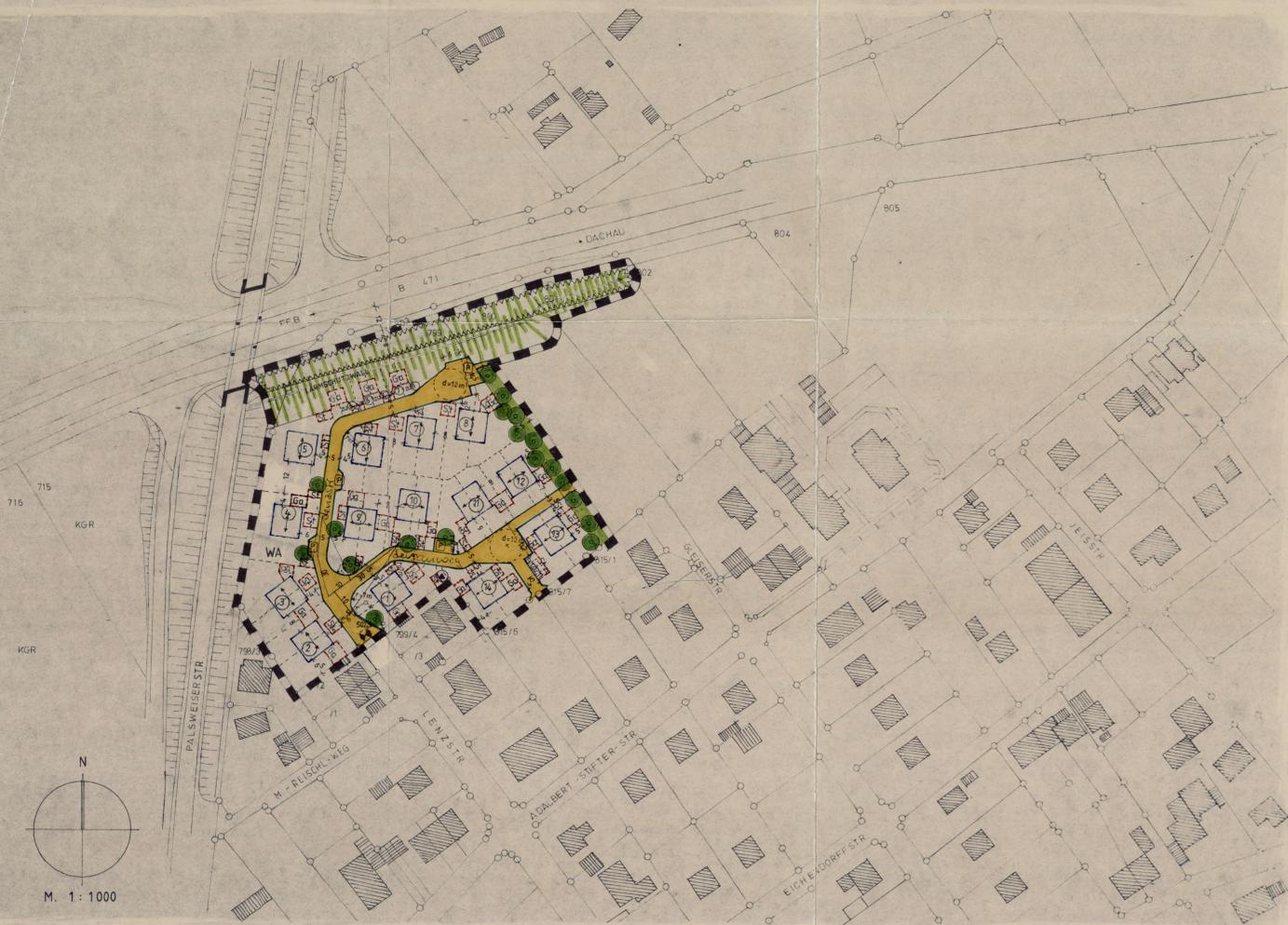


BEBAUUNGSPLAN OLCHING / NEU-ESTING

LENZSTRASSE - PALSWEISER STR. - B 471



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Bauweise
- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9(1) Nr. 1 BBAUG und § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 1.2 Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante ist mit maximal 0,25 m über Straßenoberkante festgesetzt.
- 1.4 Parzelle 1 : Doppelhausparzelle
Baugrenzenausmaß: 10,60 x 11,50 m, Geschosfläche für die überbaubare Fläche max. 285 m² (incl. Dachgeschoss), max. 2 Vollgeschosse. Ein Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss nach BayBO Art. 2. (4) sein darf, ist über dem obersten Vollgeschoss möglich.
- Parzelle 2 wie 1
- Parzelle 3 wie 1
- Parzelle 4 Einfamilienhausparzelle
Baugrenzenausmaß: 10,50 x 11,50 m, Geschosfläche für die überbaubare Fläche max. 190 m², max. 2 Vollgeschosse.
- Parzelle 5 wie 4
- Parzelle 6 Doppelhausparzelle
Baugrenzenausmaß: 10,60 x 11,50 m, Geschosfläche für die überbaubare Fläche max. 240 m², max. 2 Vollgeschosse
- Parzelle 7 wie 6
- Parzelle 8 wie 6
- Parzelle 9 wie 1
- Parzelle 10 wie 1
- Parzelle 11 wie 1
- Parzelle 12 wie 1
- Parzelle 13 wie 1
- Parzelle 14 wie 1

2. Nebenanlagen und Stellplätze

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 2.2 Je Doppelhaushälfte als eine Wohneinheit sind im Eingabebau 2 Stellplätze, je Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten sind mind. 3 Stellplätze, davon einer als Garage oder überdachter Stellplatz (carport) (siehe Ziffer 5) nachzuweisen. Die Garagen im Lärmschutzwall sind zu überschütten.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Alle Dächer sind als geneigte Satteldächer entsprechend den im Plan festgelegten Firstrichtungen auszuführen.
- 3.2 Dachneigungen sind zwischen 35° und 42° zulässig.
- 3.3 Als Bedachungsmaterial werden Dachpfannen ziegelrot vorgeschrieben.
