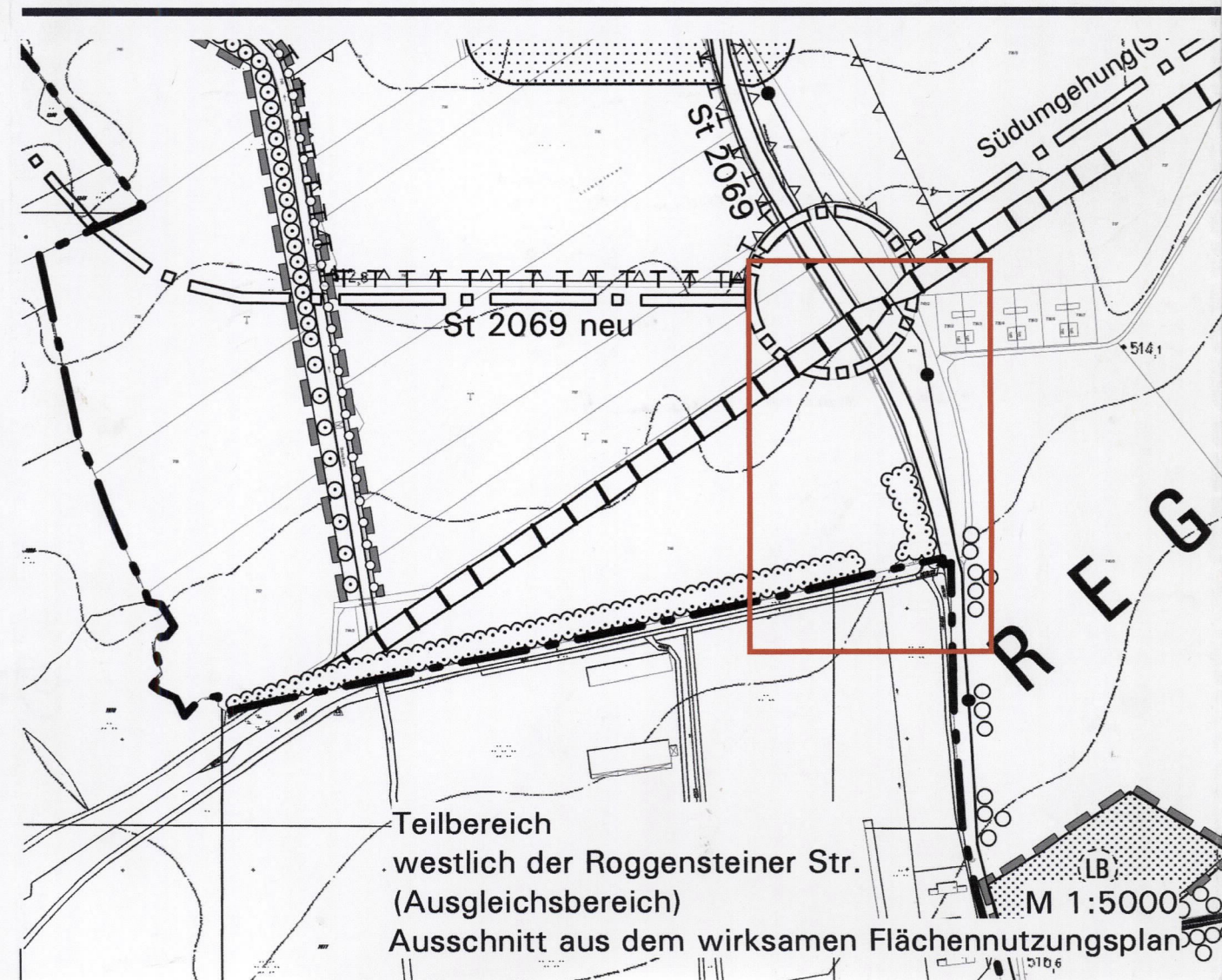
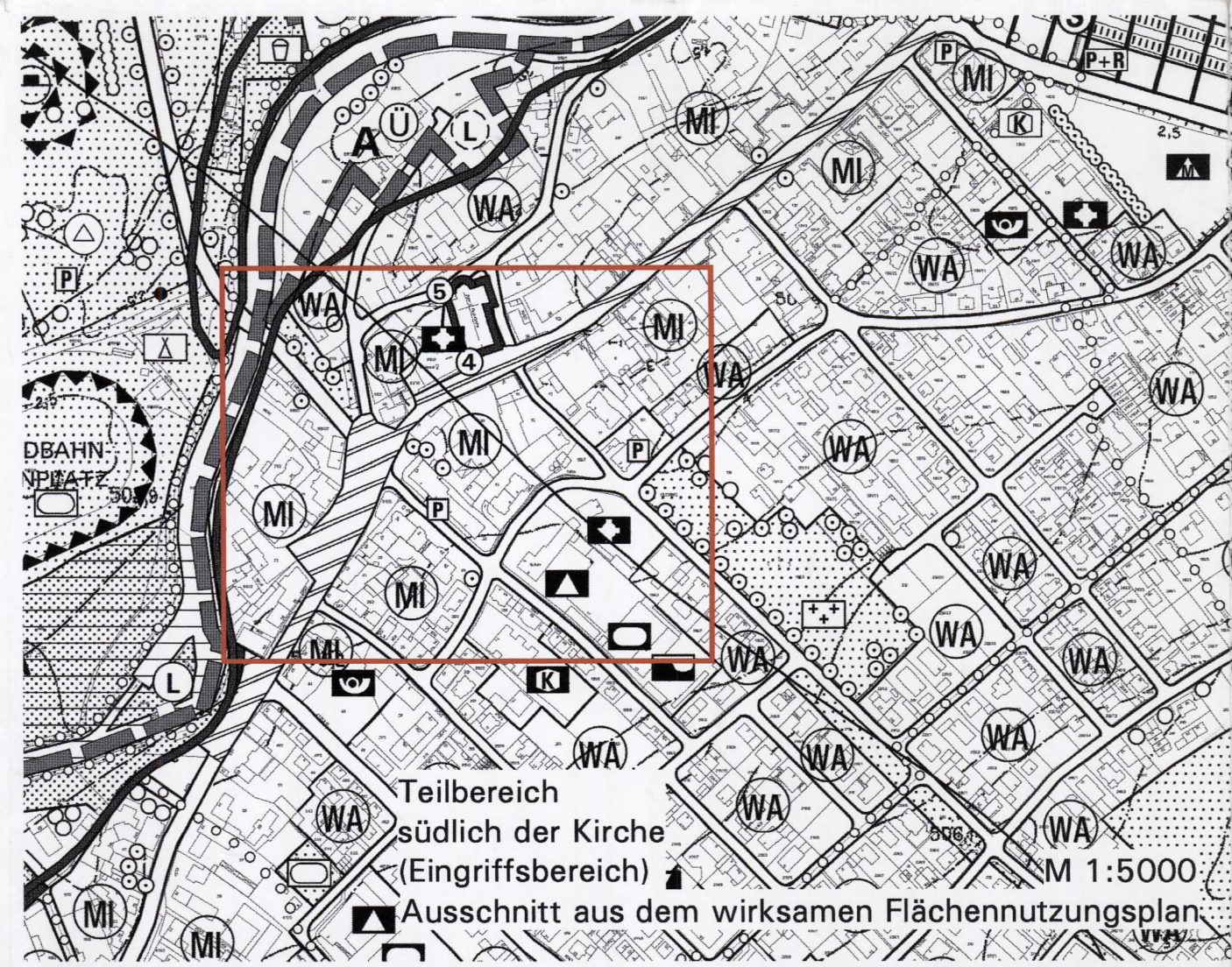
