

Stadt Olching  
Lkr. Fürstfeldbruck

# Olching

10. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128 „Schwaigfeld“ für den 4. Bauabschnitt - Kinderhaus und WA (Allgemeines Wohngebiet)

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

Az.: 610-41/2-89 Bearb.: Jä/Mü

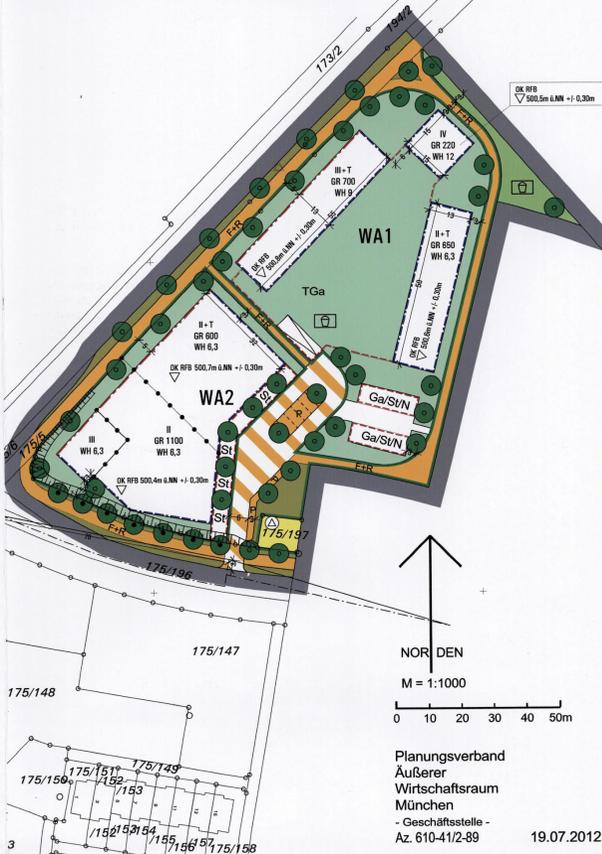
Plandatum 22.03.2012  
19.07.2012

Die Stadt Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, der BauNVO, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

# Stadt Olching

10. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128 "Schwaigfeld" für den 4. Bauabschnitt - Kinderhaus und WA (Allgemeines Wohngebiet)



- TGA** Fläche für Tiefgaragen mit Rampe  
Tiefgaragen sind mit einer Mindestoberbodenüberdeckung von 0,6 m auszuführen.
- 7.1 Für Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen sind folgende Stellplätze nachzuweisen:  
Unter 80 qm 1 Stellplatz  
Über 80 qm 2 Stellplätze
- 8 Flächen für Versorgungsanlagen  
**Trafostation**
- 9 Grünflächen  
9.1 Öffentliche Grünfläche  
Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
9.2 private Grünfläche gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO  
Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Diese Bäume können auf die nachfolgend geforderte Begrünung der Grundstücke angerechnet werden.  
Je 250 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 9.3 **S** Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre
- 9.4 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Fußwege u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.5 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern  
9.5.1 zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden entsprechend nachfolgenden Auflistungen  
9.5.2 Baumbestand zu erhalten
- Mindestqualitäten bei:  
Baumreihen oder Allee: Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm  
Einzelbaumpflanzungen/Gruppen: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm  
Pflanzliste:

- SX Salix alba - Baumweide
- AE Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
- PL Platanus acerifolia - Platane
- QR Quercus Robur - Eiche
- PA Prunus avium - Vogelkirsche
- AP Acer platanoides - Spitzahorn
- APS Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- TC Tilia cordata - Winterlinde
- BV Betula verrucosa - Birke
- FX Fraxinus excelsior - Esche
- 9.5.3 Bäume 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität:  
Baumreihen oder Allee: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-20 cm  
Einzelbaumpflanzungen/Gruppen: Hochstämme oder Stammbüsche 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm  
Im Bereich der Hausgärten können Bäume 2. Wuchsklasse durch gängige Obstarten ersetzt werden.  
Mindestqualität: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang mind. 10-12 cm  
Pflanzliste:  
SA Sorbus aucuparia - Eberesche  
PY Pyrus calleryana - Birne  
TC Tilia cordata - Winterlinde  
CR Crataegus lavallai - Weißdorn
- 9.5.4 Bäume in Art und Standort variabel  
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume (in Art und Standort variabel) auf den privaten Grünflächen können abweichend von der Planzeichnung flexibel gewählt werden, die Anzahl der Bäume ist bindend. Als Baumarten kommen nur die Bäume 1. und 2. Ordnung der unter Nm. 6.1 und 6.2 aufgeführten Pflanzliste in Betracht.
- 9.5.5 Sträucher  
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm  
Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück. Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.
- 9.5.6 Straßenbegleitgrün  
Als Verkehrsgrün ist zulässig:  
Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher aufgestellten Bebauungspläne.
- 2 Art der baulichen Nutzung  
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung  
3.1 GR 600 höchstzulässige Grundfläche in qm (z.B. 600 qm)  
Die höchstzulässige Grundfläche darf ausnahmsweise um max. 10 % überschritten werden für die Errichtung von Balkonen, Erkern und anderen zur GR zählenden untergeordneten Gebäudeteilen.  
3.2 Wh 6,5 max. Wandhöhe in Metern, z.B. max. 6,5 m zulässig  
Die Wandhöhe wird von der im Plan festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  
3.3 **▽** EG-Rohfußbodenhöhe in m ü. NN
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse  
II max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. II zulässig  
T Terrassengeschoss  
Innerhalb der mit T gekennzeichneten Bereiche ist über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss, das auch Vollgeschoss sein kann, als Terrassengeschoss, das nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben darf, zulässig. Das Terrassengeschoss darf max. 3,5 m Wandhöhe über der im Plan festgesetzten Wandhöhe aufweisen.
- 3.5 **—•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der baulichen Nutzung)
- 4 Bauweise  
4.1 **---** Baugrenze