- 3.4 Als maximale Höhe an der traufseitigen Hausaußenwand, gemessen vom Schnittpunkt Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bis Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss werden festgesetzt:
Bei den Parzellen Nr. 1 - 3 und 9 - 14 = 5,80 m.
Bei den Parzellen Nr. 4 - 8 = 4,80 m.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Vorbauten und Erker.
- 3.5 Alle Dächer sind mit mind. 0,50 m bis max. 1,00 m Dachüberstand an Giebel und mind. 0,60 m bis max. 0,90 m Dachüberstand an Trauf auszuführen.
- 3.6 Die Baugrenzen dürfen an zwei Hausseiten je Parzellennummer mit Vorbauten, wie Erker usw. überbaut werden, wenn diese nicht mehr als 1,50 m vortreten, von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben und nicht mehr als 4,50 m überbaute Fläche besitzen. Balkone dürfen bis zu 1,00 m vor die Baugrenze vortreten. An je einer Hausseite auch mehr als 1/3 der Hausfrontlänge.

4. Bauliche Detailspezifikationen

- 4.1 Das Gebäude einer Bauparzelle ist in gleicher Gestaltung, wie Farbgebung, Materialien, Dachneigung, Dachüberstand usw., vorzusetzen.
- 4.2 Außenwandfassaden sind nur in weißem Rau-Riesel- oder Schieblputz und stehender, naturbelassener oder mittelbraun eingelassener Holzschalung auszuführen. Geschlemmtes Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.
- 4.3 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente sind in Holz auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern sich die Materialien und Farben den oben festgesetzten Gestaltungsmerkmalen anpassen oder unterordnen. Nicht zulässig sind grelle oder glänzend metallisch wirkende Materialien und Farben. Kupferblech ist zulässig.
- 4.4 Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen mit mehr als 1,50 m² Rohbauflächenmaß müssen unterteilt werden.
- 4.5 Nebengebäude, Trafostationen, Garagen und Mauern sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und unterliegen den gleichen Gestaltungsvorschriften.

