

2. Änderung des Bebauungsplans Gemeinde Olching Geiselbullach Mitte

A. Satzungspräambel

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

Satzung

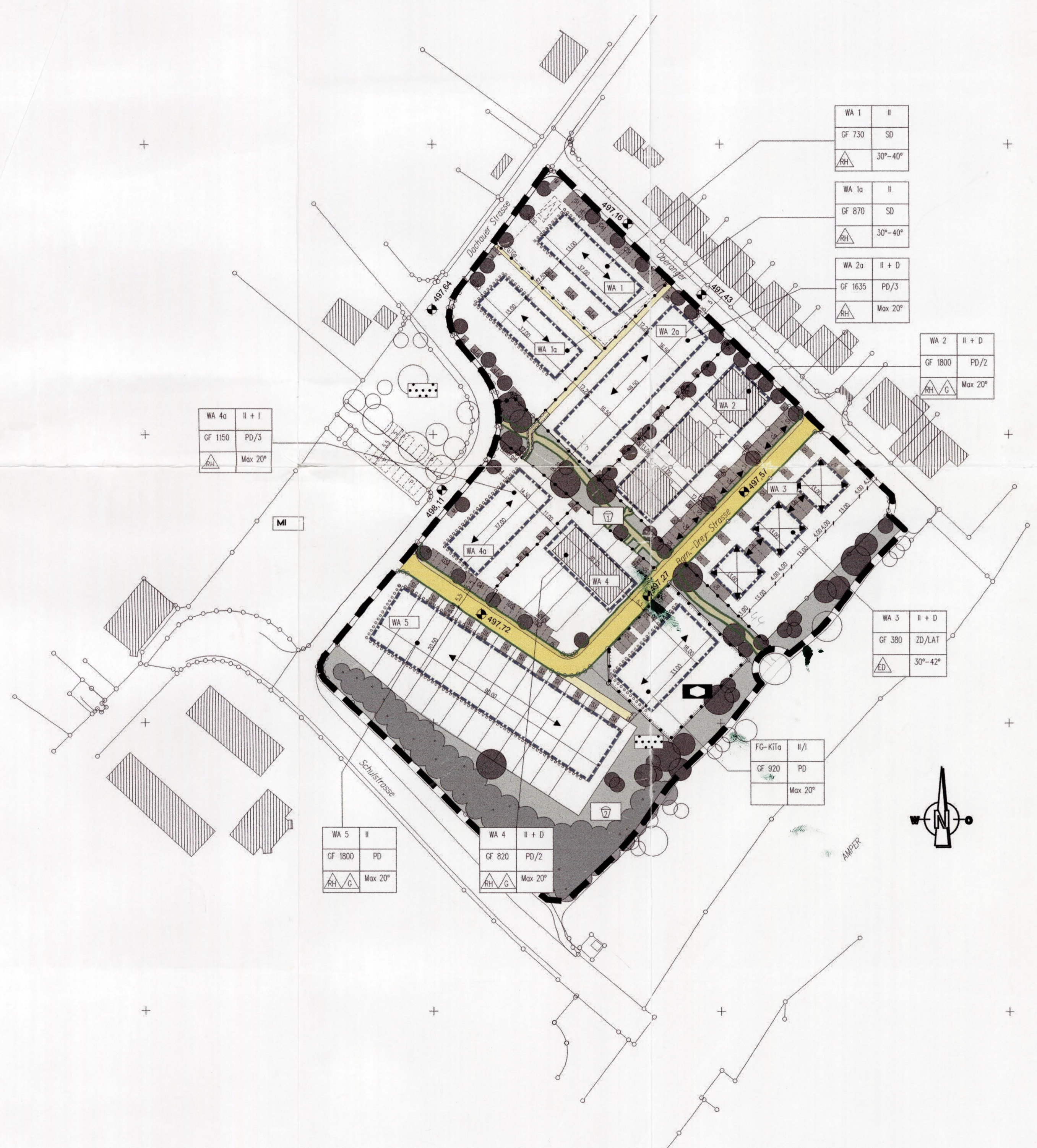
B. Festsetzungen

1. Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Olching Nr. 106 "Geiselbullach Mitte" geändert und der Bebauungsplan Olching Nr. 143 "1. Änderung Geiselbullach Mitte" aufgehoben.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

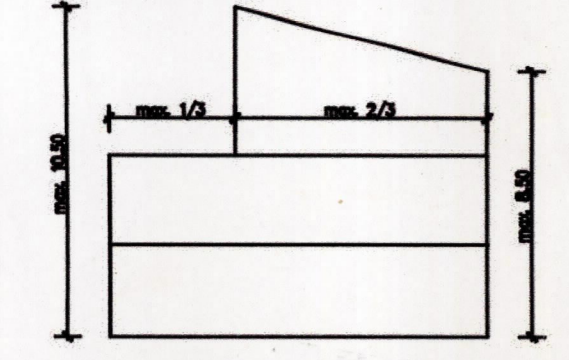
Verkehrsflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Strassenbegrenzungslinie Fahrbahn
	Strassenbegrenzungslinie Öffentlicher Geh- und Radweg
	Privatweg mit öffentlichem Durchgangsgerecht
	Strassenbegleit- und Schutzgrünfläche
	Parkstreifen
	Parkbucht
	Sichtdreiecke
	Versorgungsleitungen aller Art
Art der baulichen Nutzung	
	WA Allgemeines Wohngebiet
	Fläche für Gemeindebedarf
Überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze
Maß der baulichen Nutzung	
Nutzungsschablone	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschossfläche je Baueinheit	Dachform
Bauweise	Dachneigung
z.B.: GF 380qm max. zulässige Geschossfläche	
z.B.: II + D Zahl der zulässigen Vollgeschosse + Dachgeschoss	
Bauweise	
	Nur gereihete Häuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Geschosswohnungsbau zulässig
Baugestaltung	
	Vorgeschriebene Frischrichtung
	PD Puttdach
	PD/2 Puttdach über 3/5 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses
	PD/3 Puttdach über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses
	SD Satteldach
	SD/LT Satteldach, Laternengeschoss zulässig
	ZD/LT Zeltdach, Laternengeschoss zulässig
	Passive Lärmschutzmassnahme
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
	Tiefgaragenrampe und Bauraum für GTGa
	GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
	Gst Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (auch Carports zulässig)
	St Stellplätze
	Ga Fläche für Garagen, oberirdisch
	M Müllsammelplatz
	Energie Nebenanlage nach §14 (2) BauNVO
	Bike Fahrrad Abstellplatz
	Gh Gartengerätehaus
Grünordnung	
	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre
	Spielplatz für Kleinkinder bis 12 Jahre
	Einzelbäume zu pflanzen
	Straucher zu pflanzen

