SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 435 "AN DER DACHAUERSTRASSE"

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. BAULICHE NUTZUNG

1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

A)ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
AUSNAHMEN NACH PAR.4 ABS.3 NR.1 UND NR.2 BAUNVO SIND FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR.116 BIS 122 UND 128 UND 129 ALLGEMEIN ZULÄSSIG. AUSNAHMEN NACH PAR.4 ABS.3 NR.3-6 BAUNVO SIND FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR.116 BIS 122 UND 128 UND 129 UND NACH PAR.4 ABS.3 NR. 1-6 BAUNVO SIND FÜR DIE ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKE NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER UNZULÄSSIG.AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR. 1-66 UND 68-115 SIND MAXIMAL 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

B)GEWERBEGEBIET GE AN DER BAHNLINIE
AUSNAHMEN NACH PAR.8 ABS.3 NR. 1 BAUNVO SIND ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
AUSNAHMEN NACH PAR.8 ABS.3 ZIFFER 2 BAUNVO SIND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.

1.1.2. GRÜNFLÄCHEN

BAULICHE ANLAGEN SIND NUR ZULÄSSIG SOWEIT SIE BESTANDTEIL DER GRÜNFLÄCHE SIND UND DEREN GESTALTUNG DIENEN.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1. ÖFFENTLICH RECHTLICHE EIGENTÜMERWEGE KÖNNEN ANTEILMÄSSIG AUF DIE NUTZUNG ANGERECHNET WERDEN.

1.2.2. UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN SIND IM WA UNZULÄSSIG(PAR.14 BAUNVO).

1.3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN

A)ALLGEMEINES WOHNGEBIET
DIE GEBÄUDE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR.80 BIS 110(GARTENHOFHÄUSER GH)KÖNNEN ALS WINKELHÄUSER MIT GRENZBAU AN MINDESTENS 2 SEITEN ERRICHTET WERDEN.
SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN,ÜBERBAUBAREN FLÄCHE GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ALS NACH ART.6 ABS.3 BAYBO VORGESCHRIEBEN ERGEBEN,WERDEN DIESE IM BEREICH DER REIHENHAUSBAUWEISE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NRN.80-110, 111-115 FESTGESETZT.

B)GEWERBEGEBIET AN DER BAHN
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 127 KÖNNEN BAUKÖRPER IN DEN AUFZUSCHÜTTENDEN SCHUTZWALL EINGEBAUT UND DEREN DÄCHER BEGRÜNT WERDEN.

1.4. STELLPLÄTZE

GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ODER AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.GARAGENPLÄTZE FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 54 BIS 61 SIND AN DIE VORGESEHENEN HAUPTGEBÄUDE UNTER EINEM DACH (ALS ABGESCHLEPPTES DACH) UNMITTELBAR ANZUBINDEN **EINE AUSNAHME BILDEN DIE GRUNDSTÜCKE 54, 59 UND 60.**

1.5. DER ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN UND AN DAS STRASSENBEGLEITGRÜN

ÜBERFAHRTEN DER VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN AN DER MIT DER NR. 136 BEZEICHNETEN(RING-)PLANSTRASSE ZUM ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE NR. 1,16,17, 32,33,45 IST ZULÄSSIG.DIE BREITE DER ÜBERFAHRTEN ÜBER DIE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE DARF DAS VERKEHRSTECHNISCH NOTWENDIGE MASS NICHT ÜBERSCHREITEN.EINZELHEITEN ÜBER HERSTELLUNG UND ERHALTUNG SIND MIT DER GEMEINDE ZU VEREINBAREN.DIE ZUFAHRT ZU DER GARAGE AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.50 HAT AUSSERHALB DES BEREICHS DER KREUZUNG VON DER NÖRDLICHEN SEITE AUS ZU ERFOLGEN(RINGSTRASSE).

1.6. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

IM WOHNGEBIET SIND FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN NRN. 80-122,128 UND 129 STANDPLÄTZE FÜR DIE MÜLLABFUHR ALS GEMEINSCHAFTSANLAGEN IN VERBINDUNG MIT DEN GARAGEN ANZULEGEN.
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR.8,54,55-10,56,57-22, 58,59-24,60,61-26,62,63-37,64,65-39,40,66-41, 42,46 SIND GEMEINSCHAFTLICHE MÜLLTONNENANLAGEN AM EIGENTÜMERWEG,MÖGLICHST NAHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UNTER DEM GARAGENDACH DES JEWEILS BESONDERS GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKES ZU ERRICHTEN.

1.7. VERSORGUNGSFLÄCHEN

ZULÄSSIG SIND,DER STROMVERSORGUNG DIENENDE BAULICHE ANLAGEN.UMFORMERSTATIONEN SIND UNTERIRDISCH ODER INNERHALB DER GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGEN UNTERZUBRINGEN.DAS PUMPWERK AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.128 IST IM WALL ZU INTEGRIEREN.

1.8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR.111,113 UND 115 SIND DIE FREIFLÄCHENBEREICHE HALBGESCHOSSIG AUF DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEGEBENEN HÖHEN AUFZUSCHÜTTEN.ALLE UNTERKELLERTEN GEBÄUDE IM AUFGEFÜLLTEN GEBIET MÜSSEN WASSERDICHTE WANNEN ERHALTEN.

