

GEMEINDE OLCHING
Bauamt
III/VI-610-106



Bebauungsplan Geiselbullach Mitte
für das Gebiet
zwischen Dachauer Straße/Schulstraße/Amper/Oberanger

umfassend die Grundstücke

Fl.Nrn. 46, 46/12, 46/28, 46/19, 46/22, 91, 91/2, 11, 32/6,
Teilflächen aus 135 und 32/5

Planfertiger: Bauamt der Gemeinde Olching

gefertigt am: 18.10.1994

geändert am: 29.06.1995

30.11.1995

und 20.08.1996


Schaller
Bauamtsleiter

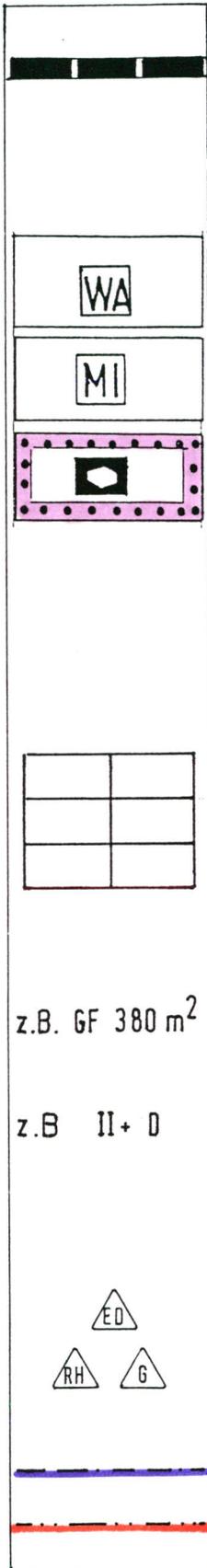
entsprechend dem Schreiben des
Landratsamtes Fürstenfeldbruck
vom 22.07.1996

Satzungspräambel

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bau-
gesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleich-
terungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
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. Bau-
ordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bau-
liche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom
15.09.1977 (BBBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

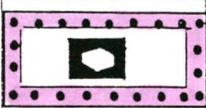
Art der baulichen Nutzung:

WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet



Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte (FG-KiTa)

Maß der baulichen Nutzung:

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
-----------------	------------------------

Geschoßfläche je Bauraum	Dachform
--------------------------	----------

Bauweise	Dachneigung
----------	-------------

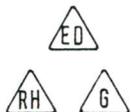
z.B. GF 380 m²

max. zulässige Geschoßfläche

z.B. II+ D

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze). Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig.

Bauweise:



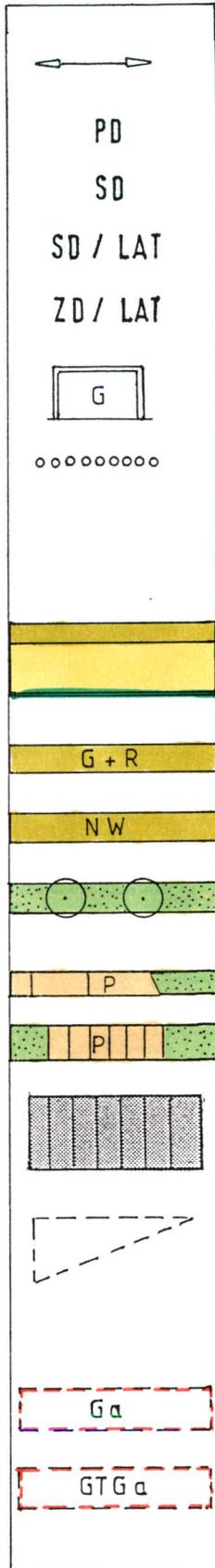
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Reihenhäuser oder Geschoßwohnungsbau zulässig

Baugrenze

Baulinie

Baugestaltung:



vorgeschriebene Firstrichtung

Pultdach

Satteldach

Satteldach, Laternengeschob zulässig

Zeltedach, Laternengeschob zulässig

Privatgärten mit abschirmenden Einfriedungen,
max. Höhe 1,80 m

passive Lärmschutzmaßnahmen

Öffentliche Verkehrsflächen:

Gehsteig
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Geh- und Radweg

nichtbefahrbarer Wohnweg für Notfahrzeuge und
Anlieferung frei

Straßenbegleit- und Schutzgrünfläche

Parkstreifen

Parkbucht

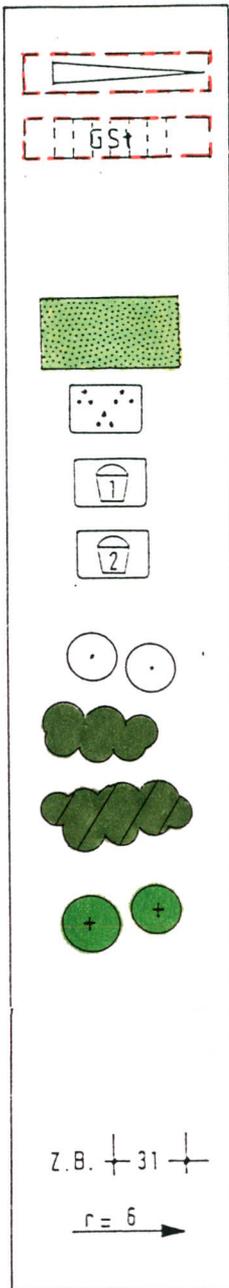
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich -
(z. T. mit priv. GTGa unterbaubar)

Sichtdreiecke

Garagen und Stellplätze:

Fläche für Garagen, oberirdisch

Fläche für Gemeinschaftstiefgarage



Tiefgaragenrampe, Einhausung möglich

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Grünordnung:

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre

Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre

Einzelbäume zu pflanzen
und Sträucher

Gehölzbestand, zu erhalten

Bestehende Bäume,
nach Möglichkeit zu erhalten

Vermaßung:

Maßzahl in Metern

Radius in Metern

B) Festsetzung durch Text

1. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Nutzungseinschränkungen (§ 1 BauVNO):

1.1 Im MI sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
(auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Im WA sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.3 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Gebäude mit Geschößwohnungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Erdgeschoß nach dem Stand der Technik barrierefrei auszuführen. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Im WA 0,4

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 v.H. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

2.1.2 Im MI 1,0 gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.2 Die Geschößfläche bzw. Geschößflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen. Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

2.3. *siehe 1. Änderung*

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Folgender Stellplatzschlüssel ist anzuwenden:

- Freistehende Einfamilienhäuser: 2 Stellplätze
- Sonstige Wohngebäude:
 - . Pro Wohneinheit unter 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
 - . Pro Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
- Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten: 10%, nach oben aufzurunden

3.2 Garagen sind nur innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen sowie nur innerhalb der Bauräume zulässig.

3.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen und der Bauräume zulässig.
Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecke ist außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine \otimes Erdüberdeckung von mind. 0,6 m hat. Die Fläche über der Tiefgarage ist, soweit nicht überbaut, zu begrünen.

\otimes siehe 1. Änderung \rightarrow Geltungsbereich beachten

3.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Kiesschotterrasen)

4. Erschließung

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind. 2,5 m über Straßenoberkante.

5. Grünordnung

- 5.1
- vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten
 - zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:1000 bzw. 1:200 mit folgenden Aussagen einzureichen:
 - zu erhaltender Baum-/Gehölzbestand mit genauer Lage, Stammumfang über 30 cm oder Größe über 300 cm, Art und dreistufiger Wertung des Gesundheitszustandes
 - zu verpflanzender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor

- zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor
- zu pflanzende Bäume, Sträucher mit Art, Größe und Zahl, soweit sie im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2,0 m erreichen können
- Grün- bzw. Gartenflächen
- befestigte Flächen
- Geländehöhen, soweit sie für die Erhaltung des Gehölzbestandes von Bedeutung sind

5.2 Grüngestaltung

- Im WA ist je 150 m² nicht überbauter Einzelgrundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Bestände und durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig wie möglich anzulegen.

5.3 Bei Neuanpflanzung sind nur einheimische und standortgemäße Pflanzen zulässig.

6. Baugestaltung

6.1 Dachneigung im gesamten Baugebiet 30° - 42° (siehe auch "Festsetzung durch Planzeichen").

Für Pultdächer max. 20°: Sie sind versetzt auszuführen, wobei der First mind. 2 m von der traufseitigen Gebäudeaußenwand entfernt sein muß.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Kniestockhöhe max. 40 cm.

