

Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck

7. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“ für die Flurnummern 55, 56, 56/1 und 81/22

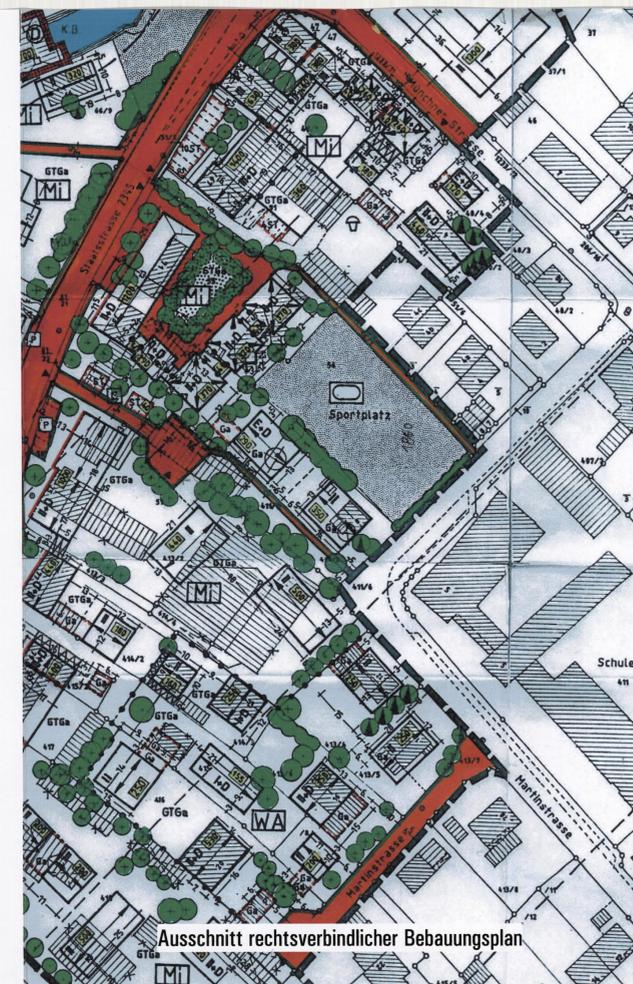
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-43E Bearb.: Ge/Ma

Plandatum 16.09.2008
15.06.2010
19.08.2010
14.10.2010
25.01.2011

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan

- 2 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“, in der Fassung vom 05.12.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 17.12.1996, werden durch nachfolgende Festsetzungen geändert:
- 3 Geltungsbereich
- 3.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
- 4 Art der Nutzung
- 4.1 Mischgebiet
- 4.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
- 5 Maß der baulichen Nutzung
- 5.1 GR 700 max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. max. 700 qm)
- 5.2 GF 2.100 max. zulässige Geschossfläche in Quadratmeter (z.B. max. 1.400 qm)
- 5.3 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (z.B. 2)
- 5.4 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 6 Überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung
- 6.1 Baugrenze
- 6.2 Hauptfirstrichtung
- 7 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen
- 7.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 öffentliche Parkplätze
- 7.4 Fußweg
- 7.5 Straßenbegleitgrün

- 4 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochbaugrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichend Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich.
- 5 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Regeln der TRENGW beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dass ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 6 Die geplanten Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze und Straßenverkehrsflächen müssen so gepflanzt werden, dass ein Mindestabstand von 1,5 m zu den vorhandenen Erdgasleitungen sowie von 2,5 m zu den Stromkabeln eingehalten wird. Für Kabel und Leitungen ist darüber hinaus eine Schutzzone von 0,5 m links und recht der Trasse erforderlich.
- 7 Die vorhandene Überdeckung der Ergasversorgungsanlagen darf sich nicht durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen verändern.
- 8 Die übrigen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“, in der Fassung vom 05.12.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 17.12.1996, gelten unverändert weiter.

Verfahrensvermerke

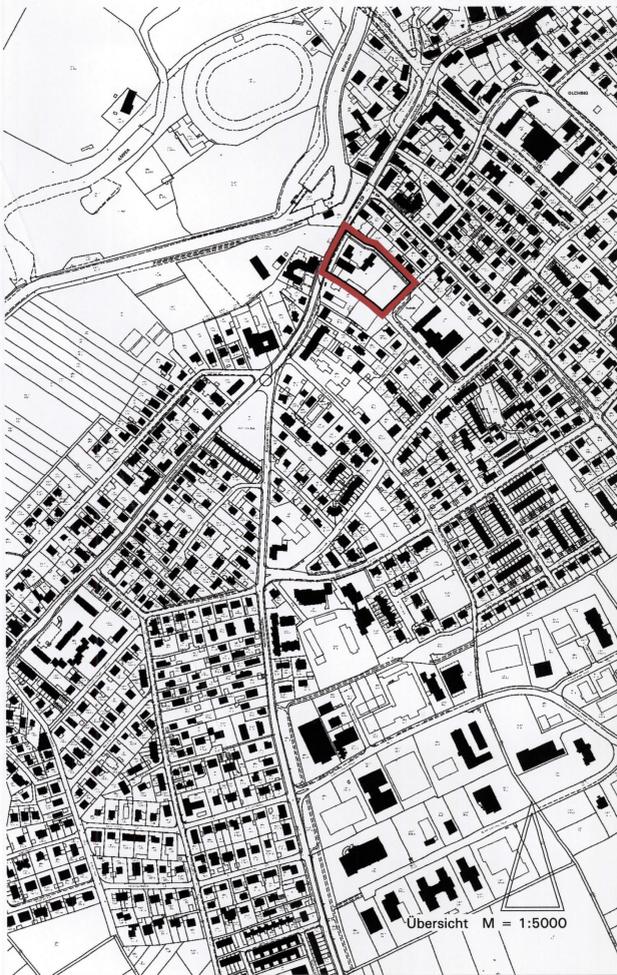
1. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 15.06.2010 gefasst und am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 15.06.2010 gebilligten Entwurfes zur 7. Änderung des Bebauungsplan hat vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Auslegung wurde am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 14.10.2010 gebilligten Bebauungsplanänderungs-Entwurfes in der Fassung vom 14.10.2010 sowie die erneute Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 02.11.2010 bis zum 03.12.2010 einschließlich stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Die Auslegung wurde am 20.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.01.2011 wurde vom Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr am 25.01.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 04.03.2011

(Siegel) (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

Olching, den 04.03.2011

(Siegel) (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)



Übersicht M = 1:5000



A Festsetzungen

- 1 Der bisherige Plananteil des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“, in der Fassung vom 05.12.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 17.12.1996, wird durch den nachfolgenden Plananteil geändert:

- 7.6 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit Rampe und Zufahrt
- 7.7 Fläche für offene Stellplätze
- 7.8 Zufahrtsbereich
- 7.9 Fläche für Nebenanlagen (Müll, Fahrräder usw.)
- 7.10 Ballfangzaun mit einer max. Höhe von 4,00m
- 8 Grünordnung
- 8.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 8.2 Zu erhaltende Bäume
- 8.3 privater Spielplatz
- 9 Bemaßung
- 9.1 Maßzahl in Meter

- B Hinweise**
- 1 Bei einem Bauantrag ist die akustische Verträglichkeit nachzuweisen, solange die benachbarte Tankstelle noch im Betrieb ist und ggf. entsprechende Maßnahmen am Baukörper vorzunehmen sind.
 - 2 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331, W 401 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf max. 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
 - 3 Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 18.01.2011

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 04.03.2011

(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

7. Änderung des Bebauungsplans
Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“ für die Flurnummern
55, 56, 56/1, 81/22

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

16.09.2008

15.06.2010

19.08.2010

14.10.2010

25.01.2010

Begründung

1 Verfahren und Planungsanlass

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 55, 56, 56/1 und 81/22 alle Gemarkung Olching.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll die Lage des Sportplatzes, der der Schule zugeordnet ist, gedreht werden, so dass die Bebauung auf dem nordwestlichen Bereich zur Staatsstraße hin konzentriert werden kann und die Nutzungen klarer geordnet sind. Entlang der Hauptstraße soll dabei eine verdichtete Bebauung stattfinden, im rückwärtigen Bereich soll die bauliche Dichte entsprechend der angrenzenden Wohngebäude verringert werden.

Die Vorzone des großen Gebäuderiegels zur Staatsstraße hin wird ebenfalls neu geordnet: Es sollen öffentliche Senkrechtparkplätze, aufgelockert durch Baumpflanzungen, entstehen. Der Fußweg soll zwischen Parkplätzen und Gebäude vom fließenden Verkehr getrennt geführt werden. Der durchgängige Fußweg an der Nordostseite des Plangebiets wird beibehalten. Zusätzlich sollen am Sportplatz entlang der Martinstraße Stellplätze geschaffen werden, wofür die Gemeinbedarfsfläche zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche verringert wird.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weshalb die Änderung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

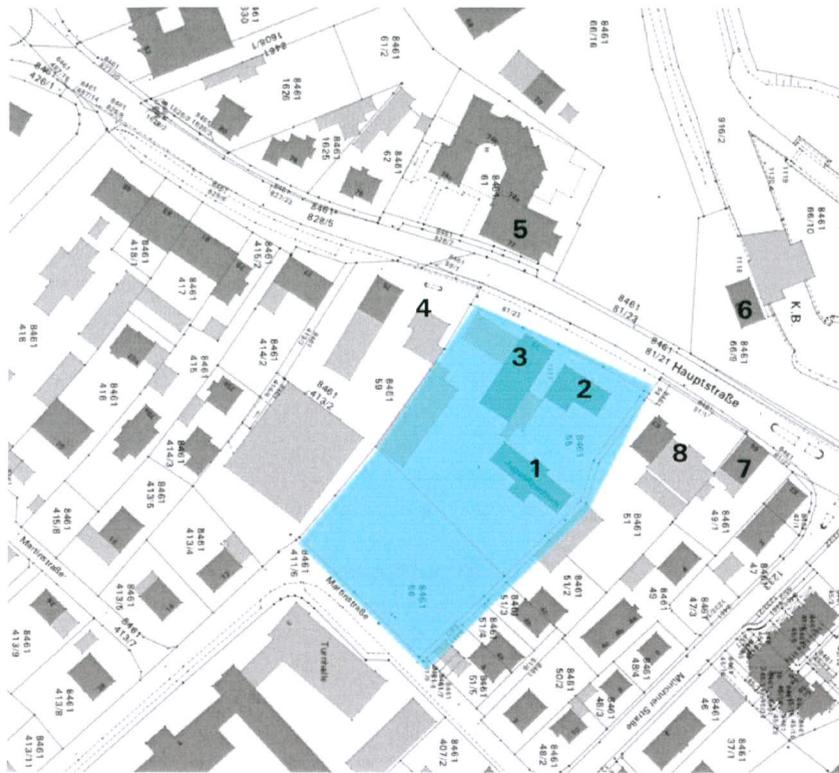
Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Olching zwischen Martinstraße und Hauptstraße und umfasst ca. 7.790 qm. Während auf dieser Fläche 1996 noch 6 Grundstücke lagen (Fl.Nrn. 81/22, 55, 56, 56/1, 57 und 411/2) sind es heute nur noch 4 (Fl.Nr. 55, 56, 56/1, 81/22).

Auf dem Gelände befinden sich fünf Gebäude (alle auf Fl.Nr. 55) sowie ein recht maroder Sportplatz. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße, eine direkte Anbindung an die Martinstraße gibt es nicht. Östlich des Sportplatzes (Fl.Nr. 56) verläuft jedoch ein Fußweg (Fl.Nr. 56/1) von der Martin- zur Hauptstraße. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und weist erhaltungsfähige Strauch-/Baumbestände im Sportplatzbereich, sonst insgesamt wenige erhaltungswürdige Solitärbäume auf.

Die Gebäude sind ein- bis viergeschossig. Direkt an der Hauptstraße befinden sich Gebäude mit zwei, drei und vier Geschossen, die jedoch deutlich untergenutzt sind. Im rückwärtigen Bereich am Sportplatz befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude. Westlich davon ist ein recht großes Nebengebäude gelegen. Die Baustruktur ist sowohl von der Geschossigkeit als auch von Baualter und Baustil her sehr heterogen.

Im Folgenden werden die Bestandsbebauung sowie die benachbarten Gebäude im näheren Umfeld einer kurzen Prüfung nach städtebaulichen Gesichtspunkten unterzogen, um Aussagen über die künftige bauliche Entwicklung ableiten zu können. Die Grundfläche wird der digitalen Flurkarte entnommen, die Geschossfläche wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse berechnet. Die Vollgeschosse wurden während der Ortsbesichtigung geschätzt, eine Erhebung über Bauanträge fand nicht statt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Gebäude im Änderungsbereich:



Hauptstraße 69

- untergenutztes Gebäude (ehemaliges Jugendzentrum) mit dahinter liegendem Sportplatz
- Bebauung in 2. Reihe
- GR 275 qm
- 2-geschossig (GF ca. 550 qm)
- marode Bausubstanz
- westlich des Sportplatzes befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude (GR 375 qm)





