

Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **9. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128 „Schwaigfeld Hauptschule“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München

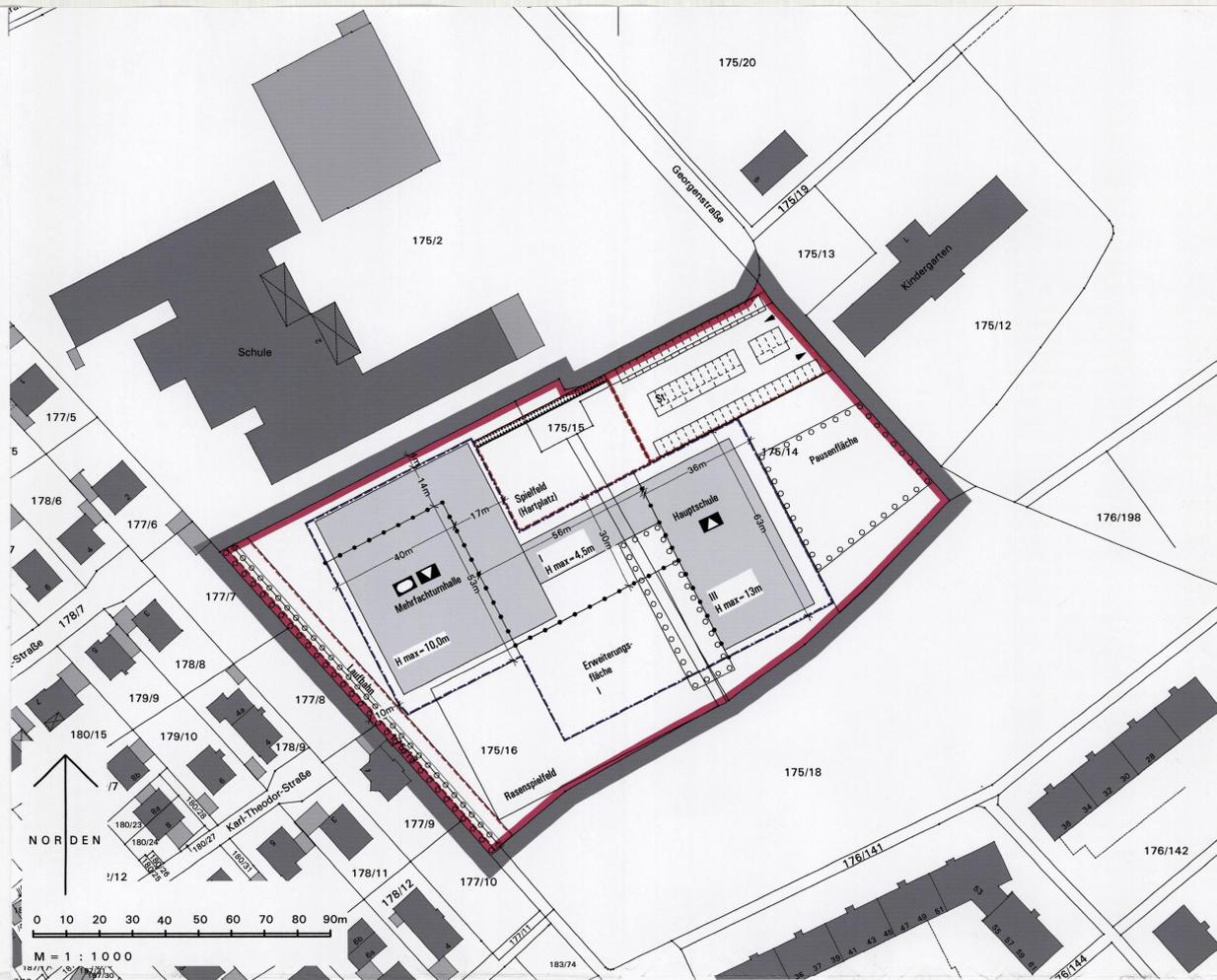
Grünordnung Margarethe Waubke
Landschaftsarchitektin

Az.: 610-41/2-91 Bearb.: Ge

Plandatum 14.10.2010 (Vorentwurf)
01.03.2011

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer, z. B. 175/15
- 3 bestehendes Haut- und Nebengebäude
- 4 geplanter Baukörper
- 5 Pausenfläche
Bezeichnung der geplanten Nutzungsbereiche (z.B. Pausenfläche)
- 6 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbaren Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt, soweit eine ortsbildverträgliche Integration der erforderlichen Anlagen erfolgt. Dafür sind z.B. Nahwärme-konzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für gestalterisch integrierte Solaranlagen zu prüfen.
- 7 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt unverzüglich bekannt zu machen.
- 8 Zusätzlich erforderliche Stellplätze für Veranstaltungen dürfen auf Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks erbracht werden. Deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück ist rechtlich zu sichern.
- 9 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 10 Grünordnung
 - 10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - 10.2 Die Stellplatzfläche ist mit einer Pergola einzugrünen.
 - 10.3 Artenliste für Bäume und Sträucher

