

## Gemeinde Olching Landkreis Fürstentfeldbruck



### 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 Schwaigfeld (Bereich Bauraum H18)

Bebauungsplan Olching Nr. 128 Schwaigfeld 5. Änderung des Bebauungsplanes  
Olching Nr. 128 Schwaigfeld des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers

**Datum i.d.F. vom:** 04.08.2009, 21.10.2009

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

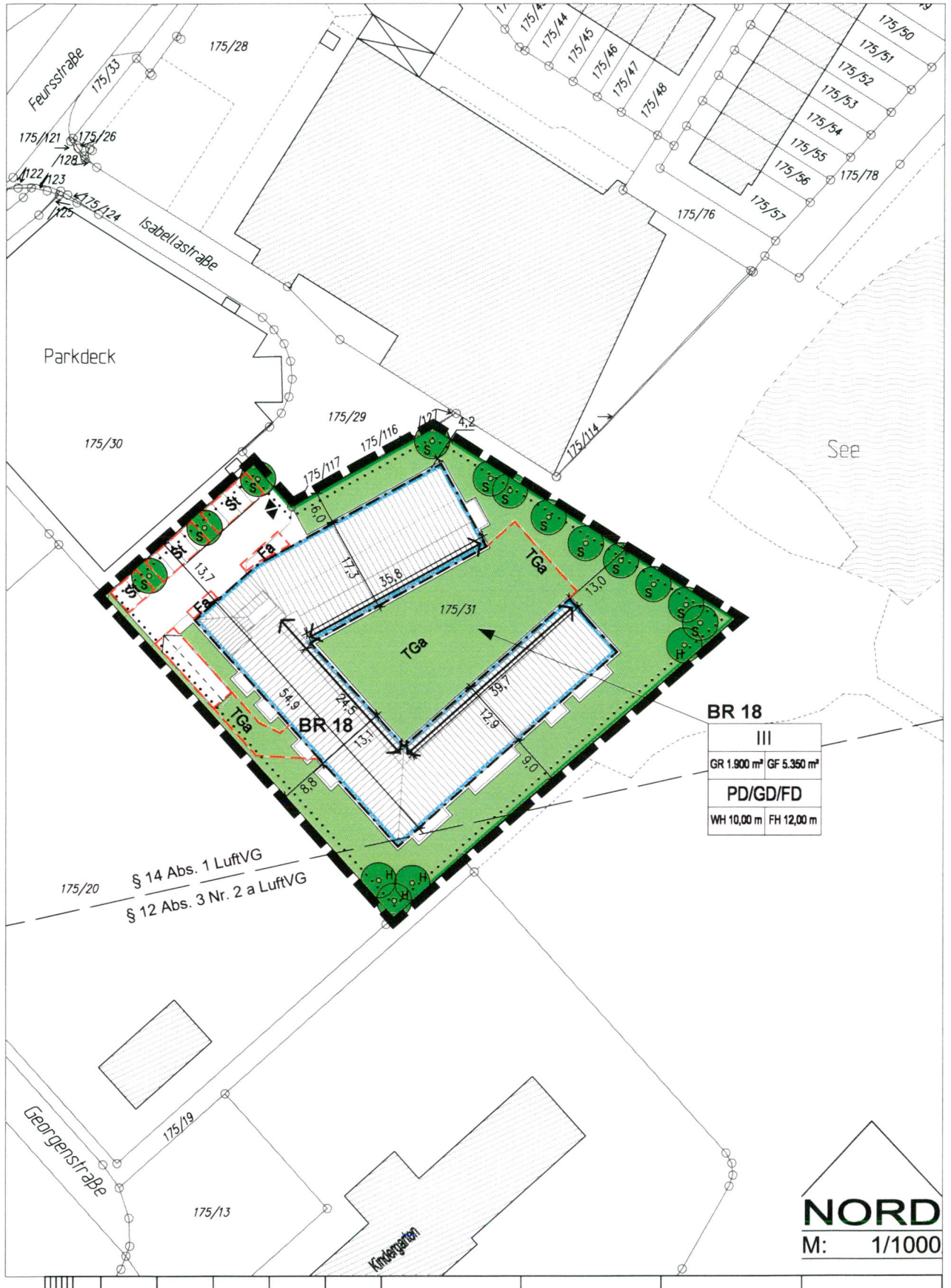
#### Präambel:

Die Gemeinde Olching erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
die 7. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 Schwaigfeld (Bereich Bauraum 18) des Grundstück Fl.-Nr. 175/31 Gemarkung Geiselbullach als  
**SATZUNG.**

#### Inhalt:

I	Planzeichnung
II.	Festsetzungen
III.	Nachrichtliche Übernahmen
IV.	Hinweise
	Verfahrenshinweise

PLANZEICHNUNG



**BR 18**

III
GR 1.900 m <sup>2</sup> GF 5.350 m <sup>2</sup>
PD/GD/FD
WH 10,00 m FH 12,00 m

§ 14 Abs. 1 LuftVG  
 § 12 Abs. 3 Nr. 2 a LuftVG

**NORD**  
 M: 1/1000

## I. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan Olching Nr. 128 Schwaigfeld 5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 Schwaigfeld des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers i.d.F. vom 17.01.2006.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Olching Nr. 128 Schwaigfeld 5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 Schwaigfeld des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers i.d.F. vom 17.01.2006.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GR 1.900 m<sup>2</sup>** Grundfläche mit Flächenangabe, hier GR 1.900 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer **GRZ von 0,70** überschritten werden.

**GF 5.350 m<sup>2</sup>** Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier GF 5.350 m<sup>2</sup>

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse

**WH = 10,0**

max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut und Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, hier 10,0 m.

Die zulässige Wandhöhe kann mit Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Für überdachten Rampen von Tiefgaragen wird die zulässige Wandhöhe an der Traufseite (gem. BayBO) von 3,0 m festgesetzt.

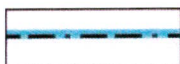
**FH = 12,0 m**

max. zulässige Firsthöhe gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut und Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, hier 12,0 m

Die verbindlich festgesetzte Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über der direkt angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen. Diese ist aus den in der Straßenverkehrsfläche angegebenen NN - Höhenkoten am Straßenrand auszumitteln.

Die Firsthöhe beträgt für Nebengebäude max. 3,0 m.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

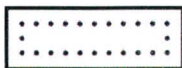


Baugrenze

Baugrenzen dürfen mit Anbauten, wie Vordächern, Balkonen und Fluchttreppen, bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) und der gesondert festgesetzten Flächen (Fa) zulässig.

Fahrradabstellplätze ohne Überdachung und Einhausung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

**4. Flächen für Gemeinbedarf**

Fläche für den Gemeinbedarf

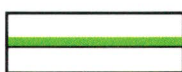
Dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtung für betreutes Wohnen und Pflegebereich für Demenzkranke.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind insbesondere zulässig:

- Wohnungen für Senioren und Behinderte,
- Betreute Wohnungen,
- Räumlichkeiten für Demenzkranke,
- für die Nutzung erforderliche therapeutischen und pflegereichen Einrichtungen,
- Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume,
- Notwendige Freiflächen,
- Stellplätze und Garagen.

Die Zahl der Wohnungen ist auf insgesamt max. 38 begrenzt.

Die aufgeführten zulässigen Zweckbestimmungen sind als eine betriebliche, funktionale Einheit zu betrachten.

