

Gemeinde Olching  
Bebauungsplan  
Feldstraße

*Olching Nr. 97*

Festsetzungen durch Text und  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

b1/0286bp02.01c

Bebauungsplan Feldstraße

Entwurfsverfasser

zur Fassung vom 27.05.1986

Dipl. Ing. Arch.  
Rudolf Fürst  
Edelweisstr. 40  
8034 Germering

geändert am  
02.07.1986  
01.06.1987  
03.07.1987  
27.11.1987  
24.08.1989  
30.04.1991  
19.03.1992

## I n h a l t

### Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

### Begründung


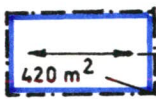

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtl. Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
  - 3.1 Ausgangssituation
  - 3.2 Planungsziele
    - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
    - 3.2.2 Ruhender Verkehr
    - 3.2.3 Fließender Verkehr
    - 3.2.4 Grünordnung
    - 3.2.5 Werbeanlagen
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Soziale Maßnahmen
6. Technische Erschließung
7. Städtebauliche Daten
8. Bestandteile des Bebauungsplanes

GEMEINDE OLCHING  
Bebauungsplan Feldstraße

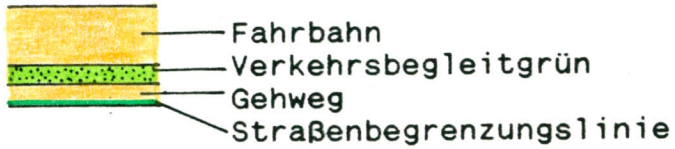
Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. D. Bek. vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.77 (BGBl. I.S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

A Festsetzung durch Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der zulässigen Vollgeschoße (Obergrenze),  
Ausbau des Dachgeschoßes als Nichtvollgeschoß  
zulässig
- 0 offene Bauweise vorgeschrieben
- SD 35-40° zwingend Satteldach mit vorgeschriebener Dachneigung
- 
- z.B.  Lärmschutzzone Ci (s. B 12. Schallschutz)

## Öffentliche Verkehrsflächen



Fläche für oberirdische Garagen



Fläche für oberirdische Stellplätze



Öffentlicher Parkplatz



Baum zu pflanzen



Pflanzgebot (z.B. Sträucher, Büsche)



Maßangaben in Metern

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
(s. Begründung 3.2.3)

## B Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch eine - jeweils auf die bebaubaren Flächen bezogene - maximal zulässige Geschoßfläche festgesetzt.
  - 3.2 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des Par. 20 Absatz 2 BauNVO der beantragten Bruttogeschosßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.
4. Garagen und Stellplätze

Nachfolgend aufgeführter Garagen- und Stellplatzschlüssel ist zwingend einzuhalten:

  1. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern) : 2 Garagen bzw. Stellplätze,
  2. bei allen Mehrfamilienhäusern
    - a) bis zu 2 Wohneinheiten
      - je Wohneinheit über 80 qm 2 Garagen bzw. Stellplätze
      - je Wohneinheit unter 80 qm 1 Garage bzw. Stellplatz
    - b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
      - mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
      - 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen sind nicht zulässig.



## 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Als Dachformen werden Satteldächer vorgeschrieben. Asymmetrisch geneigte Dächer sind unzulässig.

### 5.2 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung zwischen 35 und 40 Grad vorgeschrieben. Die Dachneigung muß jedoch für Baugruppen immer gleich sein.

An Trauf- und Giebelseiten ist ein Dachüberstand von 50 - 100 cm zwingend vorgeschrieben.

### 5.3 Kniestöcke

Es sind nur Kniestöcke von 30 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

### 5.4 Höhenlage der Gebäude

Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (OKF EG) max. 0,50 m über dem Niveau der Feldstraße.

Die aus Grundwassergründen zulässige Anhebung der Gebäude darf nicht zur Freilegung der Kellergeschoße führen. Sie sind durch entsprechende Anschüttungen an das umgebende Gelände anzupassen.

Die Sockelhöhe (d.h. Differenz zwischen OKF EG und Gelände darf 20 cm nicht überschreiten.