1.9. VERKEHRSFLÄCHEN,SICHTDREIECKE

DIE FLÄCHEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND VON JEDER BEBAUUNG,ABLAGERUNG UND BEPFLANZUNG ÜBER 0,80M AB FAHRBAHNRAND FREIZUHALTEN.AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM ASTANSATZ NICHT UNTER 3,00M.

1.10. FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN

DIE MIT GEL GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN 111 BIS 115 UND 118 BIS 120 SIND MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN DINGLICH ZUGUNSTEN DER GEMEINDE OLCHING ZU SICHERN UND ZU LASTEN DER BETROFFENEN EIGENTÜMER,BZW. ANLIEGER ZU BELASTEN.FAHRTRECHTE DIENEN HIERBEI LEDIGLICH DER ANLIEFERUNG,DER FEUERWEHR SOWIE DER RETTUNGS-UND POLIZEIFAHRZEUGE.

1.11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1.11.1. DIE IN DER PLANZEICHNUNG MIT PFG ANGEGEBENEN FLÄCHEN SIND IM SINNE EINER RAUMBILDENDEN SCHUTZPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN UND STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN FLÄCHENDECKEND ZU BEPFLANZEN.AUSWAHLMÖGLICHKEITEN NUR INNERHALB DER UNTER B-HINWEISE ANGEGEBENEN PFLANZENFUNKTIONEN UND ARTEN,SOWIE DER HIER NACHFOLGEND VORGESCHLAGENEN ARTEN WIE
A)BÄUME ÜBER 15M ENDHÖHE:ROTERLE,SPITZAHORN, BERGAHORN,WEISSBIRKE,HAINBUCHE,ROTBUCHE, ESCHE,SILBERPAPPEL,STIELEICHE,STEINLINDE, SOMMERLINDE,FELDULME
B)BÄUME ÜBER 6-15M ENDHÖHE:FELDAHORN,GRAUERLE,BESENBIRKE,ZITTERPAPPEL,VOGELKIRSCHE, TRAUBENKIRSCHE,VOGELBEERE
C)STRÄUCHER:HARTRIEGEL,HASEL,PFAFFENHÜTCHEN, RAINWEIDE,HECKENKIRSCHE,GRINDHOLZ,BERGJOHANNISBEERE,MANDELWEIDE,GRAUWEIDE,REIFWEIDE,SCHWARZWEIDE,PURPURWEIDE,WOLLIGER SCHNEEBALL,WASSERHOLDER.

1.11.2. GEMÄSS DER PLANZEICHNUNG SIND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DURCH BEPFLANZUNG VON BAUM-UND BUSCHGRUPPEN ZU GLIEDERN UNTER BINDENDER BERÜCKSICHTIGUNG DER IN 1.11. VORGESCHLAGENEN ARTEN.
GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN:IM WA AN DER DACHAUERSTRASSE UND AN DER HEINRICH-NICOLAUS-STRASSE SIND DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND DEN GEBÄUDEN ALS LANDSCHAFTSGÄRTNERISCH GESTALTETE OFFENE VORGÄRTEN ANZULEGEN.

1.11.3. FÜR DIE IM SINNE DER PLANZEICHNUNG ZU PFLANZENDEN EINZELBÄUME SIND EINHEIMISCHE LAUB-UND NADELBÄUME ZU BEVORZUGEN.VORGESCHLAGEN WERDEN NEBEN DEN HINWEISEN B DER LEGENDE:
A)AN DEN PARKPLÄTZEN:SOMMERLINDE,BERGAHORN, FELDULME
B)ALLEERINGSTRASSE:EICHE,AHORN
C)GLIEDERNDE EINZELBÄUME INNERHALB DER BEBAUUNG:WINTERLINDE,WEISSBIRKE,FELDAHORN
D)ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZENTRUM:VOGELBEERE, VOGELKIRSCHE,ROTDORNHOCHSTÄMME
E)MARKTPLATZ:PLATANE

1.11.4. IN PRIVATEN GARTENBEREICHEN WERDEN KEINE PFLANZARTEN VORGESCHRIEBEN ODER VERBOTEN.DIE ERFORDERLICHE MINDESTPFLANZDICHTE BETRÄGT 1 BAUM JE 200M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.

1.11.5. GEFORDERTE MINDESTQUALITÄT ZUM ZEITPUNKT DER PFLANZUNG ALLGEMEIN UND IN WOHNQUARTIEREN (KLAMMERWERTE):
A)HOCHSTÄMME:GROSSBÄUME STU 12/14(20/25)
KLEINSTÄMME: STU 10/12
STAMMHÖHE 200 CM (250CM)
B)STAMMBÜSCHE:VOLL GARNIERT 250/300CM (300/350CM)
(EINZELSTÄMME 10/12 BALLENWARE)
C)HEISTER:200/250CM (250/300CM)
D)STRÄUCHER:60/100CM, 2X VERPFLANZT (80/100)
E)KLEINSTRÄUCHER:30/40 MIT BALLEN

1.11.6. DIE LISTE DER AN KINDERSPIELPLÄTZEN UNGEEIGNETEN PFLANZARTEN(GIFTPFLANZEN)IST ENTHALTEN IN DER BEK.DES STMLU VOM 21.6.76 LUMBL NR.7/8 VOM 27.8.76.