6.2 Baugrenzen dürfen durch Wintergärten um max. 3 m überschritten werden.

7. Einfriedungen

7.1 Die Baugrundstücke dürfen, soweit nicht uneingefriedete Gartenflächen oder abschirmende Einfriedungen festgesetzt sind, in einer max. Höhe von 1,00 m eingefriedet werden. Als Einfriedung sind nur sockellose Staketenzäune zulässig.

7.2 Einfriedungen im Vorgartenbereich und vor Garagen sind nicht zulässig.

7.3 Abschirmende Einfriedungen mit max. 1,80 m Höhe sind im WA 1, WA 4 zulässig.

8. Höhenlage der Gebäude

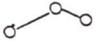
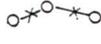
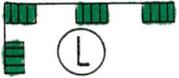
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

9. Immissionsschutz

9.1 In den Gebäuden entlang Schul- und Dachauer Straße sind Wohn- und Schlafräume soweit möglich auf die von diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

9.2 An den gekennzeichneten Gebäudeseiten sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der anliegenden Lärmuntersuchung des Ing.-Büros Schaechterle/Siebrand vorzunehmen.

C) Hinweise

	Elektrizität (Trafostation)
	bestehende Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehendes Hauptgebäude/zu beseitigen
	bestehendes Nebengebäude/zu beseitigen
	bestehendes Nebengebäude/zu beseitigen
	bestehendes Nebengebäude/zu beseitigen
<p>z.B. $\frac{46}{12}$</p>	Flurstücksnummer
	Baudenkmal
	Landschaftsschutzgebiet
	Elektrische Freileitung
	vorgeschlagener Baukörper
	vorgeschlagene Bäume
	Grenze des Überschwemmungsgebietes

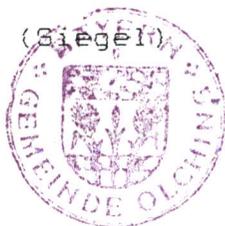
1. Im Bereich des Geländes zwischen Schulstraße und der Riegelbebauung kann das Gelände mit einer Höhenentwicklung bis zu 1 m wallartig modelliert werden.
2. In Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sollen barrierefreie Wohnungen entstehen.
3. Die als Hinweis aufgenommene Trafostation muß aus versorgungstechnischen Gründen zum Zentrum des Neubaugebietes hin verlegt werden. Die Trafostation soll nach Möglichkeit in einen Neubaukörper integriert werden. Ggf. kann auch ein Standort im Bereich des öffentlichen Parkplatzes zwischen Mischgebiet und Parkanlage gefunden werden.
4. Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 25.11.1994 und der Bayer. Versicherungskammer vom 08.11.1994 zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.
5. Geplante Gebäude sind gegen evtl. anstehendes Grundwasser abzudichten (Schr. des WWA vom 21.11.1994).

Wenig verschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden; wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über die Fahrbahn-ränder ablaufen und flächig versickern.

6. Wenn in unmittelbarer Nähe der Baudenkmäler (St. Nepomuk und Gutshaus mit Schloßgarten) bauliche Veränderungen durchgeführt werden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
7. Gemäß dem Schreiben des Kreisbrandrates vom 26.09.1995 sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).

D) Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 01.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Olching, den 20.08.1996


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.11.1994 bis 05.12.1994 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)



Olching, den 20.08.1996

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08.1995 bis 25.09.1995 in Olching öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

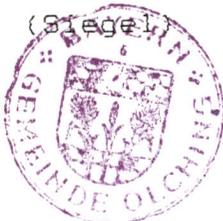


Olching, den 20.08.1996

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Olching, den 20.08.1996

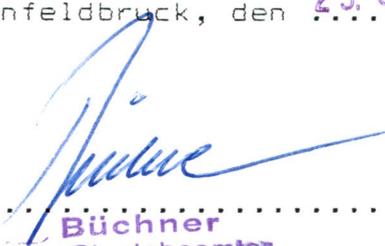
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 10.01.1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.07.1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

(Siegel)



Fürstenfeldbruck, den 23. Sep. 1996
I. A.


Büchner
Jur. Staatsbeamter

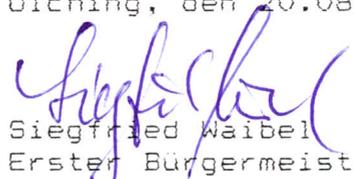
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.08.1996...
ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden (§ 12
Satz 1 BauGB).

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 20.08.1996


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister