

**BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 153 ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 73 PARKFRIEDHOF OLCHING MIT WOHNGEBIET AN DER PFARR- UND FELDSTRASSE.**

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB- i. d. F. der Bek. vom 27.08.97 (BGBl. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i. d. F. der Bek. vom 4.8.97 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße als

**SATZUNG**

Der Bebauungsplan Olching Nr. 73 wird im dargestellten Geltungsbereich durch folgende Festsetzungen geändert, bzw. ergänzt:

**A ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

--- GELTUNGSBEREICH

1. Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

2. Festlegung von Geschoßflächen GF für das Wohngebiet Feldstraße:

Haus 1 (E+1+D) = max. 411 m² GF  
 Haus 2 (E+D) = max. 129 m² GF  
 Haus 3 (E+1+D) = max. 358 m² GF

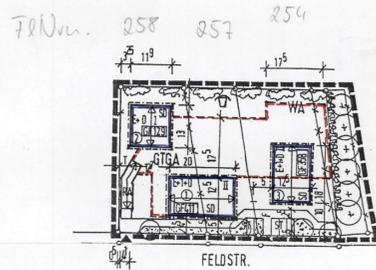
3. Grünflächen (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

PRIVATER SPIELPLATZ

**4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

GTGA GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE

RAMPE - TIEFGARAGE



M = 1 : 1000

**B GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die der folgenden Nummerierung entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 erhalten folgende Fassung, bzw. werden neu eingefügt:

zu 1.1.1 Materialien Dächer: Ziegel in folgenden Farben: Ziegelrot  
 Grün

Vordächer und Abdeckungen in Kupfer oder Titanzinkblech

Materialien Wände: Mauerwerk, verputzt und hell gestrichen

zu 1.2.1 Dächer: Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachgauben, Dachflächenfenster bis max. 2,0 m² Glaslichte sind zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Dachneigung 27 - 35 Grad. Bei Giebel- und Dachgaubenabschlüsse sind Krüppelwalmbeschrägungen zulässig.

Dachüberstände: Ortsgang max. 60 cm, Traufe max. 1,0 m, Kniestock bis 120 cm (gemessen zur Sparrenunterkante)

Tauf- und Firsthöhen:	maximal:	Traufhöhe	Firsthöhe
Haus ① (E+1+D) über Eingangsniveau		7,10 m	10,50 m
Haus ② (E+1) über Eingangsniveau		4,35 m	7,55 m
Haus ③ (E+1+D) über Eingangsniveau		7,10 m	10,50 m

zu 1.2.2 Die Längen der Giebelseiten der Häuser dürfen 12,5 m nicht überschreiten. Erkeranbauten bis max. 3,50 m Breite und 1,70 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen im Erdgeschoß und Kellergeschoß zulässig. Gartenhäuser bis max. 5 m² Größe sind auf dem gesamten Baugrundstück allgemein zulässig.

zu 1.2.3 Mauern und Außenwände: künstlich gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putz wird ausgeschlossen, Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und muß gestrichen werden.

zu 1.2.4 Fußbodenhöhen des Erdgeschosses der Wohnbauten max. 25 cm über OK Gehsteig.

**zu 1.2.8 Tiefgarage - Stellplatznachweis**

Tiefgarage sind als Gemeinschaftsgaragen zu erstellen. Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen. Die Seitenwände zum Nachbargrundstück sind durch Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Es ist eine lärmarme Türkonstruktion zu verwenden. Die erforderlichen Stellplätze sind nach folgenden Schlüsseln zu errichten:

2 Stellplätze je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche  
 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche  
 Bei Gebäuden ab sechs Wohnungseinheiten zusätzlich 10 % für Besucher.

**1.2.10 Spielplatz**

Für das gesamte Baugebiet ist ein privater Gemeinschaftsspielplatz zu erstellen, dessen Bruttofläche je 25 m² Wohnfläche mind. 1,5 m², insgesamt jedoch mind. 60 m² betragen muß. Die Ausstattung und Begrünung regelt sich nach der DIN 18034.

**C HINWEIS**

**1. Löschwasser**

Die Situierung der Löschwasserentnahmestellen sind im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr festzulegen.

**2. Grundwasser**

Bauliche Anlagen, insbesondere die Tiefgarage, sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Für eine evtl. Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstfeldbruck einzuholen.

**3. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Fürstfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a Luftverkehrsgesetz. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstfeldbruck auf.

