

Farbformung

65

Gemeinde Olching Bebauungsplan Heideweg

Festsetzung durch Text und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Heideweg

BP / 1785bp01.o1c

Entwurfsverfasser

zur Fassung vom: 05.04.86

Dipl.Ing.Arch.
Rudolf Fürst
Edelweisstr. 40
8034 Germering

geändert am: 26.03.87
10.06.87
27.06.89

ergänzt u. ber.
gem. Schr. d.LRA
FFB v.19.01.90 03.04.90

I n h a l t

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung







- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangssituation
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Grünordnung
 - 3.2.4 Werbeanlagen
 - 3.2.5 Ruhender Verkehr
 - 3.2.6 Fließender Verkehr
 - 3.2.7 Fußgänger
- 4. Bodenordnung
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Technische Erschließung
- 7. Einwohnerentwicklung
- 8. Nachfolgelasten
- 9. Bestandteile des Bebauungsplanes

GEMEINDE OLCHING
Bebauungsplan Heideweg

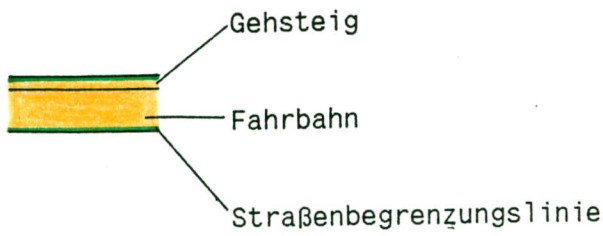
Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I Z 5702 A), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.b. 	zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
z.b. BCFL 180 m ²	zulässige Bruttogeschoßfläche
II	Zahl der zulässigen Vollgeschoße
o	offene Bauweise zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze

Öffentl. Verkehrsfläche:



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Klassifizierung als öffentlich rechtlich gewidmeter
Eigentümerweg, bleibt einem späteren Widmungsverfahren
vorbehalten.



Sichtdreieck, mit Maßangaben in Meter (verkleinert)



öffentliche Grünfläche



Fläche für Priv. Garagen, oberirdisch



Bestehende Nadelbäume, zu erhalten



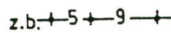
Bestehende Laubbäume, zu erhalten



zu pflanzende Bäume



Trafostation



Maßangaben in Meter

B) Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 (2) BauNVO der Bruttogeschosßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.

3. Baulichen Nutzung

3.1 Art der baul. Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch nachfolgende Tabelle grundstücksbezogen bzw. bauraumbezogen festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt.

4. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung (Realteilung) dürfen neu entstehende Parzellen nicht kleiner als 400 qm werden.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.2 Notwendige PKW-Stellplätze sind in den gesamten Baugrundstücken zulässig. Die Anlage von Stellplätzen in rückwärtigen Grundstücksbereichen und damit verbundene lange Zufahrtswege sind zu vermeiden.
- 5.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon mind. einer als Garage auszuführen ist.

6. 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.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

- 7.1 Als Dachformen werden zur Wahrung des Gartenstadtcharakters Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

Asymmetrisch geneigte Dächer sind unzulässig.

Die Längen der Giebelseiten (incl. Loggia, Balkone, Erker etc.) dürfen bei neuen Bauvorhaben 12 m nicht überschreiten.

7.2 Kniestock

- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,5 m darf der Kniestock max. 30 cm betragen.
zulässige Dachneigung 22 - 30 Grad.
- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von weniger als 4,5 m darf der Kniestock betragen
max. 30 cm bei einer Dachneigung von 36-50 Grad
max. 120 cm bei einer Dachneigung von 30-35 Grad

Kniestöcke werden gemessen an der Außenkante des Gebäudes bis zur Verschneidung mit der Sparrenunterkante.

- 7.3 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen, daraus ergeben sich auch Ausnahmen zu oben genannten Regelungen (Nr. 7.1 und 7.2).

- 7.4 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig.

- 7.5 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

- 7.6 Alle Metallteile außer Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.

