

134

**GEMEINDE OLCHING ORTSTEIL NEU-ESTING**  
**Bebauungsplan an der Ringstraße**  
**Bebauungsänderung für die Fl.Nr. 842**

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung-BayBO i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes Esting an der Ringstraße Nr. 49 als

**SATZUNG**

**A) Festsetzung durch Planzeichen**

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mischgebiet

PD Pultdach Dachneigung Pultdach (Pfeilspitze = Hochpunkt)

SD Satteldach

 Pyramidendach

 vorgeschriebene Firstrichtung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 503.76 Höhenkote (Gelände, Straße)

**NUTZUNGSSCHABLONE**

A	I	BAURAUM	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
PD	175	DACHART	max. zul. GESCHOSSFLÄCHE im NUTZUNGSBEREICH
▼ 503.56	▽ 508.56	HÖHENKOTE	HÖHENKOTE FIRST ( OBERGRENZE )
		OKF EG	

 Baugrenze

 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

 Fläche für Stellplätze, oberirdisch

 bestehender Laubbaum, zu erhalten

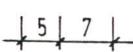
 zu pflanzender Laubbaum, kleinkronig

 zu pflanzender Laubbaum, großkronig

 zu erhaltende Gehölzpflanzung  
vorwiegend Laubgehölz/Nadelgehölz

 privater Kinderspielplatz

 Trafostation

z.B.  Maßangaben in Meter

## B) Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Der Planbereich wird als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.
  - 2.2 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 sind im Planungsgebiet unzulässig.
  - 2.3 Im EG des Bauraumes **A** sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 Bau NVO zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung zum jeweiligen Bauraum festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO.
  - 3.2 Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit maximal 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung dieser GRZ durch Stellplätze und Tiefgaragen ist zulässig, soweit diese im Bebauungsplan festgesetzt sind.
4. Garagen und Stellplätze
  - 4.1 Die Stellplatzpflicht nach Art. 55 BayBO ist grundsätzlich im gesamten Plangebiet in Gemeinschafts-Tiefgaragen (GTGa) zu erfüllen.

Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie durch Planzeichen näher bezeichnet werden.
  - 4.2 Folgender Stellplatzschlüssel ist zu erfüllen:
    - a) Freistehendes Einfamilienhaus 2 Stellplätze
    - b) Mehrfamilienhäuser:
      - pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz
      - pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze
      - Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäuser 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
    - c) Bei gewerblichen Flächen ist jeweils von den in den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.02.1978, Mabl. 2 181) angegebenen Forderungen auszugehen.
  - 4.3 Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecke ist außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine Erdüberdeckung von mind. 0,80 m hat. Siehe 8.6
  - 4.4 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

-4-

5. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden (Art.7 Abs.1).

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Die Dachneigung beträgt für  
Satteldächer 21° - 40°, für  
Pulldächer 7° - 12°

Hinweis zu Bauraum D: Pyramidendächer und Walmdächer zulässig

6.2 Maximale Höhen sind in der Nutzungsschablone nach A, Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan festgelegte jeweilige Obergrenze für die Anzahl der Vollgeschoße darf auch durch Nichtvollgeschoße nicht überschritten werden.

7. Werbeanlagen

Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Im gesamten Plangebiet ist im Einzelfall jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M = 1 : 100 beizufügen.

8.2 Die im Plan festgelegte Bepflanzung ist im Umkreis von 3,0 m vom gekennzeichneten Standort zulässig.

8.3 Für die Bepflanzung sind heimische Arten zu verwenden.

8.4 Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum mit mindestens 3 m Höhe zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

8.5 Bei Durchführung der Bauarbeiten ist zum Schutz vorhandener und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Bäume die DIN 18920 zu beachten.

8.6 Die Flächen über den Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Teilen zu begrünen. Die Humusüberdeckung muß mindestens 80 cm betragen, wobei bis zu 40 cm zusätzlich aufgeschüttet werden dürfen.

9. Schallschutz

9.1 Wegen der Lage des Planungsgebietes in Teilzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

Es dürfen auch Fenster einer geringeren Schallschutzklasse verwendet werden, wenn der rechnerische Nachweis geführt wird, daß das erforderliche Gesamtschalldämmmaß eingehalten ist.

- 9.2 Das Planungsgebiet liegt im Lärmschutzbereich der Deutschen Bundesbahn, Schallschutzdaten sind bekannt. Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm sind entsprechend DIN 4109 auf der aktuellen Grundlage der Daten der Deutschen Bundesbahn zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer sollten möglichst nicht zur Bundesbahntrasse und zur Dachauer Straße hin ausgerichtet werden.

**C) Hinweise**

1. Bei den Baumaßnahmen ist auf behindertengerechte Durchbildung zu achten.
2. Die Gebäude sind gegebenenfalls gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen zu sichern.
3. Wegen des zu erwartenden Höchstgrundwasserstandes ist bei Errichtung von Kellern und Tiefgaragen ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
4. Eventuell zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
5. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der bestehenden Gasleitung darf durch Bauvorhaben nicht betroffen werden. Eine eventuell notwendig werdende Verlegung geht zu Lasten des Veranlassers.
6. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz. Die Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten. Dies gilt auch bei Einsatz von Baugeräten und Baustelleneinrichtungen während der Bauarbeiten. Ggf. ist bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung notwendig.

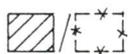
7. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richten sich nach DIN 18034. Alle Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 v. 27.06.1976) ist zu beachten.

8. Hinweise durch Planzeichen

▶ vorgeschlagene TG-Zufahrt

 vorgeschlagene TG-Rampe

 bestehende Hauptgebäude / zu beseitigen

 bestehende Nebengebäude / zu beseitigen

———— bestehende Grundstücksgrenze

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**D) Verfahrenshinweise für Bebauungspläne**

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 28.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Siegel

Olching, den .....

.....  
Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 20.09.1996 bis 27.10.1996 ortsüblich durch Gemeinde Olching mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Olching öffentlich ausgelegt.

Siegel

Olching, den .....

.....  
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.1997 bis 27.04.1997 im Rathaus Olching öffentlich ausgelegt.

Siegel

Olching, den .....

.....  
Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Olching, den .....

.....  
Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 05.03.1998 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB den Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.03.1998 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Fürstenfeldbruck, den .....

i.A.

.....  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..... ortsüblich durch Auslobung auch Ortsfelle bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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 Bewgründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Olching, den .....

.....  
Bürgermeister