3. Hinweise  
 497,64 Höhenkote, z.Bsp. +497,64 m über NN



M 1 : 1000

4. Festsetzungen durch Text  
 Ergänzende textliche Festsetzungen zu den weiterhin geltenden, bzw. hierdurch geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Olching Nr. 106 "Geiselbullach Mitte"  
 4.1a Im WA 1 darf der Erdgeschoß-Fußboden maximal 1,00 m über der Fahrbahn-Oberfläche der angrenzenden Straße liegen. Maßgebend ist die nächstgelegene Höhenkote im Bebauungsplan.  
 4.1b In den übrigen Gebieten darf der Erdgeschoß-Fußboden maximal 0,30 m über der Fahrbahn-Oberfläche der angrenzenden Straße liegen. Maßgebend ist die nächstgelegene Höhenkote im Bebauungsplan.  
 4.2 Die Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans 106 erhält folgende Fassung:  
 Satteldächer (SD) in den Bereichen WA 1 und WA 1a sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Die Kniestockhöhe darf maximal 40 cm betragen. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fußbodens über dem letzten Vollgeschoss und der Schmittlinie zwischen der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.  
 Puttdächer (PD) Es sind versetzte Puttdächer auszuführen. Dabei muss der First mind. 2,00 m von der traufseitigen Gebäudeaußenwand entfernt sein. Die Dachneigung darf max. 20° betragen.  
 Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.  
 Puttdächer (PD/2) In den Bereichen WA 2 und WA 4 sind Puttdächer mit einer Grundfläche von max. 3/5 der Gebäudegrundfläche als 3. Vollgeschoss zulässig.



C. Verfahrenshinweise  
 1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 12-02-01 und 29-03-01 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.01 ortsüblich bekannt gemacht.  
 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17-05-2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.01 bis 20.08.01 Öffentlich ausgelegt.  
 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17-05-2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.07.01 bis 20.08.01 beteiligt.  
 4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17-05-2001 als Satzung beschlossen.  
 5. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 04.10.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

D. Begründung  
 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Geiselbullach Mitte" der Gemeinde Olching wird den veränderten Anforderungen an die Gebäude in den Bereichen WA 1, WA 1a, WA 2a und WA 4a Rechnung getragen. Die städtebauliche Grundidee des ursprünglichen Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht berührt.  
 In den einzelnen Baufenstern wird die maximale Ausnutzung vorwiegend durch Verlagerung der Anforderungen angepasst. Es ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der Geschossfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Veränderung der Baufenster in WA 1 verbessert die Besonnung aller in diesem Bereich gelegenen Wohneinheiten. Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt in die Nähe der Dachauer Straße reduziert die zusätzliche Belastung der Anwohner am Oberanger durch das neue Baugelände deutlich.  
 In Teilbereichen werden als städtebaulicher Übergang zur bestehenden Bebauung an der Dachauer Straße Gebäude mit Satteldächern zugelassen. Die Einschränkung durch PD/2 entfällt in den zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Änderungsplans noch unbebauten Grundstücken. Die Festsetzung PD/3 wird neu aufgenommen (textl. Festsetzung 3.2). Im Gegensatz zu PD/2 sind hier Puttdächer bis zu 2/3 der darunter liegenden Grundfläche als Dachgeschoss zugelassen.  
 Die Anordnung von Nebenanlagen wird durch Festsetzungen von Flächen im Plan geregelt. Die im südlichen Bereich des Gebiets WA 4 ausgewiesene Fläche wird an die Dachauer Straße verlegt. Hier ist eine umweltfreundliche, zentrale Wärmeversorgungsstation des Baugeländes geplant, die dem neuesten Stand der Technik entspricht.  
 Im öffentlichen Grünzug zwischen WA 1a und WA 4a soll zur Anbindung an die zentrale Energieversorgung die Verlegung der Versorgungsleitungen aller Art in einer Tiefe von mind. 0,50 m gestattet werden.

Olching, den 05.10.2001  
 (Siegel)  
 Siegfried Waibel, Erster Bürgermeister

GEMEINDE OLCHING  
 2. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 106 - Geiselbullach Mitte -

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig

Planfertiger: Karl Gold, Dipl.-Ing. Architekt  
 Zum Weidbachtal 7  
 85239 Hochheim  
 Tel.: (06146) 61 883  
 Fax (06146) 61 983  
 gefertigt am: 17-05-2001  
 geändert am: 25-09-2001

Olching, den 04.10.2001  
 (Siegel)  
 Siegfried Waibel  
 Erster Bürgermeister