- 7.7 Untergeordnete Bauteile dürfen bei Doppel- u. Reihenhäusern abweichend von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bis zu 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

8. Wintergärten

a) Allgemeine Vorschriften

Zugelassen werden Holzkonstruktionen bzw. in Anpassung an die Farbgebung der Gebäudegruppe gestrichene oder eloxierte Stahl- und Aluminiumkonstruktionen in Verbindung mit Glas. Ausgeschlossen wird Aluminium - naturfarben.

Die maximale Höhe der Vorbauten ist Unterkante der Erdgeschoß-Rohdecke.

Eine notwendige Abschrägung muß sich der Dachneigung angleichen.

b) Sondervorschrift bei Reihenschananlagen

Wintergärten sind im Bereich der Reihenschananlagen zusätzlich zu den festgesetzten GFZ-Werten zulässig.

Die vorhandene Baugrenze darf um max. 2,0 m überschritten werden.

In diesem Bereich ist, abweichend von Festsetzungen 7.7 der Grenzanbau an einer seittl. Grenze ausnahmsweise zulässig. Die Gesamtbreite des Wintergartens darf die Hälfte der zum Garten weisenden Hausbreite nicht überschreiten. Die Trennwand ist mind. feuerbeständig auszubilden.

9 . Schallschutz

entfällt aufgrund der Änderung der Fluglärmszonen

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, unabhängig von der Größe, genehmigungspflichtig.

11. Außenantennen sind bei Hausgruppen nur als Gemeinschaftsantennen für je eine Hauszeile zulässig. Einzelantennen sind nur möglich, wenn Teile einer Hausgruppe zu verschiedenen Zeiten gebaut werden.

12. Grünordnung

- 12.1 Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 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 u. 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.

12.2 Grüngestaltung

- Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.
- Pro 250 qm nicht überbauter Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist in dieser Festsetzung zu berücksichtigen.

12.3 Bei Pflanzungen sind standortgemäße und landschaftstypische Gehölze zu verwenden (Auflistung siehe Hinweise).

12.5 Pflanzgrößen / Qualität

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Mindestqualitätsmerkmale zu erfüllen.

Allee bzw. Straßenbäume groß- und mittelkronig.

Hochstämme 2-3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb
 Stammumfang 16-18 cm
 Kronenansatzhöhe 2,50 m
 Ballenware empfohlen

Straßenbäume kleinkronig Acer plat. Globusum

Hochstämme 2-3 x verpflanzt aus extra weitem Stand
 Stammumfang 14-16 cm
 Ballenware empfohlen

12.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Großbäume	Mittel- u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden-decker	Rasen
Baumgrubenfläche/ Baumscheibe	7 qm	5 qm	---	---
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40	0,10- 0,20
darunter luft- und wasserdurchlässige Rotlage	0,20 m	0,20 m	---	---
Belüftungs- und Be- wässerungs Ringdrainage Ringdurchmesser	1,80 m	1,50 m	---	---
Abstand von Bordstein- außenkante	1,50 m	1,50 m	1,00	

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Flächen (Verkehrsbe-
ruhiger Bereich etc.) ist durch einen 6 cm hohen, gelochten
Betonring Durchmesser 3 m ohne Fundament vom Unterbau der an-
grenzenden, befestigten Flächen abzugrenzen.

13. Einfriedung

Als Einfriedung nach außen hin werden Holzstakettenzäune mit
vertikalen Staketten oder ähnliches mit einer max. zul.
Höhe von 1,2 m vorgeschrieben. Zur Abgrenzung der einzelnen
Grundstücke untereinander und zu den internen Erschließungswe-
gen hin sind daneben auch Maschendrahtzäune zulässig. Massive
Wände, wie z.B. Beton-, Ziegel- und Steinwände o.ä. sind unzu-
lässig.