1.11.7. AUF TIEFGARAGEN IM BEREICH DER AUSSENANLAGEN IST EINE ÜBERBODENSCHICHT VON MINDESTENS 50CM DICKE ANZUBRINGEN.ERDBEDECKTE GARAGEN SIND NUR MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.

1.12. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

AUF DEN IN DER PLANZEICHNUNG MIT PFB GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN IST DAS GESAMTE GEHÖLZ DAUERND UNVERSEHRT ZU ERHALTEN UND DER NATÜRLICHE NACHWUCHS ZU BELASSEN ODER GEGEBENENFALLS NACHZUPFLANZEN.

1.13. SCHALLSCHUTZ

1.13.1. DER BEREICH AN DER DACHAUERSTRASSE UND DAS GEWERBEGEBIET AN DER BAHNLINIE LIEGEN IM LÄRMPEGELBEREICH IV DER "RICHTLINIE FÜR BAULICHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM" (FASSUNG SEPT.75 ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUR DIN 4109 "SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU" BL.1-4 AUSG. SEPT.1962 BL.5 AUSGABE APRIL 1961).
DER ÜBRIGE BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IM LÄRMPEGELBEREICH III DER OBENGENANNTEN RICHTLINIE.DIE ENTSPRECHENDEN AUFLAGEN ZUR LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENWANDBAUTEILEN SIND ZU BEACHTEN.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

II.1. DACHGESTALTUNG+STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

KNIESTÖCKE DÜRFEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN SENKRECHT AN DER AUSSENKANTE DER AUSSENWAND GEMESSEN BEI SICHTBAREN FUSSPFETTEN 40CM(2 PFETTEN),BEI NICHT SICHTBAREN FUSSPFETTEN 20CM NICHT ÜBERSCHREITEN. FÜR VOLL AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE(D)SIND KNIESTÖCKE ALS BESONDERE GESTALTUNGSMASSNAHME ZULÄSSIG,WENN DER EINDRUCK DES HÖHEREN KNIESTOCKES DURCH DURCHGEHENDE BALKONE, WEIT HERUNTERGEZOGENE VORDACHTEILE,VERSCHALUNGEN ODER VERSETZTE GESCHOSSE USW. ABGEMILDERT WIRD.DIE IM PLAN EINGETRAGENEN FIRSTRICHTUNGEN(SD)UND ZUM TEIL ALTERNATIV ZUM SATTELDACH AUFGEZEIGTEN MÖGLICHEN DACHGEFÄLLRICHTUNGEN FÜR PULTDÄCHER(SD/PD)SIND ZWINGEND EINZUHALTEN.

II.1.1. ~~AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR.1-53 SOWIE 63(DOPPELHÄUSER)SIND WAHLWEISE ENTWEDER SATTELDÄCHER MIT 23° BIS 27° ODER PULTDÄCHER BIS MAX.36° FÜR JEWEILS 2 DOPPELHAUSHÄLFTEN ZULÄSSIG.ABGESCHLEPPTE DACHFLÄCHEN SIND ZULÄSSIG.~~

gestrichen 26.08.83
(Eder)

II.1.2. DIE GRUNDSTÜCKE NR.54-62 UND 64-66 UND 68-79 (EINZELHÄUSER)HABEN SATTELDÄCHER ZWISCHEN 23° UND 27°.ABGESCHLEPPTE DACHFLÄCHEN IN VERLÄNGERUNG DER SATTELDACHFLÄCHEN SIND ZULÄSSIG,WENN IHRE LÄNGE IN FIRSTRICHTUNG 1/3 DER FIRSTLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITET.

II.1.3. BEI DEN GRUNDSTÜCKEN 80 BIS 110(GARTENHOFBEBAUUNG)SIND JE NACH SPEZIELLER ANGABE IN DER PLANZEICHNUNG REINE FLACHDÄCHER,FLACHDACH MIT PULTDACH ODER ZWEI PULTDÄCHER ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE DER PULTE BETRÄGT 3,5M ÜBER OK GELÄNDE,DIE DACHNEIGUNG MAX.36°.

II.1.4. FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR.111 BIS 115(REIHENHÄUSER)SIND SATTELDÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN 23°-36° ZULÄSSIG.FÜR DIE 5 REIHENHAUSZEILEN (GRACHTEN)ENTLANG DER VORGESEHENEN WASSERFLÄCHE(GRUNDST.NR.133)WIRD DIE DACHNEIGUNG AUF 45° FESTGESETZT.

II.1.5. IM GESCHOSSBAU(GRUNDSTÜCKE NR.116 BIS 122,128, 129 SIND SATTELDÄCHER VON 23°-27° ZULÄSSIG. BEI DEN GEBÄUDEN MIT FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSACHSE SIND DIE DACHFLÄCHEN ÜBER VERSETZTE OBERGESCHOSSE BIS AUF DIE VOLLE GEBÄUDETIEFE HERABZUZIEHEN.DABEI DÜRFEN DIE FUNKTIONSBEDINGTEN ÖFFNUNGEN IN DER DACHFLÄCHE(TERRASSEN)50% DER GESAMTEN DACHFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN.