5. Garagen, bzw. überdachte Stellplätze
Garagen, bzw. überdachte Stellplätze (carport) und Stellplätze sind nur in den im Plan angegebenen Bereichen (Ga, USt, St) zulässig. Gestalterisch bedingte Abweichungen von den festgelegten Flächen und Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Artikel 55 BayBO und Ziffer 2.2 eingehalten werden.
Anstelle der Garagen dürfen auch überdachte Stellplätze in Holzkonstruktion errichtet werden. Mit Ausnahme der im Lärmschutzwall angeordneten Garagen, der Vorplatz zu öffentlichen Verkehrsflächen kann bei überdachten Stellplätzen dann auf 2,00 m verringert werden. Hierfür ist die entsprechende Überschreitung der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze erlaubt.
Bei Kommargaragen bzw. überdachten Stellplätzen ist eine gemeinsame Gestaltung notwendig.

6. Grünordnung und Außenanlagen

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücke sind, soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasen- oder Blumenwiesenflächen zu gliedern.
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum (auch Obstbaum/Hochstamm siehe 6.5.2) mit einer Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume auf dem Lärmschutzwall und in der Ortsrandeingrünung werden nicht angerechnet.
- 6.2 Die zur Verwendung kommenden Holzöle müssen aus Gründen der Bodensundheit einen Anteil von mind. 50 % aus der natürlichen potentiellen Vegetation aufweisen. Bei fremdländischen Holzölen sind Hänge- und Pyramidalformen, weiß- und buntauflächtige Holzöle und Koniferen unzulässig.
- 6.3 Einfriedungen entlang der Straße sind nur als freiwachsende Hecken aus verschiedenen Holzölen oder senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel zulässig (max. 0,80 m Höhe).
Die Einfriedung der Grundstücke untereinander kann mit hinterplanzen Drahtzaun in max. 0,80 m erfolgen. Eine geschnittene Heckenabpflanzung ist nur aus heimischen, sommergrünen Holzölen (z.B. Rot- oder Hainbuche, Feldahorn) zulässig. Liguster und dessen Sorten sind unzulässig. Nach Möglichkeit sollte auf eine geschnittene Heckenabpflanzung verzichtet werden.
- 6.4 Die auf privatem Grund liegenden Flächen (Garagenzufahrt, Wege) sind nur aus Naturstein- oder Kunststeinpflaster, in Sand und Split verlegt, zulässig.
Die öffentlichen Straßen sind als strukturierte Flächen (Asphalt unterbrochen durch Pflaster bzw. Plattenzeilen) zu gestalten. Für Stellplätze sind Grabsteine zu verwenden.
- 6.5 Der Lärmschutzwall ist flächig im Raster von 1,25 m x 1,25 m mit heimischen Sträuchern (Pflanzgröße 60/100 cm) in Gruppen von 5 - 10 Stück zu bepflanzen und zu erhalten. Pro 50 m² ist an Stelle eines Strauches ein Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen (Pflanzgröße 200 - 250 cm) und zu erhalten.
- 6.5.1 Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Holunder
Cornus mas - Kornelkirische
Ligustrum vulgare - Liguster
Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirische
Rosa canina - Heckenrose
- 6.5.2 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer campestre - Feldahorn
Betula verrucosa - Birke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Quercus pedunculata - Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Linde
Fagus sylvatica - Rotbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
Obstbaum / Hochstämme

- 6.6 Befpflanzung der Ortsrandeingrünung (Breite = 5 m) siehe 6.5. Je laufende 10 m ist ein Baum zu pflanzen.
- 6.7 Ungegliederte Wände (auch Garagenwände) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.8 Ökologische Ausgleichsflächen (Teich, Trockenbiotop, Spontanvegetation, "Unkrautdecken", Blumenwiesen) sind anzustreben.
- 6.9 Jedem Bauantrag ist ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan beizufügen!

