


BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

DER GEMEINDE OLCHING "SCHWAIGFELD"

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) 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
 - a) WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

 - b) WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gebäude, Betriebe und Anlagen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind unzulässig.

 - c) MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gebäude, Betriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Unzulässig sind alle Betriebe, die als wesentlichen Betriebszweck gesundheitsschädliche Chemikalien produzieren, lagern oder umfüllen.

- d)  Flächen für Gemeinbedarf
-  Schulen
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindertagesstätte
Altenwohnungen und begleitende Einrichtungen

- e) 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.

Beim Einkaufszentrum im Mischgebiet kann dieser Wert bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

I höchstzulässig ein Vollgeschoß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 5,00 m im Reinen Wohngebiet

II höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,30 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 8,30 m im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

III höchstzulässig drei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 9,0 m und einer Firsthöhe von nicht mehr als 11,0 m im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

e)  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Reihenhäuser zulässig



nur Winkelhofhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung



Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

3

Grenzabstand in Metern, z.B. 3,0 m

AU

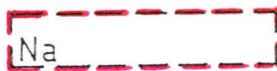
Abstandsflächenunterschreitung zulässig, Angabe in Metern



Baugrenze

GN

Geneigte Dächer



Flächen für Nebenanlagen, z.B. Kinderwagen und Fahrradabstellräume, Gemeinschaftshäuser oder -räume

5. Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



gemischt genutzte Verkehrsfläche



kombinierter Rad- u. Fußweg, befahrbar auch für Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr *im Bereich der Wohngebiete*



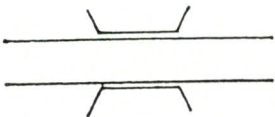
Fußwege



nichtbefahrbarer Wohnweg für Notfahrzeuge und Anlieferung frei



Sichtdreiecke



Brücke

6. Garagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen



Fläche für selbständiges Garagengebäude



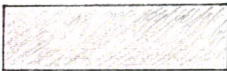
Flächen für Gemeinschaftsgaragen



öffentliche Parkplätze



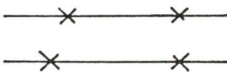
Fußweg auf Privatgrundstücken mit öffentlichem Durchgangsrecht



private Platzfläche mit öffentlichem Durchgangsrecht



Durchgang auf Privatgrundstücken mit öffentlichem Durchgangsrecht



aufzulassende Straßenverkehrsfläche



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze



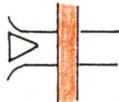
Fläche für Tiefgarage



Tiefgaragenrampe



Einfahrt



Ein- und Ausfahrt mit Zufahrtsmöglichkeit über öffentliche Fläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation)



Fernwärme (Umformstation)



Wertstoffhöfe



Flächen für Mülltonnenhäuschen



Kombiniert mit Fahrradunterstellmöglichkeit

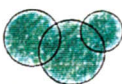
8. Bepflanzungen



Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen



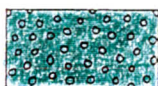
Baum, 2. Wuchsklasse zu pflanzen



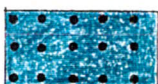
Einzelbäume, Baumgruppen



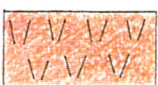
Strauchpflanzung in Gruppen aus heimischen Gehölzen



Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern



Flächige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf feuchten Standorten an Sicker- und Wasserflächen



Sukzessionsfläche



Offene Grasflächen, -Raine, Staudenfluren



Uferrandstreifen



Verkehrsgrün

9. Vegetationsbestände, zu erhalten



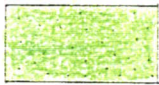
Baum, zu erhalten



Baum, zu fällen

10. Grünflächen

a)



Öffentliche Grünfläche

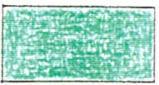
b)



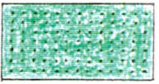
Freifläche an Gemeinbedarfseinrichtungen

c)

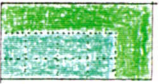
Private Freifläche



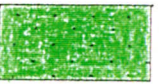
Hausgärten, privat genutzt



Vorgarten, nicht eingefriedet



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



Gemeinschaftsgrün, parkartig gestaltet



Wegebegleitende private Freiflächen

d)

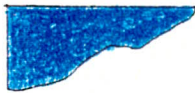


Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre



Spielplätze für Kinder bis 12 Jahre

11. Wasserflächen



Wasserfläche, künstliche Abdichtung



Kies-/Schilfbecken zur Wasserreinigung



Sickerfläche für Oberflächenwasser,
Ausbildung als belebte Mulde

12. Geländemodellierungen



Aufschüttung eines Hügels und Modellierung
des umgebenden Geländes als Rodelhügel
und Spielgelände mit unterschiedlichen
Böschungsneigungen und einer max. Höhe
von 5 - 7 m. Hierbei Verwendung des Aushub-
materials aus den Wasser- und Sickerflächen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze

175

Flurstücksnummer, z.B.



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude



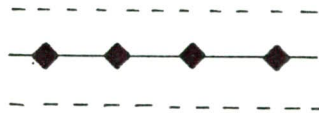
vorgeschlagener Baukörper

3. Wasserflächen



Brunnen

4. Hauptversorgungsleitung



Mittelspannungsleitung (bestehende Trasse mit Schutzstreifen)

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 Geschößwohngebäude im Reinen Wohngebiet, im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist nach oben so zu begrenzen, daß eine durchschnittliche Geschößfläche pro Wohnung von 65 m² nicht unterschritten wird.