II.1.6. DACHDECKUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZIEGEL,DUNKLER ASBESTZEMENT, DUNKLE BETONDACHSTEINE ODER NATURSCHIEFER SIND ZULÄSSIG.
FLACHDÄCHER SIND NUR ALS KIESDÄCHER ZULÄSSIG. FLACHDÄCHER MIT ENTSPRECHENDEM BELAG SIND NACH MÖGLICHKEIT EINZUGRÜNEN.

II.1.7. DER HELLIGKEITSWERT DER FARBE VON DACHRINNEN, ABFLUSSROHREN UND SONSTIGEN DACHZUBEHÖRTEILEN IST DEM DER DACHDECKUNG ANZUPASSEN.

II.1.8. AN-UND NEBENBAUTEN SIND AN DAS HAUPTGEBÄUDE GESTALTERISCH ANZUGLEICHEN UND SOWEIT MÖGLICH UNTER DAS ABGESCHLEPPTE DACH DES HAUPTGEBÄUDES EINZUBEZIEHEN.
AUSSERDEM SIND ALLE DÄCHER IN DER REGEL MIT EINEM DACHÜBERSTAND VON MINDESTENS 0,60M AN ALLEN GEBÄUDESEITEN ZU VERSEHEN. DACHAUFBAUTEN(Z.B.DACHGAUBEN)BZW.DACHEINBAUTEN(NEGATIVE DACHGAUBEN)SIND UNZULÄSSIG.AUSNAHMEN SIND NUR BEI PULTDÄCHERN ZULÄSSIG.GARAGEN SIND,SOFERN ES DIE SITUIERUNG DER GARAGENFLÄCHE ZULÄSST,UNTER DAS ABGESCHLEPPTE DACH DES HAUPTGEBÄUDES ZU LEGEN.GARAGENDÄCHER AUS BITUMENPAPPE,BUTYLFOLIE O.Ä. SIND UNZULÄSSIG.

II.2. FUSSBODENHÖHE

DIE FUSSBODENOBERKANTE DES ERDGESCHOSSES DARF 25CM ÜBER DEM NATÜRLICHEN ODER VON DER GEMEINDE FESTGESETZTEN GELÄNDE LIEGEN.

II.3. FASSADENGESTALTUNG

DIE GLIEDERUNG VON AUSSENWÄNDEN IST VORZUSEHEN.

II.3.1. FÜR AUSSENWÄNDE SIND VERPUTZTE,GESTRICHENE MAUERFLÄCHEN UND/ODER HOLZVERSCHALTE FLÄCHEN VORZUSEHEN.FÜR KLEINERE BAUTEILE IST DIE VERWENDUNG VON SICHTBETON ODER NATURSTEIN MÖGLICH.

II.3.2. PUTZFLÄCHEN SIND WEISS ZU STREICHEN.

II.3.3. BEI DEN REIHENHÄUSERN SIND RÄUME FÜR DIE UNTERBRINGUNG VON GARTENGERÄTEN,GARTENMÖBEL, KINDERSPIELZEUG UND DERGL. EINZUPLANEN.

II.4. BEFESTIGTE FLÄCHEN - STELLPLÄTZE

II.4.1. EIGENTÜMERWEGE SIND MIT BEFAHRBAREM PFLASTERSTEINSTREIFEN ZU VERSEHEN.EBENSO DIE VORPLÄTZE DER GARAGEN.

II.4.2. STELLPLÄTZE UND SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN MIT MEHR ALS 100M² GRÖSSE SIND DURCH ABPFLANZUNGEN,PFLASTERZEILEN,GITTERRASEN UND ÄHNLICHE GESTALTUNGSELEMENTE ZU GLIEDERN.

II.5. EINFRIEDUNGEN

II.5.1. DIE GRUNDSTÜCKE 1 BIS 53,63(DOPPELHÄUSER)KÖNNEN ZU DEN HINTEREN EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN HIN MIT NATURBELASSENEN HOLZZÄUNEN(HANICHTZAUN ODER ZAUN AUS WAAGERECHTEN DERBSTANGEN) ODER MIT HINTERPFLANZTEN DRAHTZÄUNEN ABGETRENNT WERDEN.AN DEN ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DER GRUNDSTÜCKE 1-66 UND 68-79 SIND AUSSCHLIESSLICH HOLZZÄUNE AUS WAAGERECHTEN DERBSTANGEN ZULÄSSIG.
SÄMTLICHE EINFRIEDUNGEN DER GRUNDSTÜCKE NR. 1-66 UND 68-79 DÜRFEN EINE HÖHE VON MAX.1,10M NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE FREIHALTUNG DER SICHTDREIECKE NACH ZIFF. I.9 ~~2~~ IST ZU BEACHTEN.

geändert 26.08.83

II.5.2. FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR.80 BIS 110 SIND EINFRIEDUNGEN MASSIVER BAUART BIS ZU EINER HÖHE VON 2,20M ZULÄSSIG,WENN SIE DURCH WANDÖFFNUNGEN ODER MATERIALWECHSEL EINE GESTALTERISCHE GLIEDERUNG ERHALTEN.