7. Auf Grund der Lage des Bauvorhabens in der Teilzone C₁ bzw. C₂ der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallmaß von mind. 40 dB bzw. 35 dB aufweisen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 bzw. 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 Entwurf 9/83) entsprechen.

8. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art, sowie Lagerung und Befpflanzung von mehr als 1,00 m Höhe über Oberkante Fahrbahnrand unzulässig. Bäume mit einem Astansatz von 2,50 m über Gelände sind unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. ① Parzellennummer 1 (siehe textl. Festsetzungen unter 1.4)
- Baugrenze (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.6)
- Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Stellplätze
- Umformerstation
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Parkfläche
- Begrenzung von Sichtdreiecken mit Maßangabe in Meter
- Straßenbegrenzungslinie
- Lärmschutzwall mit natürlicher Böschung
l = 1,5 als private Schallschutzmaßnahme, deren Walkkronen mind. 6,00 m über Fahrbahnoberkante der B 471 liegen muß.
Zu bepflanzen lt. Ziffer 6.5.
Der Lärmschutzwall ist mit den Erschließungsmaßnahmen zu erstellen und muß vor Bezug der Wohnbebauung fertiggestellt sein.
- Bäume zu pflanzen, lt. textliche Festsetzungen 6.5.2
- Ortsrandeingrünung als private Grünfläche zu bepflanzen lt. textliche Festsetzungen Nr.6.6
- von Bebauung freizuhaltender Grundstücksbereich
- Firstrichtung
- Maßangabe in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

1. Das Baugebiet liegt zum Teil im Bereich einer aufgeschütteten Kiesgrube. Für die sichere Gründung der statischen Bauteile sind Bodenuntersuchungen zu veranlassen.
2. Im Bereich der Parzelle Nr. 12 sollten Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur nach Südosten und Südwesten (zur Lärm abgewandten Seite) orientiert werden.
3. Im Baugebiet ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 1,00 m unter Gelände zu rechnen. Bei Bauwasserhaltung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
4. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksteilungen sind möglichst einzuhalten. Art. 6 BayBO ist zu beachten.

BESTANDSANGABEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN

- z.B. Grundstücksgrenze
- z.B. 799 Flurstücksnummer
- 5029 Höhenkote über NN. in Meter
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- entfallende Grundstücksgrenze

Olching / Esting, den 02.06.1986

geändert : 04.11.1986
geändert : 11.06.1987
geändert : 10.12.1987

Planfertiger:

Architekt
Erich Grimm
Schloßstr. 98
8037 Olching 2

Tel.: 08142/18739

E. Grimm

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Bundesbaugesetzes (BBAUG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020 - 1 - 1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1995 (GBl. S. 677), Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132 - 1 - 1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN OLCHING / NEU-ESTING LENZSTR. - PALSWEISERSTR. - B 471

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat von Olching hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 11.07.1986... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBAUG).

Olching, den 15.12.1987
[Signature]
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBAUG vom 22.07.1986... bis ... 22.09.1986... ortsüblich durch Anlegung... mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung... öffentlich dargelegt.

Olching, den 15.12.1987
[Signature]
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 20.07.1987... bis ... 20.07.1987... in der Gemeindeverwaltung... öffentlich ausgelegt.

Olching, den 15.12.1987
[Signature]
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 30.09.1987... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Olching, den 15.12.1987
[Signature]
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am ... 31.08.1987... gemäß § 1 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, angezogen Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ... 25.11.1987... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den ... 3. 2. 88
[Signature]
Führmann
jur. Staatsanwalt

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.01.1988 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht 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.