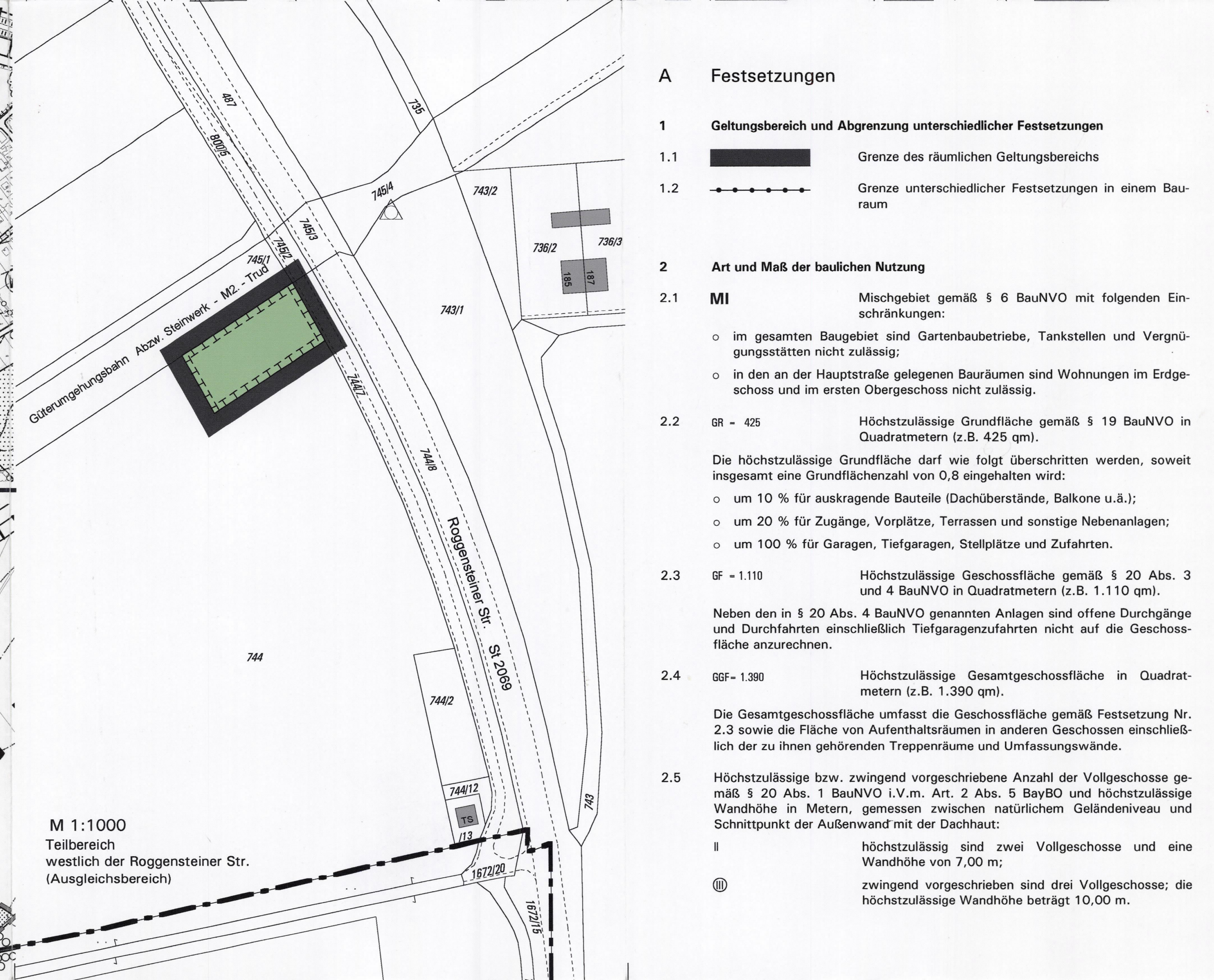
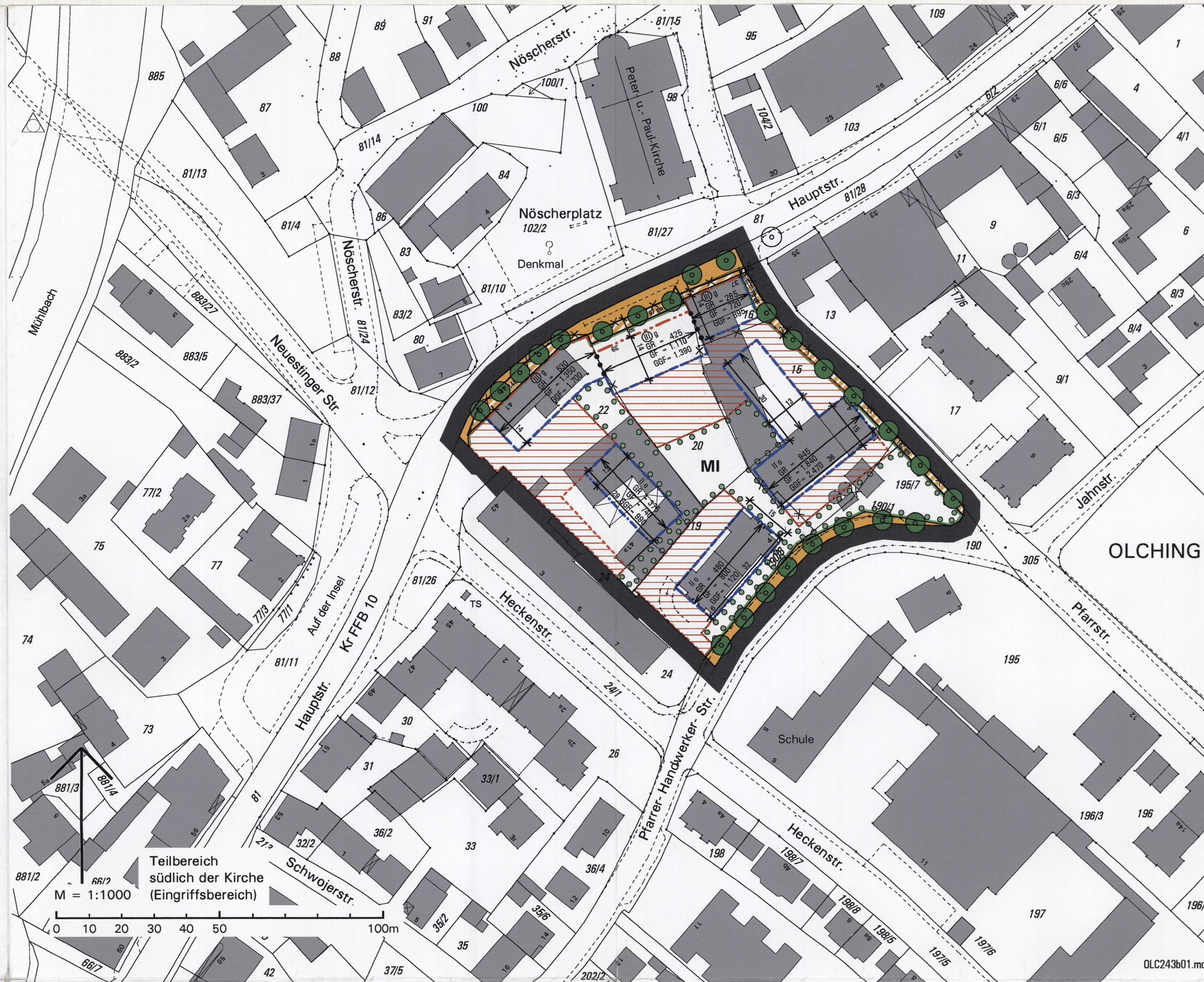
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Ulandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-43b Bearb.: Rae/Bu