II.5.3. AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR.111 BIS 115(REIHENHÄUSER)SIND EINFRIEDUNGEN NICHT VORGESEHEN. DIESBEZÜGLICHE AUSNAHMEN SIND MÖGLICH,BESONDERS AN GRENZEN VON GELÄNDESPRÜNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.
DIE EINFRIEDUNGEN DÜRFEN DANN EINE HÖHE VON MAX.1,10M NICHT ÜBERSCHREITEN.ALS MATERIAL SIND NATURBELASSENE HOLZZÄUNE(HANICHTZAUN) ODER ZAUN AUS WAAGERECHTEN DERBSTANGEN ZU WÄHLEN.

II.5.4. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET(WA)BEI DEN GRUNDSTÜCKEN 116 BIS 122 UND 129 SIND EINFRIEDUNGEN JEGLICHER ART UNZULÄSSIG.

II.5.5. IM GEWERBEGEBIET SIND EINFRIEDUNGEN NUR IN HOLZ-ODER DRAHTZÄUNEN ZULÄSSIG.FÜR SÄMTLICHE EINFRIEDUNGEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN HIN SIND MASSIVE SOCKELSTREIFEN BIS ZU EINER HÖHE VON H=0,15M ÜBER OK GEHSTEIG ZULÄSSIG.

II.6. BAULICHE ANLAGEN ZUR AUFNAHME BEWEGLICHER ABFALLBEHÄLTER SIND UNAUFFÄLLIG IN ART UND FARBGEBUNG AUSZUFÜHREN.

II.7. EINZELANTENNEN SIND UNZULÄSSIG. SÄMTLICHE GEBÄUDE SIND AN DIE VORGESEHENE GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE ANZUSCHLIESSEN. STROM-,TELEFON- UND ANTENNENKABEL SIND ALS ERDKABEL AUSZUFÜHREN UND BESITZEN AUF UNBEBAUTEM UND UNBEPFLANZTEN GELÄNDE (BÄUME) UNGESCHRIEBENES LEITUNGSRECHT ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN.

B. TEXTLICHE HINWEISE

1. FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS SIND BEI DER BEBAUUNG BESONDERE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN HÖCHSTGRUNDWASSERSTAND-0,50 UNTER GELÄNDE ERFORDERLICH.

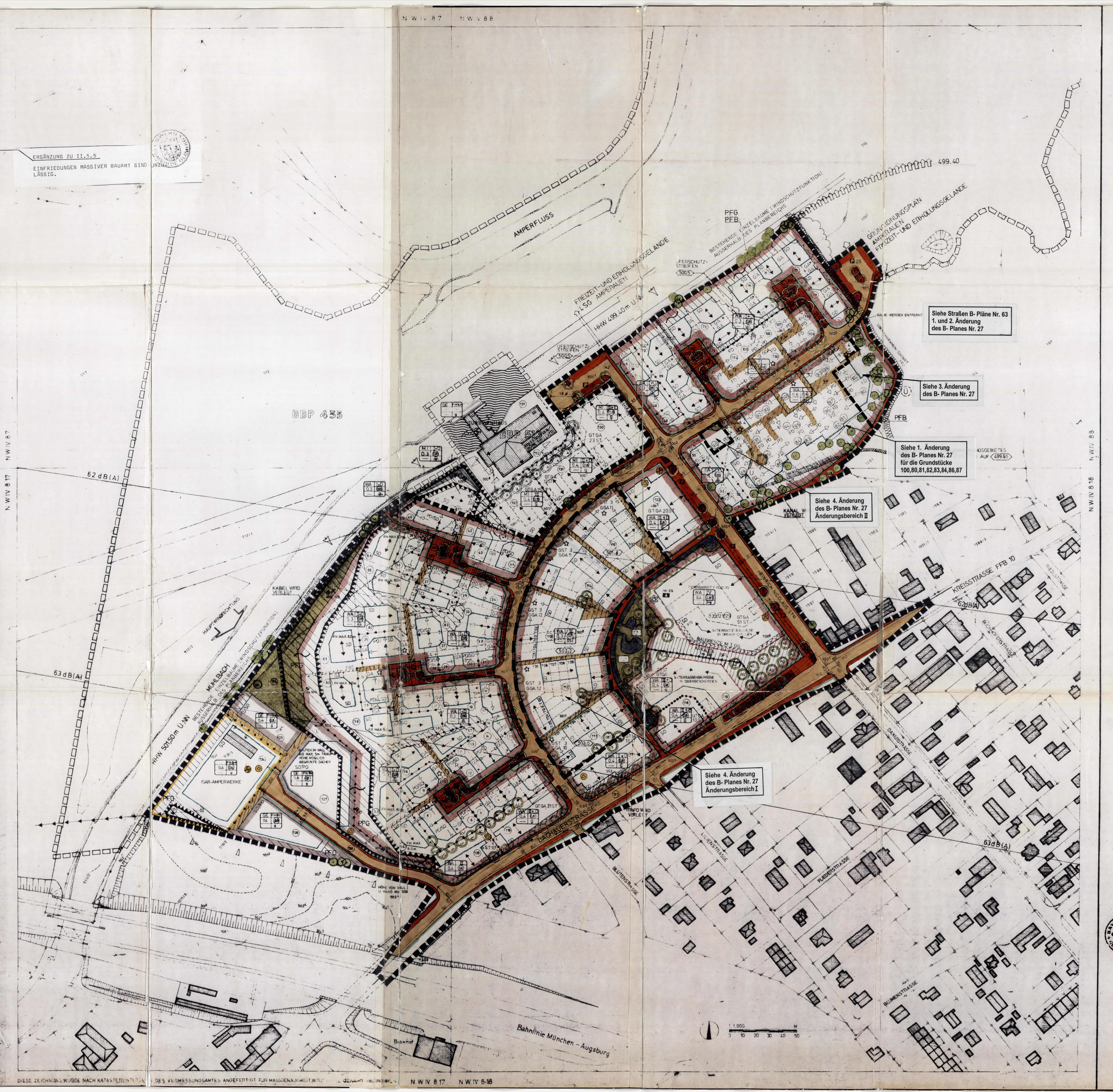
2. DER BESTEHENDE WALL AN DER SÜDÖSTLICHEN GRENZE DES GRUNDSTÜCKS DER ISAR-AMPERWERKE DARF DANN ABGETRAGEN WERDEN WENN DAMIT GLEICHZEITIG DER [illegible] LÄRMSCHUTZWALL AUFGEBAUT WIRD.