Olching, den 20.01.1988
[Signature]
1. Bürgermeister

[Signature]
1. Bürgermeister

III/1-610-72

Begründung

zum Bebauungsplan Olching/Neu-Esting, Lenzstraße-Palsweiser Straße
- B 471

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Esting als Grünfläche ausgewiesen. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Gebiet soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan werden parallel geführt.
- b) Das Gebiet liegt innerhalb der Planungszone C der Lärmschutzziele im Regionalplan zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen (Stand August 1981). Innerhalb dieser Zone liegt es in der Zone Ci (64 dB (A) bis 67 dB (A) an der Grenze zur Zone Ca (62 dBA bis 64 dBA). In der Zone C ist die Darstellung von Wohnbauflächen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung der Baulücken dienen. Die vorgesehene Planung dient der Ortsabrundung in Form einer Schließung einer Baulücke. Die Richtwerte für die zulässige Geschößflächenzahl in Abhängigkeit von der Lage des Wohnbauprojekts innerhalb von der Zone C werden beachtet.

II. Lage des Plangebiets und Planungsziele

- a) Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung an der Lenzstraße, der Auffahrtsrampe der Überführung der Palsweiser Straße über die B 471 und der B 471. Im Osten schließt sich an das Plangebiet bisher noch unbebautes Gebiet an. Das im Osten unmittelbar angrenzende Grundstück ist als Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen. Die daran angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- b) Entlang der B 471 entsteht ein privater Lärmschutzwall entsprechend den schallschutztechnischen Anforderungen. Für den Lärmschutzwall liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Die Lärmschutzanlage wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Durch die Errichtung des Walles reduziert sich die Lärmbeeinträchtigung bei der bestehenden Bebauung am Ortsrand.

- c) Die Palsweiser Straße hat nur verbindende Funktion zwischen Neu-Esting sowie Gernlinden-Ost. Auf der Straße findet in diesem Bereich wenig Verkehr statt so daß durch ihn die zulässigen Werte nicht überschritten werden.
- d) Auf dem Plangebiet befand sich früher eine Kiesgrube, die durch Bauschutt und Aushubmaterial aufgefüllt worden ist. Die Standsicherheit der Gebäude erfordert eine Untersuchung des Baugrundes.
- e) Ziel der Planung war es, eine Bebauungsform zu finden, die den Anforderungen an den Immissionsschutz, die Ortsrandgestaltung, aber auch an die Anpassung an die vorhandene Bebauung entspricht. Weiteres Ziel war es, mit den Erschließungsflächen sparsam umzugehen, aber auch den Bedürfnissen des ruhenden und fließenden Verkehr nachzukommen.

Durch die vorliegende Planung werden die Bedürfnisse der Ortsrandgestaltung in der Baudichte, in der Placierung der Häuser und der Orientierung der Traufen befriedigend gelöst.

Dem Bedürfnis des Immissionsschutzes tragen der Lärm-schutzwall sowie die Orientierung der Häuser, deren Höhe sowie die geforderten Objektschutzmaßnahmen Rechnung

Die Breiten der Erschließungsanlagen wurden so ausgelegt, daß Fahrzeuge einseitig auf der Straße abgestellt werden können, der verbleibende Straßenraum aber mäßigend auf die Geschwindigkeit wirkt. Die Straßen erhalten nur über kurze Bereiche gerade Strecken. Die gewählte Trassierung wirkt ebenfalls mäßigend auf die Geschwindigkeit

III. Erschließung

a) Straßen

Die Erschließung des Gebiets ist über zwei 5 m breite Straßen mit Wendehammer (Durchmesser 12 m) vorgesehen. Da es sich um Sackgassen handelt, wird nur mit Anliegerverkehr gerechnet. Die Größen der Wendehammer reichen aus. Auch Müllfahrzeuge können darauf wenden.

Um den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs zu genügen, werden in ausreichender Zahl öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Gemeinde Olching rechnet mit Straßenbaukosten in Höhe von rund 150.000.- DM. Es ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen. Der Anteil von 15.000.- DM kann aus den laufenden Haushaltsmitteln bestritten werden.

b) Abwasserbeseitigung, Abwasserversorgung

Die Gemeinde Olching ist Mitglied des Abwasserverbandes Ampergruppe und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Ausreichende Kapazitäten zur Ver- bzw. Entsorgung stehen zur Verfügung.