5.5 Mauern und Außenwände sind zu verputzen, unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig. Bei Stützmauern der Tiefgaragenabfahrten und dergl. kann werksteinmäßig behandelte Sichtbeton verwendet werden.

5.6 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen u.ä. sowie Glasbausteine sind unzulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

5.7 Alle Metallteile außer Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.

5.8 Gauben sind zulässig, wenn sie im Einzelfall 2,5 qm in der frontalen Ansichtsfläche nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Fläche der Glaslichte im Einzelfall 0,5 qm nicht übersteigt und die Gesamtgestalt des Daches nicht beeinträchtigt wird. Der Abstand von Dachgauben und Dachflächenfenstern von First, Traufe, Grat und Kehle muß mind. 1,5 m betragen. Dachgauben sind in Farbe und Material der Dachdeckung anzupassen.

## 6. Wintergärten

Wintergärten sind im Planbereich unter Beachtung folgender Festsetzungen, an der Südwest- bis Südostseite zulässig.

- zugelassen werden Holzkonstruktionen bzw. gestrichene oder eloxierte Stahl- und Aluminiumkonstruktionen in Verbindung mit Glas
- Die maximale Höhe der Vorbauten ist Unterkante Traufe
- Eine notwendige Abschrägung muß sich der Dachneigung angleichen.
- Die vorhandene Baugrenze darf max. um 2,5 m überschritten werden.
- Die maximale Breite darf 1/2 der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten.
- In diesem Bereich ist der seitliche Grenz - Anbau ausnahmsweise zulässig. Die Trennwand ist mind. feuerbeständig auszubilden.

Ausnahmen bzw. Abweichungen von vorgenannter Regelung bedürfen im Einzelfall der Genehmigung durch die Baubehörde.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, unabhängig von der Größe genehmigungspflichtig.

8. Grünordnung

8.1 Je 200 qm Grünfläche ist ein Baum I. und ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 beizufügen.

8.2 Bei Pflanzungen sind standortgemäße und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

8.3 Pflanzgrößen / Qualität

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Mindestqualitätsmerkmale zu erfüllen:

- Allee bzw. Straßenbäume groß- und mittelkronig.

Hochstämme 2-3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb

Stammumfang 16 - 18 cm

Kronenansatzhöhe 2,50 m

Ballenware

- Straßenbäume, kleinkronig

Hochstämme 2-3 x verpflanzt aus extra weitem Stand

Stammumfang 14 - 16 cm

Ballenware



## 8.4 Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Großbäume	Mittel- u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden decker	Rasen
Baumgrubenfläche/ Baumscheibe	7 qm	5 qm	---	---
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40 m	0,10- 0,20 m
darunter luft- und wasserdurchlässige Rotlage	0,20 m	0,20 m	---	---
Belüftungs- und Be- wässerungs Ringdrainage Ringdurchmesser	1,80 m	1,50 m	---	---
Abstand von Bordstein- ausenkante	1,50 m	1,50 m	1,00 m	---

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Flächen ist durch einen 6 cm hohen, gelochten Betonring, Durchmesser 3 m ohne Fundament vom Unterbau der angrenzenden, befestigten Fläche abzugrenzen.

### 9. Einfriedungen

Holzstakettenzäune o. dgl. mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sind zugelassen.

### 10. Wohngärten

Bei Geschoßbebauung mit Nutzung als Mietwohnungen ist den EG-Wohnungen mit Süd- bzw. Westorientierung ein Wohngarten mit ca. 5 m Tiefe zur individuellen Nutzung zuzuordnen.

### 11. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Alle Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art weitgehend zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ( LUMB1. Nr. 7/8 v. 27.06.1976 ) ist zu beachten.



## 12. Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A), müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen.

Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4, nach VDI-Richtlinien 2719, Entwurf, Ausgabe September 1983, entsprechen.

13. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck (nach § 12(3) 2a LuftVG). Aus diesem Grunde ist die Haustaubenhaltung zur Verhinderung des "Vogelschlages" untersagt.