3. DIE VORLIEGENDE PLANFASSUNG WIRD DURCH DIE "BEBAUUNGSTYPOLOGIE ZUM BBP435 AN DER DACHAUERSTRASSE" AUF PRIVATRECHTLICHER BINDUNGSBASIS ERGÄNZT.DER INHALT DIESER BAUFIBELARTIGEN TYPOLOGIE GIBT IM WESENTLICHEN ABSTIMMUNGS- UND GESTALTUNGSBINDUNGEN FÜR DIE VERSCHIEDENEN HAUSTYPEN BEKANNT UND DEFINIERT DIE ZIELMODELLE FÜR BAUKÖRPERGRUPPEN,DACHLANDSCHAFTEN,AUSSENWANDGESTALTUNG UND FREIRAUMBILDUNG IN RICHTUNG INDIVIDUELLER GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN.

ERGÄNZUNG ZU II.1. DACHGESTALTUNG
AUF DEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN NR. 111, 113 UND 115 DÜRFEN KNIESTÖCKE VON OBERKANTE DER ROHDECKE BIS ZUR UNTERKANTE DES SPARRENS SENKRECHT AN DER AUSSENWAND GEMESSEN 40 CM HÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN.
BEI GRENZBEBAUUNGEN DER DOPPELHÄUSER UND EINZELHÄUSER DARF DIE OBERKANTE DER TRAUFE ODER DER DACHFLÄCHENENTWÄSSERUNG BEI DACHNEIGUNGEN BIS 27° MAXIMAL 2,50 M ÜBER NATÜRLICHEM ODER VON DER GEMEINDE FESTGELEGTEM GELÄNDE LIEGEN.

ERGÄNZUNG ZU II.5.5
EINFRIEDUNGEN MASSIVER BAUART SIND UNZULÄSSIG.

ERGÄNZUNG ZU II.1.4
BEI DOPPELHAUSGRUNDSTÜCKEN BETRÄGT DIE DACHNEIGUNG BEI SATTELDÄCHERN 23° - 27°, BEI PULTDÄCHERN MAX. 36°.



Siehe Straßen B- Pläne Nr. 63
1. und 2. Änderung
des B- Planes Nr. 27

Siehe 3. Änderung
des B- Planes Nr. 27

Siehe 1. Änderung
des B- Planes Nr. 27
für die Grundstücke
100,80,81,82,83,84,86,87

Siehe 4. Änderung
des B- Planes Nr. 27
Änderungsbereich II

Siehe 4. Änderung
des B- Planes Nr. 27
Änderungsbereich I

DIESE ZEICHNUNG WURDE NACH KATASTERUNTERLAGEN DES VERMESSUNGSAMTES ANGEFERTIGT FÜR MASSGENAUIGKEIT WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN

OLCHING

ENTWURFSFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR 435

A.D. DACHAUERSTRASSE

435

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
	KINDERTAGESSTÄTTE KINDERGARTEN
Z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE
D	DACHGESCHOSS AUSGEB. ALS VOLLGESCHOSS
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
RH	REIHENHÄUSER BAUWEISE
GH	GARTENHOFHÄUSER BAUWEISE
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
—	BAULINIE
—	BAUGRENZE
◄ ►	FIRSTRICHTUNG SATTELDACH
—▷	DACHGEFÄLLERICHTUNG PULTDACH
FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
PD	PULTDACH
SD/PD	SATTELDACH ODER PULTDACH
FH	FIRSTHÖHE
XXX	ARKADEN IM ERDGESCHOSS
Z.B. 60	MASSANGABE IN METERN
△	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
Z.B. WA II+D 0,4 0,8 — 9	NUTZUNGSSCHABLONE ART D. BAUL. NUTZUNG / ZAHL D. VOLLGESCH. GRUNDFLÄCH. ZAHL / GESCHOSSFL. ZAHL BAUMASSEN ZAHL / BAUWEISE