Bei der Wasserversorgung ist es zwar nicht möglich über öffentlichen Grund eine Ringleitung zu errichten. Die zu erwartenden Wasserabnahmen lassen aber eine Brackwasserbildung nicht erwarten.

c) Strom

Die Isar-Amperwerke AG sind in der Lage das Gebiet zu versorgen.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die bebaubaren Flächen alle innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 799 der Gmkg. Esting befinden.

V. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet bisher unbebaut ist.

VI. Nachfolgelasten

Durch die Planung wird Wohnraum für rund 95 Personen in 26 Hauseinheiten geschaffen. Die Gemeinde erwartet durch die Maßnahme Nachfolgelasten in Höhe von rund 447.000,-- DM. Auf die der Begründung beiliegende Berechnung wird Bezug genommen.

Mit den Eigentümern wurde eine Vereinbarung über die Leistung von Nachfolgelastenbeiträgen abgeschlossen. Sie bezahlen an die Gemeinde Olching je Wohneinheit einen Betrag von 8.200,-- DM, also insgesamt 213.200,-- DM. Die Gemeinde Olching kann den Differenzbetrag aus den laufenden Einnahmen abdecken.

VII. Städtebauliche Daten

a) Ermittlung der Nettobaulandfläche

Grundstücksgröße	10.572 m ²
zuzüglich Fläche aus teilweiser Aufhebung des Wendehammers	<u>144 m²</u>
Bruttobauland	10.716 m ²
abzüglich Flächen der Erschließungsanlagen	<u>1.548 m²</u>
Nettobaulandfläche	9.168 m ²

b) Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

24 Hauseinheiten à 5,3 m x 11,5 m	1.462,80 m ²
2 Hauseinheiten à 10,5 m x 11,5 m	<u>241,50 m²</u>
Grundfläche	1.704,30 m ²

$$GRZ = 1704,30 \text{ m}^2 : 9168 \text{ m}^2 = 0,186$$

=====

c) Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

18 Hauseinheiten à 142,50 m ² (Parzellen 1-3 und 9-14) incl. DG	2.565 m ²
6 Hauseinheiten à 120 m ² (Parzellen 4-6)	720 m ²
2 Hauseinheiten à 190 m ² (Parzellen 4 und 5)	<u>380 m²</u>
Geschoßfläche	3.665 m ²

=====

$$GFZ = 3.665 \text{ m}^2 : 9.168 = 0,40$$

=====

VIII. Begrünung

Da das Gebiet an der Auffahrtsrampe zur Überführung der Palsweiser Straße über die B 471 liegt, wurde besonderer Wert auf die Eingrünung gelegt. Für Bäume I. Ordnung wurde deshalb eine große Pflanzdichte festgesetzt. Die Pflanzung von heimischen hochstämmigen Obstbäumen wird von der Gemeinde besonders begrüßt.

IX. Nebenanlagen

Die Freiflächen sollen durch Nebenanlagen nicht gestört bzw. zerstört werden. Die Baugrenzen für Garagen sind so bemessen, daß erforderliche Nebenanlagen an sie angehängt werden können.

Olching, den 02.06.1986
Gemeinde Olching

geändert am 04.11.1986
geändert am 11.06.1987


Ewald Zächmann
Erster Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Berechnung der Nachfolgelasten für die Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 799 der Gemarkung Esting

Vorbemerkung

Die Gemeinde Olching hat für das Gebiet der Esto- und Kemeterstraße einen Bebauungsplan mit Wohnbau-landausweisung aufgestellt. Für das Gebiet zwischen Palsweiser Straße, B 471, Gewerbegebiet Neu-Esting und dem Baugebiet an Esto- und Kemeterstraße ist ebenfalls beabsichtigt einen Bebauungsplan mit Wohnbaugebietsausweisung aufzustellen. Für das gesamte Gebiet besteht mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nr. 799 der Gemarkung Esting ein Bebauungsplan-Vorentwurf. Das Gebiet bietet Platz für rund 270 Wohneinheiten für ca. 890 Bürger. Im Teilabschnitt II des Gebiets, der sich auf das Grundstück Flur-Nr. 799 erstrecken soll, werden rund 26 Wohnungen für rund 95 Personen entstehen.