Plandatum 14.06.2005
14.09.2005
27.10.2005

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den Teilbereich an der Hauptstraße in Olching, südlich der Kirche (Eingriffsbereich) und den Teilbereich an der Roggensteiner Straße (Ausgleichsbereich).
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, Teilbereich an der Hauptstraße in Olching, südlich der Kirche wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“ (Fassung vom 05.12.1996) mit seinen Änderungen zur Gänze aufgehoben und ersetzt.



3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Umgrenzung des Bauraums (überbaubare Grundstücksfläche):

- Baulinie
- Baugrenze

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen für untergeordnete Erker, Dachüberstände, Vordächer, Balkone u.ä. bis 2 Meter Tiefe ist zulässig, soweit die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

3.2 Bauweise gemäß § 22 BauNVO:

- o geschlossene Bauweise (bezogen auf den gesamten Bauraum)
- o offene Bauweise

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit 30° bis 42° Dachneigung in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung zulässig:
← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

4.2 Die Gesamtbreite von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten u.ä. darf höchstens zwei Drittel der Traufhöhe betragen. Der Abstand dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 2,00 Meter betragen, der Abstand zum First mindestens 1,00 Meter. Dacheinschnitte sind an den zur Hauptstraße gerichteten Dachseiten nicht zulässig.

4.3 Für Haupt- und Nebengebäude ist an Außenwänden nur heller Verputz zulässig; für untergeordnete Teile der Fassade sind auch Sichtbeton und Metallverkleidungen zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind nur an Fassaden im Bereich des Erdgeschosses zulässig; die Größe darf ein Zehntel der Erdgeschoss-Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung ist nicht zulässig.

5 Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Verkehr

- 5.1 Entsprechend der Nutzung sind Kfz- und Fahrrad-Abstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit gemäß § 52 BayBO herzustellen. Dabei gilt für Kfz-Stellplätze folgender Stellplatzschlüssel:
- o für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche: je 1 StPl.,
 - o für Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: je 2 StPl.,
 - o für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen: Besucherzuschlag min. 10 %
 - o für Gaststätten 1 StPl pro 10 qm Gastraumfl.,
 - o für Ladengeschäfte: 1 StPl. pro 30 qm Verkaufsfl.,
 - o für Büros, Praxen u.ä.: 1 StPl. pro 35 qm Nutzfläche.
- Im Übrigen sind die Richtzahlen gemäß IMBek. vom 12.02.1978 anzuwenden.

6.5. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Aufgabe der bisherigen Ackernutzung auf der rd. 800 Quadratmeter großen Ausgleichsfläche, wobei auf einer rd. 150 Quadratmeter großen Teilfläche eine mehrreihige Hecke mit Wildschutzzaun angelegt wird (Gehölze 2 x verpflanzt, Größe 60 bis 100 cm, Pflanzreiter 2 x 2 Meter, Gehölzarten: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Wolliger Schneeball; Silber-, Grau- und Purpurweide), auf einer rd. 550 Quadratmeter großen Teilfläche die natürlichen Sukzession gefördert wird (jährliche Mahd unter Schonung von natürlichem Gehölzaufwuchs) und auf einer 100 Quadratmeter großen Teilfläche ein Sonderstandort geschaffen wird (Einbringung großer Baumstubben/Wurzelstöcke).

B Hinweise

- 1 — bestehende Grundstücksgrenze
- 2 — aufzuhende Grundstücksgrenze
- 3 20 Flurnummer (z.B. Fl.Nr. 20)
- 4 37 bestehendes Haupt-/Nebengebäude mit Hausnummer

5 Im Baugebiet ist die Gestaltung der gesamten Grundstücksfläche ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Melde- und Sicherungspflicht nach Art. 8 DSchG. Entsprechende Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Dachflächenwasser (außer Kupfer/Zink > 50 qm) kann auch über Rigolen – ggf. mit vorgeschaltetem Absetzschacht – versickert werden; zwischen Grundwasser und Unterkannte Rigole muss 1m Abstand eingehalten werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.00 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Für die Versickerung des von gewerblich genutzten Kfz-Stellplätzen und LKW-Anlieferflächen/Laderräumen abfließenden Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die ATV-Merkblätter A 138 wird hingewiesen.

Für Bauwassererhaltungen und Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind auftriebsicher, in das Grundwasser eingtauchende Gebäudeteile sowie deren Zugänge sind wasserdicht auszuführen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- 1.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 — Grenze unterschiedlicher Festsetzungen in einem Bauraum

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- o im gesamten Baugebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig;
- o in den an der Hauptstraße gelegenen Bauräumen sind Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss nicht zulässig.

2.2 **GR - 425** Höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO in Quadratmetern (z.B. 425 qm).