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
	ÖFFENTL. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTL. VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
Z.B. P 21	ÖFFENTL. PARKPLÄTZE M. STELLPLATZANZAHL
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTL.
GFL	FLÄCHE M. GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
L	FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN
FG	ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERWEG
E BEFAHRB. WEGE 3,25m BREIT	ÖFFENTL. RECHTLICHER EIGENTÜMERWEG
Z.B. 400	BEGRENZUNG DER SICHTDREIECKE
GA	FLÄCHEN FÜR GARAGEN
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGA	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GTGA	GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
	RAMPE
	EINZUGSBEREICH FÜR GST GGA GTGA
☆	GEMEINSCHAFTSMÜLLANLAGE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄTSWERK
	UMFORMERSTATION
	ABWASSERHEBEWERK
	GASREGLERANLAGE
	UMSPANNWERK

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
Z.B. 503,0	HÖHENKOTE F. NIEDRIG. FLÄCH. AUFSCHÜTTUNG.
Z.B. 510,0	HÖHENKOTE AUFSCHÜTTUNG IN M ÜBER N.N.
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
	PRIVATER SPIELPLATZ
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
PFB	FLÄCHE MIT PFLANZBINDUNG
PFG	FLÄCHE MIT PFLANZGEBOT
	BEGRENZUNG VON BAUM U. BUSCHGRUPPEN
●	ERHALTUNGSBINDUNG EINZELBAUM
◎	PFLANZBINDUNG EINZELBAUM
	WASSERFLÄCHE GEPLANT
~	BODENMODELLIERUNG
Ü	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Ü	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET NEU
◄ ◄	OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG
◁ ◁	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG
◁×◁	UNTERIRD. VERSORG. LEITUNG AUFGELASSEN
◄⊠►	FREILEITUNG MIT STAHLGITTERMAST
ooooo	LÄRMSCHUTZWAND
• • •	GRENZEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
▬ ▬	GRENZE D. RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

B		HINWEISE
—o—	—o×o—	BEST. GRUNDST. GR. VORH. BEST. " AUFGELASSEN
----		VORSCHLAG. GRUNDST. ODER BAUKÖRPER
Z.B. 102	102	BEST. GRUNDST. NUMMER BEST. " TEILNUMMER
		BESTEHENDE GEBÄUDE
Z.B. 499³		HÖHENKOTE OKG N.N. OBERKANTE GELÄNDE
		WASSERFLÄCHEN BESTEHEND
Z.B. 62 d B (A)		SCHALLPEGELLINIE LÄRMSCHUTZZONE
	1	PFLANZENFUNKTION WINDSCHUTZ
	2	PFLANZENFUNKTION LÄRMSCHUTZ
☆	3	SALZFESTE GEHÖLZE
✿	4	BLÜTENGEHÖLZE
A AC	1,3 1,2	ERLE BERGAHORN
AL B	4 1,2	KASTANIE BIRKE
C CB	1,2 1,2	HARTRIEGEL HAINBUCHE
CO CR	2 4	HASELNUSS WEISSDORN
F H	1 1	ESCHE SANDDORN
PB	1,3	PAPPEL
O AP	3 1,3,4	STIELEICHE SPITZAHORN
S SB	1 1,2,3	WEIDE HOLUNDER
T	1,2	WINTERLINDE
	+	RAMPE ALTERNATIV FLACHDACH MÖGLICH (GA)
Z.B 918		FLURSTÜCKNUMMER

BEBAUUNGSPLANUNGVERFAHREN

DIE GEMEINDE OLCHING ERLÄSST GEMÄSS PAR.2,ABS.1 UND PAR.9,10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.76, ART.23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 31.5.1978(GVBL.S.353) ART.107 DER BAYER. BAUORDNUNG(BAYBO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 1.10.1974 UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE(BAUNVO)I.D.F. VOM 15.9.1977 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE M.BEGRÜNDUNG GEMÄSS PAR.2A ABS 6 BBAUG
VOM 19.05.78 BIS 19.06.78
UND VOM 13.11.78 BIS 13.12.78
IN DER GEMEINDEVERWALTUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGT. 25.08.82
GEM. OLCHING DEN ~~09.01.1981~~

I.V.
GEZ. M. KRUG
1. BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE OLCHING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 19.12.78 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS PAR.10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. SATZUNGSERGÄNZENDE BESCHLÜSSE VOM 22.05.79 U. 12.07.79
25.08.82
GEM. OLCHING DEN ~~09.01.1981~~

I.V.
GEZ. M. KRUG
1. BÜRGERMEISTER

DAS LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 16.01.80 NR II/1-610-11/6-435 GEMÄSS PAR.11 BBAUG IN VERBINDUNG MIT PAR.3 DER DELEGATIONSVERORDNUNG VOM 23.10.1968 (GVBL.S.327) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 4.7.1978 (GVBL. S.432) GENEHMIGT.