2. BAUWEISE

2.1 Die im Planteil dargestellten Doppelhäuser, Reihenhäuserzeilen und Winkelhofhäuser sind jeweils als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Bei diesen Gebäuden ist das Dach durchlaufend mit gleichem Trauf-, First- und Ortsgangdetail, 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 dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 2 m durch Wintergärten überschritten werden.

3. BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 Für die Hauptgebäude im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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 sowohl im Reinen Wohngebiet, im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet unzulässig.

- 3.2 Für die Gebäude in den Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätte, Kirchenzentrum sowie Altenheim) ist die Dachform freigestellt.

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

- 3.4 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.

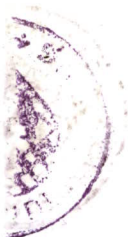

Einfriedungen bei den Gärten der Erdgeschoßwohnungen der Mehrfamilienhäuser sowie den Mietergärten sind nur als bis 1,0 m hohe Maschendrahtzäune, in einer Hecke integriert, möglich.

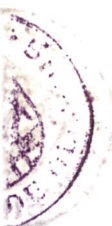
Einfriedungen bei den Winkelhofhäusern sind als bis 1,80 m hohe Mauern auszubilden, im gleichen Material und gleiche Oberflächenstruktur wie die Gebäude selbst.

- 3.5 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.
- 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 zwischen den nördlichen Reihenhausanlagen ist eine Überdeckung von mind. 80 cm notwendig zur wasser-versorgungstechnischen Erschließung mit Isorohren auf der TG-Decke.
- 4.4 Für Garagen und Nebengebäude sind nur Pultdächer bis maximal 17° zulässig.
- 4.5 Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit gleicher Höhe, Dachneigung 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, Geh- und Radwege sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. PKW-Stellplätze, Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.
- 4.10 Zur Fernwärmeversorgung des 1. Bauabschnitts ist unter Umständen ein mobiles Heizwerk erforderlich. Dieses kann bis zur Fertigstellung der Fernwärmehtransportleitung auf den Grundstücken der Gemeinbedarfsflächen Schulen untergebracht werden.

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

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.

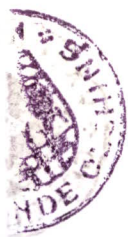
5.5.2 Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf feuchtem Grund, an Bachläufen und Sickerflächen

Flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern, die für normale bis feuchte, stellenweise auch kurzzeitig überflutete Bereiche geeignet sind.

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.

5.6 Sukzessionsfläche

Natürliche Entwicklung von Vegetation auf einer Schüttung aus Kies und Rohboden. Keine Eingriffe und Pflegemaßnahmen.

5.7 Offene Grasflächen, Raine, Staudenfluren

Abmagerung des vorhandenen Oberbodens und Ansaat mit einer Mischung aus standortgerechten Gräsern, Kräutern und Stauden. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Jeglicher Einsatz von Dünger und Herbiziden ist untersagt.

5.8 Uferrandstreifen


Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Uferrandstreifen sind als naturnahe Flächen mit natürlichem Gehölz- und Staudensaum zu entwickeln. Jegliche Düngung sowie der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden hat zu unterbleiben. Pflegemaßnahmen zur Ufersicherung und Sicherheit der Passanten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.9 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. VEGETATIONSBESTAND

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Eine Fällung des so gekennzeichneten Bestandes ist in jedem Fall genehmigungspflichtig.

Für den in der Planzeichnung als "zu fällen" gekennzeichneten Baumbestand an der Kreisstraße sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 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.

7.2 Freiflächen an Gemeinbedarfseinrichtungen

Sollten Grundstücke von Gemeinbedarfseinrichtungen eingefriedet werden, so sind die Einfriedungen mind. 1 m vom Wegrand abzurücken.

An der östlichen Grenze der Gemeinbedarfseinrichtung Altenwohnheim ist die Einfriedung auf die Baugrenze zu setzen.

Die östlich davon liegende Freifläche ist wie die benachbarte öffentliche Grünfläche zu gestalten.

7.3 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.

7.3.1 Hausgärten und Gartenhöfe

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

7.3.2 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. Schmithecken eingefriedet werden.

Bei Schmithecken 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.

7.3.3 Gemeinschaftsgrün

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

7.3.4 Wegbegleitende private Freiflächen

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

7.3 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.

8. WASSERFLÄCHEN

8.1 Wasserflächen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Wasserflächen und -läufe ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Der Ausbau ist entsprechend durchzuführen.

8.1.1 Wasserflächen und -läufe sind mit künstlichen Abdichtungen zu versehen. Zwischen deren Sohle und dem Grundwasserstand ist eine Schichtdicke von 1 m einzuhalten. Es ist sicherzustellen, daß bei der geplanten Wasserentnahme aus dem Ascherbach die derzeitige Niedrigwasserführung in dessen Bachbett erhalten bleibt.

8.1.2 Der nördliche Teil der Wasserfläche am Anger vor deren Auslauf ist als Filterzone in Form eines Kies-/Schilfbeckens auszubilden.

8.2 Sickerflächen für Oberflächenwasser

Die Sickerflächen sind als offene Gräben bzw. grasbewachsene Mulden auszubilden. Die exakte Lage und Dimension ist im Zuge der Gebäudeplanung zu ermitteln.

9. 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.

10. 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).

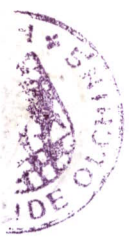
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b und 2 a LuftVB bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische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

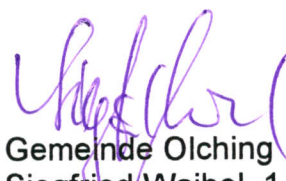
Fassung vom 19. Dezember 1995

Fassung vom 25. April 1996

Architekten Betsch



J. Betsch



Gemeinde Olching
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