I. Nachfolgelasten für das Gesamtgebiet

A. Nachfolgelasten für Kindergarten, Kinderhort, Schule

1. Kindergarten

3-6 Jahre pro Jahrgang 1,4 %
Kindergartenkinder

890 x 4,2 % = 37 Kinder (K)
Kosten je Platz 8.000,-- DM
(12.000,-- DM abzügl. 1/3 Staatszuschuß)

37 K x 8.000,-- DM 296.000,--

2. Kinderhort

1. - 6. Klasse pro Jahrgang 0,6 %
Kinder

890 x 3,6 % = 32 Kinder
Kosten je Platz 12.000,-- DM

32 K x 12.000,-- DM 384.000,--

3. Schulen

1. - 9. Klasse pro Jahrgang 1,6 %
(Mittelwert)

890 x 14,4 % = 128 Kinder
Kosten je Platz 12.000,--
(DM 18.000,-- abzügl. 1/3 Staatszuschuß)

128 K x 12.000,-- DM

Zwischensumme

1.536.000,--

2.216.000,-- DM

Nachfolgelasten je Wohneinheit

$$\frac{2.216.000,-- \text{ DM}}{270} = 8.207.40 \text{ DM}$$

abgerundet DM 8.207,--
=====

B. Weitere Einrichtungen

Einrichtung	Kosten der Einrichtung ./.. spezieller Deckungsmittel je Einwohner	Multiplikator je Einheit	Aufwendung pro Einheit DM
1	2	3	4
Jugendzentrum	pro Platz DM 8.000,--	10 %	800,--
Rathaus- weiterung	DM 2,0 Mio. ./.. 40 % = 1.200.000,-- : 5000 EW = 240,-- DM/ EW	3,3	792,--
Mehrzweckhalle bzw. Kulturzentr.	8,0 Mio ./.. 20 % = 6,4 Mio : 20.000 EW = 320,-- DM/ EW	3,3	1.056,--
Friedhoferw.	3 Mio : 5.000,-- E = 600,-- DM/ EW	3,3	1.980,--
Freizeit- u. Erh.-flächen	2 Mio : 20.000 EW = 100,-- DM/ EW	3,3	330,--
Bauhof	1 Mio : 10.000 EW = 200,-- DM/ EW	3,3	660,--
Altenheim	4 Mio : 20.000 EW = 200,-- DM/ EW	3,3	660,--
Sportanlagen	2 Mio : 5.000 EW = 400,-- DM/ EW	3,3	1.320,--
Sonstiges	1 Mio : 20.000 EW = 50,-- DM/ EW	3,3	165,--
Zwischensumme zuzüglich A			7.763,-- <u>8.207,--</u>
Nachfolgelasten je Einheit			15.970,-- =====

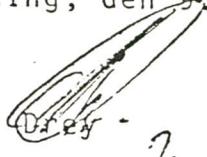
Die in Spalte 2 angegebenen Zahlen sind Erfahrungswerte abzüglich möglicher staatlicher Zuwendungen. Die in Spalte 3 angegebenen Prozentzahlen geben das Maß der Inanspruchnahme der einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen je Wohneinheit des Wohngebietes an.

C. Nachfolgelasten für Grundstück Fl.Nr. 799
der Gemarkung Esting

geplant 26 WE x 15.970,-DM / WE =

415.220 ,-- DM
=====

Olching, den 9.10.1985

i.A.  - 