**5. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt

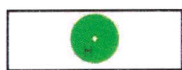
**7. Grünordnung**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, zu bepflanzen und zu erhalten. Je 200 m<sup>2</sup> nicht unter- oder überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstämme oder Solitärbäume, mind. 3 x.v., mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden, sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



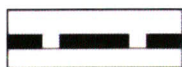
Hainbaum, zu pflanzen

- Qual: Solitärbaum, mind. 4x.v., m.DB
- mind. StU 20-25,

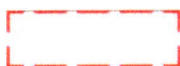


Straßenbaum, zu pflanzen;

- Qual: Hochstämme, mind. 4x.v., m.DB
- mind. StU 20-25, Kronenansatz 2,00/2,50 m
- Pro Baumreihe ist jeweils nur eine Art und ein einheitlicher Pflanztermin zu wählen.

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für:

**TGa**

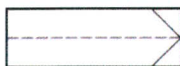
Tiefgaragen

**St**

Stellplätze

**Fa**

Überdachte Fahrradabstellplätze und Nebengebäude (z.B. Müll, Gartengeräte) mit einer Größe von 2,5 m x 2,5 m.



Tiefgaragenrampe



Maßangabe in Metern, hier z.B. 18,0 m

## 11. Gestaltung der baulichen Anlagen

### 11.1 Gestaltung der Dächer

**PD**

Pulldach, Dachneigung max. 17° zulässig

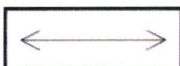
**GD**

Grabendach, Dachneigung max. 17° zulässig.

**FD**

Flachdach

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude. Sie sind mit Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von max. 15° zu errichten.



Festgesetzte Hauptfirstrichtung

Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten etc.).

Unbeschichtete Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

### 11.4 Gestaltung und Anzahl der Stellplätze

Belagflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotter-, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

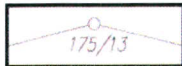
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- je betreute Wohnung/Seniorenwohnungen, 0,5 Stellplatz  
davon oberirdisch für Besucher 20 %,
- je Pflegebetten (Demenz), 0,2 Stellplatz  
davon oberirdisch für Besucher 50 % und
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV i.d.F. vom 30.11.1993 Gesamtausgabe 26.05.2008.

### 11.6 Gestaltung der Garagen

Tiefgaragenzufahrten sind nur an dem im Plan ausgewiesenen Stellen bzw. Bereichen zulässig und müssen eingehaust oder überdacht werden.

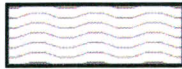
Die Überdeckung der Tiefgaragen beträgt für begrünte Flächen mindestens 40 cm Oberboden.

**III. HINWEISE**

Bestehende Flurstücke und Flurstücksnummer, hier Fl.-Nr. 175/31



bestehende oberirdische Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 32)



bestehende Wasserfläche außerhalb des Geltungsbereichs



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Isabellastraße)

**BR 18**

Bauraumeinteilung, Bauraum 18

III	
GR 1.900 m <sup>2</sup>	GF 5.350 m <sup>2</sup>
PD/GD/FD	
WH 10,00 m	FH 12,00 m

Nutzungsschablone mit Füllschema  
Zahl der Vollgeschosse

Grundfläche                      Geschossfläche

Dachform

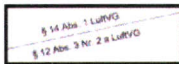
Wandhöhe                      Firsthöhe



Geplante Baukörpersituierung



Geplante Freiflächen, wie Vor- oder Demenzgarten bzw. Gemeinschaftsfreifläche



Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b und 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

**Brandschutz:**

Für das Vorhaben wird empfohlen, bereits frühzeitig ein Brandschutzgutachten erstellen zu lassen. Der jeweilige Gutachter ist angehalten, die Feuerwehr Geiselbullach möglichst bei der Erstellung des Gutachtens mit einzubeziehen.

**Fahrradabstellplätze:**

Auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradabstellplatzsatzung - FASStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008 wird hingewiesen.

Olching, 27.11.2009

.....  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister

.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Ferienausschuss der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 18.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.09.2009 bis 01.10.2009 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluss des Ausschusses für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 29.10.20 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Satzung ausgefertigt  
Olching, den 27.11.2009

Andreas Magg  
Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am 30.11.09 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
5. 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 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 30.11.2009

Andreas Magg  
Erster Bürgermeister