**D VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzungen vom 30.11.00 und 03.04.01 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.05.01 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB statt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.05.01 bis 02.07.01 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom 24.07.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Beschluß der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am 06.08.01 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Olching während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Gemeinde Olching, den 06.08.01

Siegfried Weibel  
 Erster Bürgermeister

Helke Lotterschmid  
 2. Bürgermeisterin

**GEMEINDE OLCHING**

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

**BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 153 ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 73 PARKFRIEDHOF OLCHING MIT WOHNGEBIET AN DER PFARR- UND FELDSTRASSE**

Äufgestellt: HANS SCHEIDECKER GMBH  
 WERNER-VON-SIEMENS-STR. 17 B  
 82140 OLCHING

Olching, den 16.05.01

geändert am 24.07.01



AUSGEFERTIGT

GEMEINDE OLCHING, DEN 03.08.01

Siegfried Weibel  
 Erster Bürgermeister

Helke Lotterschmid  
 2. Bürgermeisterin

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 153 ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 73 PARKFRIEDHOF OLCHING MIT WOHNGEBIET AN DER PFARR- UND FELDSTRASSE

---

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 73, Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße wird mit folgender Begründung geändert:

Die Bebauung der Grundstücke Flur-Nr. 254, 257 und 258 (jew. Teilflächen) wird geändert, da im derzeitigen Bebauungsplan eine eigenständige Bebauung (Realteilung) der einzelnen Grundstücksbesitzer nicht möglich ist.

Das Maß der Bebauung richtet sich nach der neuen Baunutzungsverordnung. Somit kann bei Nicht-Vollgeschoßen im Dachgeschoß zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Für diese Änderung sind jedoch mehr Stellplätze erforderlich.

Die erhöhte Stellplatzsituation wird in Form einer Gemeinschaftstiefgarage gelöst. Das Grundstück Flur-Nr. 254 erhält ein Abfahrtsrecht über die zu errichtende Tiefgaragenrampe der Flur-Nr. 257 + 258. Dieses Abfahrtsrecht wurde bereits notariell durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern geregelt. Somit ist für alle Grundstücke nur eine Tiefgaragenrampe erforderlich.

Die betreffende Grundstücke der Bebauungsplanänderung befinden sich in einem reinen Wohngebiet. In der Baunutzungsverordnung ist für solche Wohngebiete eine Obergrenze der GRZ von 0,4 vorgesehen. Diese Obergrenze kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVo überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall muß die GRZ auf 0,5 angehoben werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen darin, daß die nordöstlich vorhandene Bebauung weitergeführt werden soll, um der besonderen Lage zwischen Wohngebieten und Ortsrand, bzw. künftigen Friedhof, gerecht zu werden. Auch erscheint die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage, gerade im Hinblick auf die künftige Nachbarschaft des Fiedhofes, angemessener.

Die Realisierung einer Tiefgarage ermöglicht auch die Anlage einer größeren Grünfläche auf dem betreffenden Grundstücken. Durch die Tiefgarage wird die Überschreitung der in der BauNVO angegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl unvermeidlich.

Es entstehen im Bebauungsplanumgriff zwei Mehrfamilienhäuser (E + 1 + D) und ein Mehrfamilienhaus (E + D). Die max. Höhenentwicklung der Häuser ist gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

Aufgestellt: Hans Scheidecker GmbH  
Werner-von-Siemens-Str. 17 b  
82140 Olching

Olching, den 24.07.01



Siegfried Waibel  
Erster Bürgermeister  
Heike Lotterschmid  
2. Bürgermeisterin

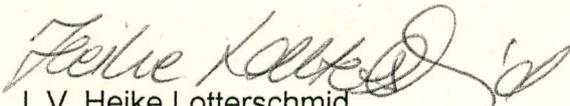
**Bekanntmachung**

**über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Olching Nr. 153 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Parkfriedhof Olching mit Wohngebiet an der Pfarr- und Feldstraße“,  
betreffend folgende Grundstücksteilflächen der Gemarkung Olching:  
Fl.Nrn. 246, 254, 257 und 258**

1. Der Gemeinderat hat den obigen Bebauungsplan in der Sitzung vom 24.07.2001 als Satzung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Olching, Zimmer Nr. 52, eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
3. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
4. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind
  - a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

5. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

  
I. V. Heike Lotterschmid  
Zweite Bürgermeisterin



anzuschlagen am: 06.08.2001  
angeschlagen am: .....  
abzunehmen am: 22.08.2001  
abgenommen am: .....