Bäume	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 18.03.11
i.A. Celbo
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 4.4.2011
Gez. Andreas Magg
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

AUSSCHNITT RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN (verkleinert)



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher aufgestellten Bebauungspläne.
 - 1.2 Grenze des Änderungsbereichs
 - 1.3 Grenzen unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 2.2 Schule (Hauptschule)
 - 2.3 Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke (Mehrfachturnhalle mit Schützenheim)
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 7.100 qm. Davon entfallen 1.800 qm auf die Mehrfachturnhalle und 1.500 qm auf die Erweiterungsfläche. Das Rasenspielfeld ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solange zulässig, bis eine Schulerweiterung (Erweiterungsfläche) erforderlich ist. Der zu pflanzende Baumbestand innerhalb des Baurames ist dann zu entfernen.
 - 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Flächen für Nebenanlagen um 130% überschritten werden.
 - 3.4 III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 3 Vollgeschosse)
 - 3.5 H max=13,0m maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (z.B. 13,0 m), gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Fläche für Nebenanlagen
 - 4.3 Es gelten die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die festgesetzte max. Höhe darf durch Dachaufbauten für die technische Gebäudeausrüstung auf bis zu einem Drittel der Dachfläche überschritten werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- 5.2 Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen zulässig. Die Leitungen sind so auszulegen, dass später für eine zentrale Wärmeversorgung Anschlussmöglichkeiten gegeben sind.
- 5.3 Im Bereich der Sportflächen sind Einfriedungen in Form von Ballfangzäune bis zu einer max. Höhe von 4 m zulässig.
- 6 Erschließung, Stellplätze
 - 6.1 Ein-/ Ausfahrt
 - 6.2 Fläche für Stellplätze
 - 6.3 Der Stellplatzbedarf für die Schule mit Sportstätte ist gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 7 Grünordnung
 - 7.1 Die zu pflanzenden Baum- und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen". Die Bepflanzungen sollen sich an der Artenliste (B 10.3) orientieren.
Im Nahbereich zu Spielplätzen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1987) über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten.
- 8 Immissionsschutz
 - 8.1 Schallschutzmauer (mind. Höhe 3,20 m und mind. Länge 38,00 m)
- 9 Bemaßung
 - 9.1 Maßzahl in Metern, z. B. 10 m

- | | |
|---------------|---------------------|
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnuss | Juglans regia |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Platane | Platanus acerifolia |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
-
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Sträucher | |
| Felsenbirne | Amelanchier in Arten |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Ligustere | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Wildrosen in Arten | |
- 10.4 Beim Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein 1,5 m Abstand von den Leitungstrassen (Erdgas) eingehalten werden.
 - 10.5 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen 2,5 m Abstand zur Trassenachse (Strom) einhalten. Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit der E.ON Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt 0,5 m recht und links der Trassenachse.
 - 11 Immissionsschutz
 - 11.1 Bei der Errichtung der Sporthalle sind technische Vorkehrungen zu treffen, um die Schallemissionen zu begrenzen. Dabei sind durch die Außenbauteile im eingebauten funktionstüchtigen Zustand mindestens nachfolgende bewertete Schalldämm-Maße (R'w) einzuhalten:
- Dach, Außenwand (Süd), Fenster: R'w = 45 dB
- Fluchttüren: R'w = 38 dB
Eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile im tieffrequenten Bereich ist zu gewährleisten.
An den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten sind die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV einzuhalten und die tieffrequenten Geräusche ausreichend zu berücksichtigen.
 - 11.2 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein schalltechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro zu erbringen.
 - 11.3 Für das auf Fl.Nr.175/2 befindliche Hausmeisterhaus können passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Wohnung erforderlich sein.
 - 11.4 Nähere bauliche und betriebliche Festlegungen zum Immissionsschutz bleiben nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 „Schwaigfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 14.10.2010 gefasst und am 20.10.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 14.10.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 14.10.2010 hat in der Zeit vom 02.11.2010 bis einschließlich 03.12.2010 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 14.10.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 14.10.2010 hat in der Zeit vom 02.11.2010 bis zum 03.12.2010 stattgefunden.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2011 wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 01.03.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Olching, den 4.4.2011
Gez. Andreas Magg
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

2. Der Beschluss über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 „Schwaigfeld“ sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.4.2011 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 „Schwaigfeld“ wird mit zugehöriger Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Olching, den 18.05.2011
Gez. Andreas Magg
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

(Siegel)