

~~Fotokopie~~

Gemeinde Olching (Ldkrs. Fürstenfeldbruck)
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 73
Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der
Pfarr- und Feldstraße

Teil B+C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Entwurfsverfasser:

HP. Habenstein, Architekt, Dipl.-Ing. M., Arch.

E. Tautorat, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt BDLA

Fassung vom 20.6.1986

geändert am 20.2.1987, bestehend aus 8 Seiten

ergänzt am 7.9.1987

ergänzt am 20.9.1989

(A:DR157)

ergänzt am 26.7.1990

B: FESTSETZUNGEN

1.0 ART, BAUWEISE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 1.1.1 Materialien Dächer: Ziegel in natürlichen Farben, Vordächer und Abdeckungen auch in Kupfer oder Titanzinkblech.
Wände: Sichtziegel, geschlämmt oder verputzt und hell gestrichen.
- 1.1.2 Die Friedhofsbauten einschließlich Nebengebäude sind wegen ihres engen gestalterischen Zusammenhanges in einheitlicher technischer Ausführung und Formensprache zu errichten.
- 1.2 Zusätzliche Festsetzungen für die Wohngebiete:
- 1.2.1 Dächer: Als Dachformen werden Satteldächer zugelassen. Asymmetrisch geneigte Dächer sind nicht zulässig.
Dachgaupenbreite max. 1,80 m, Dachflächenfenster bis max. 0,5 m² Glaslichte
Abstände untereinander mind. 1,5-fache Breite
Dachüberstände: Ortgang max. 8 cm, Traufe max. 40 cm, Kniestock bis 40 cm (gemessen zur Sparrenunterkante) an der Pfarrstraße, Kniestock nur konstruktiv an der Feldstraße
- 1.2.2 Die Längen der Giebelseiten der Häuser dürfen 12 m nicht überschreiten. Für Balkone, Laubengänge, Loggien, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.3 Mauern und Außenwände: künstlich gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putz wird ausgeschlossen, Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und soll gestrichen werden.



- 1.2.4 Fußbodenhöhen des Erdgeschosses der Wohnbauten max. 20 cm über OK Gehsteig.
- 1.2.5 Wegen der Lage der Bauvorhaben in der Teilzone Ci des Militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen, Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen (gemäß VDI Richtlinie 2719, Entwurf 9/83). Auf DIN 4109 E wird hingewiesen. Sonderkonstruktionen wie verglaste Vorbauten sollen zulässig sein, um den Schallschutz zu verbessern.
- 1.2.6 Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe genehmigungspflichtig.
- 1.2.7 Grünordnung
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 1:100 oder 1:200 beizufügen. Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5, Abs. 1 BayBO als Grünfläche zu nutzen, soweit sie nicht für andere zulässige oder geforderte Nutzungen benötigt werden.
- 1.2.8 Garagen
Die Garagen sind als Gemeinschaftsgaragen mit Satteldach zu errichten, die Garagenhöfe mit den Zufahrten und Stellplätzen sind mit Pflaster (Beton, Naturstein, Ziegel) zu befestigen und zu entwässern. Stauräume vor den Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
Die erforderlichen Stellplätze sind im Verhältnis
2 Stellplätze/Wohneinheit
1 Stellplatz/Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche vorzusehen.
- 1.2.9 Abstellräume von mind. 4 m²/WE im EG oder von außen zugängliche Keller sind nachzuweisen.
Nutzung: Anlagen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig. - 4 -

1.3.1 Besondere Festsetzungen für das Wohngebiet an der Pfarrstraße (Gartenhofhäuschen)

- Keine Fenster zum Friedhof
- Gaupen und Dachfenster nur auf der Hofseite zulässig (Schutz gegen Einblick in fremde Gartenhöfe)
- Vorbauten an der Gartenseite über die Baugrenze hinaus bis 20 m² Grundfläche erdgeschossig zulässig.
- Traufhöhen
für Häuser angrenzend an Pfarrstraße max. 3,15 m
für Häuser angrenzend an den Friedhof max. 2,65 m
über Oberkante Gehweg Pfarrstraße.
- Mauern sind nach B 2.2.2. zu pflanzen
- Für die rechtwinklig zum Hauptbaukörper hin zugelassenen Querbauten sollen Sonderbautypen wie Glashäuser und auch Sonderdachformen wie begrünte Flachdächer, flache Dachneigung etc. zulässig sein.
- Die traufseitigen Wandhöhen der Hauptbauten dürfen von denen der Querbauten nicht übertroffen werden.
- Beim Grenzanbau zum Friedhof hin sind Abstandsflächen nicht erforderlich gemäß Art. 6 BayBO.

1.3.2 Besondere Festsetzungen von Geschoßflächen GF für das Wohngebiet an der Pfarrstraße:

- Häuser A bis E je 210 m² GF, F 220 m² GF, G 185 m² GF
- Häuser H und I je 200 m² GF
- Häuser J, K und L je 145 m² GF

Damit ergibt sich eine Gesamtgeschoßfläche von 2290 m².

2.0 GRÜNDUNG, GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

2.1 Parkfriedhof

2.1.1 Rahmende Schutzpflanzung

Der Friedhof ist an seiner Nord- und Westgrenze mit einer 5 m breiten Schutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Waldmantelgesellschaft der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen Auwald/Pruno-Fraxinetum) zu bepflanzen.
Pflanzraster: 1x1 m

Qualität: 2x verpflanzte Sträucher / Heister

Die Bepflanzung ist mit folgenden Straucharten durchzuführen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vereinzelt sind folgende Baumarten einzubringen:

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme



2.1.2 Waldartige Bepflanzung

Der waldartige Aufbau des Parkfriedhofes ist mit nachfolgend genannten Arten durchzuführen:

Pflanzraster: 2x2 m

Qualität: 3 bis 4 x verpflanzt.

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Quercus pedunculata	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Gemeine Weißbirke
Salix alba	Silberweide
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

sowie Unterpflanzung aus geeigneten Arten wie unter 2.1.1.

2.1.3 Großbäume für die Parkplätze und den Nebeneingang

Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn

Qualität: Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU 20-25



2.1.4 Wiese

Die Wiesen sind als extensiv zu pflegende, abgemagerte Wildblumenwiesen anzulegen.

2.1.5 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0 m Höhe sind unzulässig. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler sein als 1:3.

2.1.6 Einzäunung

Der Friedhof ist mit einem Maschendrahtzaun, Höhe 1,60 m, Metallprofilstützen geringen Querschnitts, einzuzäunen. Der Zaun muß soweit als möglich in der Pflanzung verlaufen. Die sichtbaren Zaunabschnitte, sowie alle Tore sind aus einfach gestaltetem, freigliedrigem Stahl auszubilden.

2.1.7 Wege

Die Haupt- und Nebenwege des Friedhofes sind mit einer wassergebundenen Decke mit Randeinfassung herzustellen. Im Eingangsbereich, im Innenhof und im Urnenhof sind zusätzlich Natursteinmaterialien (Pflaster, Platte) zu verwenden.

2.1.8 Grabfelder

Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grabfelder sind eine Friedhofssatzung aufzustellen und Mustergräber anzulegen.



2.2 Wohngebiete an der Pfarr- und Feldstraße

2.2.1 Straßenbäume

Auf den öffentlichen Grünstreifen an der Feld- und der Pfarrstraße sind Straßenbäume nach folgender Auswahlliste zu pflanzen:

Pflanzabstand: 10 m - oder nach angegebenen Positionen im Plan, 4 x verschulte Hochstämme.

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

2.2.2 Private Hausgärten

In den Wohngärten und den halböffentlichen Vorflächen soll die Bepflanzung aus mind. 50 % Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen.

Die Bepflanzung von buntlaubigen Nadelgehölzen, pyramidalen und hängenden Formen ist untersagt. Es sind zwingend Hausbäume nach unten genannter Aufstellung zu pflanzen.

Für je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum nach der Liste B 2.1.2 zu pflanzen. Mindestgröße: STU 18/20. Höhe: 300/400 cm, Sol. 3-4x verschult.

Auswahlliste Hausbäume:

Obstbäume wie Kirsche, Apfel, Birne als Hochstamm

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Ebersche
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

Die Mauern sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Hinweis: ökologisch orientierte Gestaltung der Grünflächen ist anzustreben.

2.2.3 Einfriedungen

Die Hausgärten dürfen nur mit Holzzäunen (senkrechte, schmale Belattung) Höhe 1,00 m eingezäunt werden. Sockel sind unzulässig. Der Durchmesser der Zaunsäulen darf 15 cm nicht überschreiten.

3.0 ÜBERLEITUNG



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungsfestsetzungen und Bebauungspläne.

C. HINWEISE

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen zu versichern.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte, auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand).
5. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.



Aufgestellt: H.-P. Habenstein, Architekt

Habenstein
.....
H. P. HABENSTEIN
ARCHITEKT
DIPL.ING.M.ARCH
ZIEBLANDSTR. 7 A
8 MÜNCHEN 40
TEL. 089/272 3889

E. Tautorat, Landschaftsarchitekt

E. Tautorat
.....
DIPL.ING. EDGAR TAUTORAT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
BDLA
CADOLZBURGER STRASSE 7
8501 AMMERNDORF 09127/8089

Gemeinde Olching
Olching, den 06.11.1990

Ewald Zschmann
Ewald Zschmann
Erster Bürgermeister