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. Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straßen ist über Sickeranlagen zu versickern.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben durch eine dichte und auftriebssichere Wanne zu sichern.
5. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
6. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
7. Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach Par.12 Abs.3,2a LuftVG des Flugplatzes FFB.
9. Beschränkungen bzw. Bedingungen

Neubebauung oder Erweiterung ist nur zuzulassen, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist.
10. Auf die Neubildung von sogenannten "Hammergrundstücken" sollte verzichtet werden.
- 11 Grünordnung
- 11.1 Zäune sollten Durchlässe für nützliches Kleingetier enthalten. Auf Zaunsockel ist deshalb zu verzichten.

11.2 Heimische, standortgerechte Sträucher

wegen Vergiftungsgefahr
nicht an Kinderspielplätzen
zu verwenden

Alnus incane	Grauerle	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
" oxyacantha	Weissdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	++
Ligustrum vulgare	Liguster	+
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	+
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	+
" frangula	Faulbaum	+
Salix triandra	Mandelweide	
Cambucus nigra	Schwarzer Holunder	+
Viburnum Lantana	Walliger Schneeball	+
" opulus	Wasserschneeball	+

11.3 Gehölzpflanzung

Bei Pflanzungen sind standortgemäße und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Heimische standortgerechte Bäume

		groß- kronig	mittel- kronig	Als Straßen oder als Alleebaum geeignet
Acer campestre	Feldahorn		x	
Prunus avium	Vogel- kirsche		x	
Malus Communis	Wildapfel		x	
Obsthochstämme	in Sorten		x	
Alnus glutinosa	Schwarz- erle		x	
Acer platanoides	Spitz- ahorn	x		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		x
Betula pendula	Birke		x	
Carpinus betulus	Hainbuche		x	
Fraxinus excelsior	Esche	x		x
Populus alba	Silber- pappel	x		
Populus canescens	Grau- pappel	x		
Populus nigra	Schwarz- pappel	x		
Prunus padus	Trauben- kirsche		x	
Quercus robur	Stieleiche	x		x
Salix alba	Silberweide	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	
Tilia cordata	Winterlinde	x		x
Ulmus glabra	Bergulme	x		

Populus alba und Populus canescens sollen nicht im Bereich öffentlicher Wege gepflanzt werden.

12. Vor Errichtung einzelner Wintergärten sollen sich alle Anwohner einer Reihenhausezeile über einen einheitlichen Standart einigen und gegenüber der Baubehörde versichern.

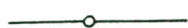
13. Planzeichen z.b.



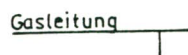
Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Gasleitung (ist bis zu einem seitlichen Abstand von 2m von der Mittelachse von Überpflanzung mit tiefverwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten)

Kabeltrasse

Kabeltrasse

D).Verfahrenshinweise für Bebauungspläne:

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom ^{29.11.84 und} ~~28.11.85~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ^{05.06.86} ~~05.06.86~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BBauG)

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.V. Siegfried Kersch
Bürgermeister ^(Waibel)
2. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 2a Abs. 2 BBauG vom ^{13.06.86} ~~13.06.86~~ bis ^{14.07.86} ~~14.07.86~~ ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.V. Siegfried Kersch
Bürgermeister ^(Waibel)
2. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ^{13.07.87} ~~13.07.87~~ bis ^{13.08.87} ~~13.08.87~~ in ^{Ordnung} öffentlich ausgelegt.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.V. Siegfried Kersch
Bürgermeister ^(Waibel)
2. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ^{27.06.89} ~~27.06.89~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Olching, den ^{21.8.90}

i.V. Siegfried Kersch
Bürgermeister ^(Waibel)
2. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 18.9.1989.....
 gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2
 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das
 Landratsamt hat ~~mit Schreiben vom..... 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. 26.11.1990
 i.A.

gez. Braese

 jur.Staatsbeamten

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.8.1990..... ortsüblich
 durch Gen. K. J....bekanntgemacht worden (§12 Satz 1 BauGB).
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getre-
 ten. 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. 21.8.1990.....

 Bürgermeister (Waibel)
 2. Bürgermeister