Die höchstzulässige Grundfläche darf wie folgt überschritten werden, soweit insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird:

- o um 10 % für auskragende Bauteile (Dachüberstände, Balkone u.ä.);
- o um 20 % für Zugänge, Vorplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen;
- o um 100 % für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten.

2.3 **GF - 1.110** Höchstzulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO in Quadratmetern (z.B. 1.110 qm).

Neben den in § 20 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind offene Durchgänge und Durchfahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.4 **GGF - 1.390** Höchstzulässige Gesamtgeschossfläche in Quadratmetern (z.B. 1.390 qm).

Die Gesamtgeschossfläche umfasst die Geschossfläche gemäß Festsetzung Nr. 2.3 sowie die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und Umfassungswände.

2.5 Höchstzulässige bzw. zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO und höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen zwischen natürlichem Geländeneiveau und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:

- || höchstzulässig sind zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 7,00 m;
- || zwingend vorgeschrieben sind drei Vollgeschosse; die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 10,00 m.

5.2 Garagen, Tiefgaragen und offene Kfz-Stellplätze sowie deren jeweilige Zufahrtswege sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

- Fläche für Garagen, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze sowie deren jeweilige Zufahrtswege

5.3 Soweit Tiefgaragen nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen oder sonstigen Anlagen überbaut sind, ist eine Erdüberdeckung von mindestens 1,0 Meter herzustellen; das natürliche Geländeneiveau darf hierdurch um höchstens 0,30 Meter überschritten werden.

5.4 Grundstückszufahrten und -zugänge, Zufahrtsbereiche vor Garagen, offene Kfz-Stellplätze sowie Terrassen u.ä. sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (weitfügig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke etc.). Dies gilt nicht für befestigte Vorbereiche vor Gebäuden entlang der Haupt- und Pfarrstraße und nicht für Bereiche mit häufigem Fahrverkehr. Für gewerblich genutzte Kfz-Stellplätze ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen; eine Behandlung des Niederschlagswassers ist erforderlich (Rigole mit Absetzschacht; Versickerung über den belebten Oberboden) – vgl. auch Nr. 7

5.5 — Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen)

5.6 — öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden / abzutreten)

6 Grünordnung im Baugebiet; Ausgleichsfläche und -maßnahmen

6.1 Pflanzfläche (als Teil des Baulands), die zur inneren Durchgrünung und zur Minimierung des Eingriffs bei der Verwirklichung von Bauvorhaben in einem Pflanzreiter von maximal 1,5 x 1,5 Metern mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Dabei ist pro 50 Quadratmeter Pflanzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Entfallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

6.2 Zu pflanzende Straßenbäume; die Stütuierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

6.3 Für die aufgrund der Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Größen vorgeschrieben:

- Bäume: Birke, Esche, Grauerle, Hainbuche, Mandelweide, Schwarzerle, Silberweide, Stieleiche, Traubenkirsche und Ulme;
Stammumfang mindestens 18 cm;
- Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn; 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

6.4 Der durch die zulässigen Nutzungen im Baugebiet bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten, 800 Quadratmeter großen Ausgleichsfläche zu kompensieren:

- Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage (Stand 2005)

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 25.11.2005
i.A. H. Nöcker
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 08.12.2005
(Siegfried Waibel,
Erster Bürgermeister der Gemeinde Olching)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Olching am 21.09.2004 gefasst und am 07.12.2005... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaft der Gemeinde Olching hat die Bebauungsplan-Änderung in der Entwurfs-Fassung vom 14.06.2005 mit Beschluss vom 14.06.2005 gebilligt.

Zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde das vereinfachte Verfahren angewandt; von einer Umweltprüfung wurde abgesehen (§ 13 BauGB).

Die öffentliche Auslegung einschließlich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der vor hat in der Zeit vom 02.08.2005 bis 02.09.2005... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 07.12.2005... wurde vom Gemeinderat Olching am 27.10.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 08.12.2005
(Siegfried Waibel,
Erster Bürgermeister der Gemeinde Olching)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.12.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.10.2005... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 08.12.2005
(Siegfried Waibel,
Erster Bürgermeister der Gemeinde Olching)