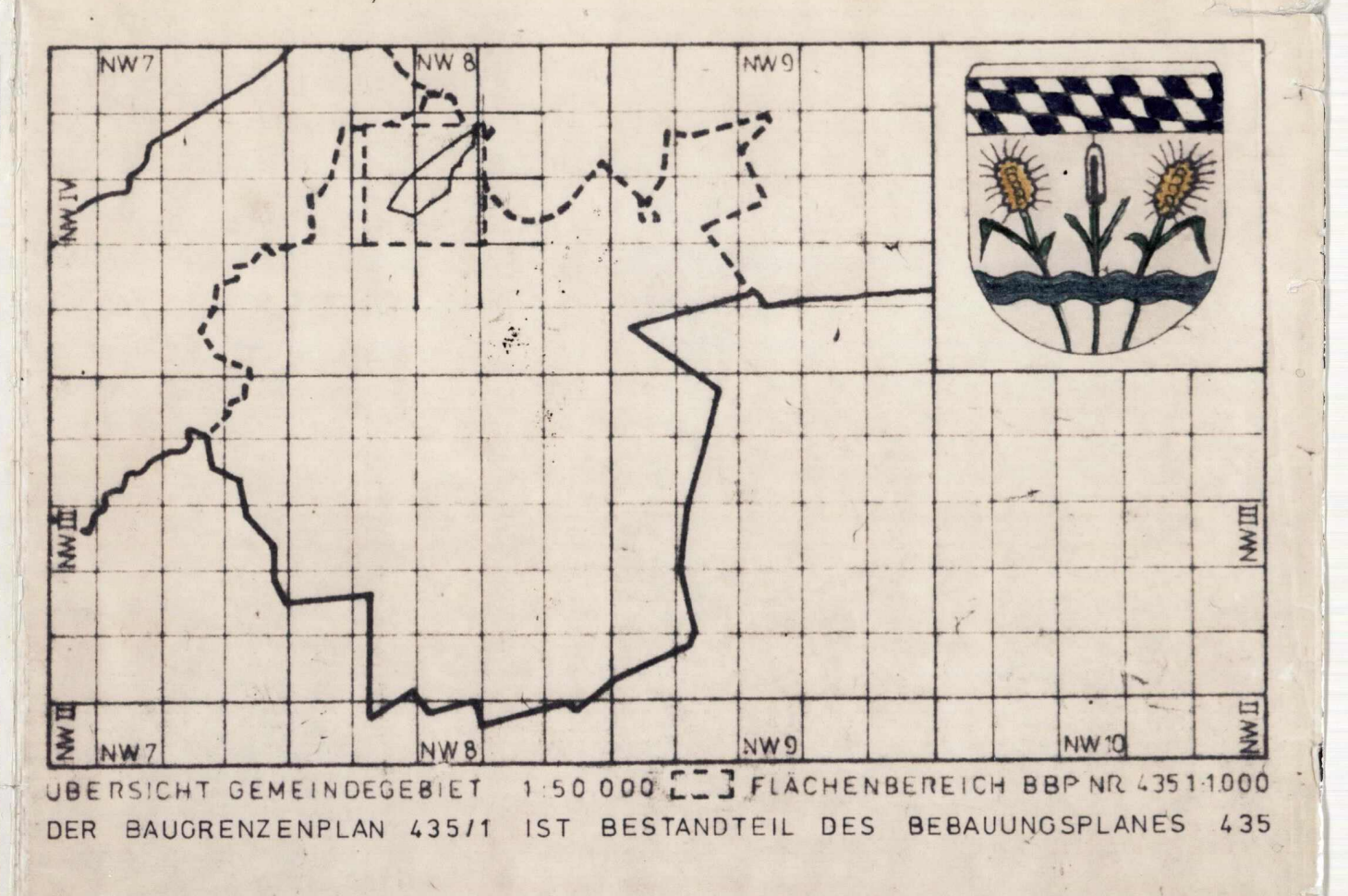
FÜRSTENFELDBRUCK
DEN 29.9.83
GEZ.
I.A. Küppers
Jur. Staatsbeamter

Die Genehmigung ist am 13.08.80 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Auf die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 33 des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 14.08.80 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Satz 1 u 2 und Abs 2 sowie § 155a $BB_{au}G$ wurde hingewiesen.
Olching, den 25.08.82

I.V.
GEZ. M. KRUG
1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANUNG ABLAUF

NACH EINEM PLANENTWURF	(1)	10.1.78	BÜRO PICHLER	FÜR DEN PLANENTWURF	10. 1.78	GEMEINDE OLCHING
1/2. ERG. 3/4. ERG.	(2) (3) (4) (4a)	10.1.78/ 7.3.78 18.4.78/20.4.78	BÜRO PICHLER	FÜR DEN PLANENTWURF	27.10.78	GEMEINDE OLCHING
5/6. ERG. 7/8. ERG.	(5) (5a) (6) (6a)	/13.7.78 /18.10.78	BÜRO PICHLER	FÜR DEN PLANENTWURF	21. 5.79	GEMEINDE OLCHING
9/10. ERG. 11. ERG.	(7) (8) (9)	19.12.78/26.4.79 28.2.80	BÜRO PICHLER	FÜR DEN PLANENTWURF	28. 2.80	GEMEINDE OLCHING
12/13. ERG.	(10) (10a)	29.8.80/17.2.81	BÜRO PICHLER	FÜR DEN PLANENTWURF		GEMEINDE OLCHING



ÜBERSICHT GEMEINDEGEBIET 1:50 000 [ ] FLÄCHENBEREICH BBP NR. 435 1:1000
DER BAUGRENZENPLAN 435/1 IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES 435

Landratsamt Fürstenfeldbruck

BEBAUUNGSPL. NR. 435
A.D. DACHAUERSTRASSE
GEMARKUNG OLCHING