- 4.2 **---** Baulinie
- 4.3 Entlang der Feursstraße ist geschlossene Bauweise zulässig. Innerhalb der Bauräume im WA 1 ist auch offene Bauweise in Form von kleinteiligen Einzelbaukörpern zulässig. Im WA 2 sind auch unterschiedliche Bautiefen zugelassen.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4.5 Baugrenzen dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 2 m mit untergeordneten Anbauten wie Wintergärten, Erkern, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen überschritten werden.
- 5 Bauliche Gestaltung  
5.1 Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Pultdächer bis maximal 17° zulässig. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.  
5.2 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf um nicht mehr als 0,30 m über- oder unterschreiten.  
5.3 Einfriedungen bei Gärten der Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser sowie Mietergärten sind nur als bis 1,0 m hohe Maschendrahtzäune, in einer Hecke integriert, möglich. Die Aufstellung von Nebengebäuden ist innerhalb der privaten Grünflächen im WA 1 nicht zulässig.  
5.4 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6 Öffentliche Verkehrsflächen  
6.1 **—** Straßenverkehrsfläche  
6.2 **---** Straßenbegrenzungslinie  
6.3 **P** öffentliche Parkplätze  
6.4 **—/—** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
6.5 **—** Straßenbegleitgrün  
6.6 **F+R** kombinierter Fuß- und Radweg, befahrbar auch für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung  
6.7 **—** Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m über Straßenoberkante, freizuhalten.
- 7 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude, Tiefgaragen  
**Ga/St** Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (Müll / Fahrräder)

- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 176 Flurstücksnummer, z. B. 176
- 3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 5 Gebäudebestand
- 6 Böschung
- 7 Brandschutz  
Zu Bauanträgen sind Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehrruhflächen, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).  
Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.  
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 401 sicherzustellen.  
Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.  
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landratsamt unverzüglich bekannt gemacht werden.
- 9 Bei der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen soll die Spartenraumaufteilung nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung“ berücksichtigt werden.
- 10 Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt mittels privater Kanäle. Die Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind von der Wittelsbacher Ausgleichsfonds Immobilien GmbH im Zuge der Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und werden, sobald betriebsbereit, in die Trägerschaft des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung der Ampergruppe übernommen.
- 11 Niederschlagswasserbeseitigung  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.  
Das auf den Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist auf den angrenzenden Gärten zu versickern. Die Nutzung der Gärten zur Versickerung ist rechtlich zu sichern.  
Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) zu versickern. Die Sickerflächen (Rigolenversickerung) sind als offene Gräben bzw. grasbewachsene Mulden auszubilden. Die exakte Lage und Dimension ist im Zuge der Gebäudeplanung zu ermitteln.  
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFrelV – eingehalten werden. Dazu müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW – beachtet werden.
- 12 Immissionsschutz  
Schlafräume und Aufenthaltsräume sind in Gebäuden entlang der Feursstraße möglichst zur straßenabgewandten Gebäudesseite zu orientieren.
- 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 6.9.2012  
i.A. J. Magg  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Stadt: Olching, den 19.09.12  
i.A. J. Magg  
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 24.01.2012 gefasst und am 13.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 22.03.2012 gebilligten Bebauungsplanänderungs-Entwurfs in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 23.04.2012 bis 23.05.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der ergänzten Fassung vom 22.03.2012 wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 19.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 17.09.12  
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 22.03.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.12. in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 24.09.12  
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)