14. Bis zur Fertigstellung des Friedhofes (III.BA) wird für den dargestellten Weg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 4 m Breite zur Erschließung der bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt.

## C Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
3. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlage zu versickern.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben durch eine dichte und auftriebssichere Wanne bis incl. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand zu sichern.
5. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
6. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
7. Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
8. Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs.1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen. Bei der Freiflächengestaltung soll auf behindertengerechte Durchbildung geachtet werden.
9. Befestigte Fahr- und Gehwege, sowie oberirdische Park- und Stellplätze sollen wegen der besseren ökologischen Einbindung mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengittersteinen befestigt werden.

10. Heimische standortgerechte Bäume sind:

		groß- kronig	mittel- kronig	Als Straßen- oder als Alleebaum ge- eignet
Alnus glutinosa	Schwarz- erle		x	
Acer platanoides	Spitz- ahorn	x		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		x
Betula pendula	Birke		x	
Carpinus betulus	Hainbuche		x	
Fraxinus excelsior	Esche	x		x
Picea abies	Fichte	x		
Pinus silvestris	Kiefer	x		
Populus alba	Silber- pappel	x		
Populus canescens	Grau- pappel	x		
Populus nigra	Schwarz- pappel	x		
Prunus padus	Trauben- kirsche	x		
Quercus robur	Stieleiche	x		x
Salix alba	Silberweide	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	
Tilia cordata	Winterlinde	x		x
Ulmus glabra	Bergulme	x		

An nicht heimischen Bäumen  
können ausnahmsweise ver-  
wendet werden:

Acer platanoides	"Globusum"		x	x
Aesculus hippocastanum	Ross- kastanie	x		x
Platanus acerifolia	Platane	x		x
Robinia pseudoacacia	Robinie	x		x
Acer campestre	Feldahorn	x		x
Corylus colurna	Baumhasel		x	
Sorbus intermedia	Mehlbeere	x		
Tilia tomentosa	Silberlinde	x		

Die Robinia pseudoacacia ist wegen Vergiftungsgefahr nicht an  
Kinderspielflächen zu verwenden.

Populus alba und Populus canescens sollen nicht im Bereich  
öffentlicher Wege gepflanzt werden.

Heimische, standortgerechte Sträucher

wegen Vergiftungsgefahr  
nicht an Kinderspiel-  
plätzen zu verwenden

<i>Alnus incane</i>	Grauerle	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn	
" <i>oxyacantha</i>	Weissdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	++
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	+
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	+
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunu spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	+
" <i>frangula</i>	Faulbaum	+
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	+
<i>Viburnum Lantana</i>	Walliger Schneeball	+
" <i>opulus</i>	Wasserschneeball	+



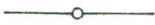
11. Planzeichen (z.B.)



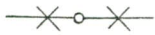
Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



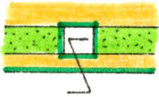
Entfallende Grundstücksgrenze



Hinweisfeil für zusammengehörige Teilflächen mit gleichen planrechtlichen Festsetzungen (Nutzungsschablone)



Gasleitungen sind (bis zu einem seitlichen Abstand von 2 m von der Mittelachse), von Überpflanzung mit tiefverwurzelnden Bäumen und Stäuchern freizuhalten



Planungsrechtliche Zusammengehörigkeit von Teilflächen



Mauer 1,8 m hoch



#### D. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 03.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.86. ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BBauG).



(Siegel)

Olching, den...17.11.1992.

.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 2a Abs.2 BBauG vom 08.12.1986 bis 08.01.1987 ortsüblich durch Aushang im Rathaus mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

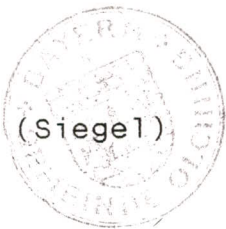


(Siegel)

Olching, den...17.11.1992.

.....  
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.1990 bis 26.02.1990, vom 29.08.1991 bis 30.09.1991, sowie vom 09.07.1992 bis 10.08.1992 in Olching öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Olching, den...17.11.1992.

.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.03.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Olching, den ...17.11.1992

.....  
(1. Bürgermeister)