Hauptstraße 71

- früheres Rathaus
- GR 200 qm
- 2-geschossig (GF ca. 400 qm)
- Baumbestand vorhanden, jedoch nicht zu erhalten (Weichholzbaumart hat bereits Altersgrenze erreicht)



Hauptstraße 73

- Bankgebäude und ehem. Getreidespeicher der Raiffeisenkasse

Bankgebäude

- GR 335 qm
- 4-geschossig (GF ca. 1.340 qm)

Getreidespeicher

- Nebengebäude mit GR 170 qm und 3 Geschossen (GF ca. 510 qm)

Maß der baulichen Nutzung auf Fl.Nr. 55
insgesamt:

nur Hauptgebäude:

GR 810 qm

GF 2.290 qm

Haupt- und Nebengebäude:

GR 1.355 qm

GF 3.175 qm

Gebäude in der näheren Umgebung:



Hauptstraße 75

- Tankstelle mit dahinter liegendem Wohngebäude
- Tankstelle als Nebengebäude mit GR 170 qm → Standortverlagerung geplant



Hauptstraße 72

- Gastronomie
- GR 360 qm, 2-geschossig mit Dachgeschoss (GF ca. 720 qm)



Hauptstraße 66

- KOM (Kulturwerkstatt am Olchinger Mühlbach)
- Hauptgebäude GR 128 qm, 2-geschossig (GF ca. 256 qm)



Hauptstraße 65

- Gastronomie mit Wohnnutzung
- GR 138 qm, 2-geschossig (GF ca. 276 qm)



Hauptstraße 67

- Gastronomie mit Wohnnutzung
- GR 390 qm, 3-geschossig mit Dachgeschoss (GF ca. 1.170 qm)

Gesamteinschätzung der städtebaulichen Merkmale:

- Heterogene Struktur, kein einheitliches Erscheinungsbild
- 2-4 Geschosse
- GR ca. 130 bis max. 400 qm

Die gegenwärtige bauliche Dichte im Änderungsbereich beträgt, ausgehend von einer Gesamtgeschossfläche der Hauptgebäude von 2.290 qm ca. 0,51 GFZ auf Fl.Nr. 55 (4.500 qm Grundstücksfläche). Hinzu kommen zwei große Nebengebäude mit einer Grundfläche von 545 qm und einer Geschossfläche von ca. 880 qm. Da vor allem der Getreidespeicher – trotz seines Status als Nebengebäude – die Bebauung im Änderungsbereich maßgeblich prägt, soll er in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen werden. Damit beträgt die Geschossfläche der Hauptgebäude + Getreidespeicher 2.800 qm und entspricht einer GFZ von 0,62. Fl.Nr. 56 ist gegenwärtig unbebaut, jedoch durch den Sportplatz vollständig versiegelt.

Gemessen an der Umgebungsbebauung, deren Nutzungsstruktur und der zentralen Lage an der Hauptstraße lässt sich für die Fl.Nrn. 55 eine zukünftige dreigeschossige Bebauung mit gemischt genutzten Gebäuden ableiten. Die Gebäude sollen wie bisher im vorderen Bereich zur Hauptstraße hin orientiert sein. Hier soll eine Verdichtung stattfinden, zum Sportplatz und den reinen Wohngebäude im Südosten soll diese Verdichtung verringert werden (von 3 auf 2 Geschosse).

3 Planungsrechtliche Situation

Für den insgesamt rd. 10 ha großen Bereich des Olchinger Ortszentrums gilt der 1986 bis 1989 ausgearbeitete und nach Genehmigung durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 21.11.1996 in der Fassung vom 05.12.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“. Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Hauptstraßen-Bebauung mit ihrer heterogenen Bausubstanz und vor allem auch Mängel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu beheben und Fehlentwicklungen abzuwenden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan von 1996 ein Mischgebiet fest sowie drei Baukörper mit einer zulässigen Geschossfläche (GF) von 3.320 qm. Auf die zulässige GF sind auf Grund der hier anzuwendenden BauNVO 1990 und mangels einer anders lautenden Festsetzung nur die Vollgeschosse anzurechnen. Die zulässige GRZ beträgt max. 0,4, die GFZ max. 0,62. Des Weiteren ist für den gesamten Innenhofbereich die Unterbauung mit einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches erfolgt über einen großzügigen Wendehammer, der einen Grünanger umschließt.

4 Planungsziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Planungsziel der Gemeinde Olching ist die Neuordnung der Baustrukturen im Änderungsbereich sowie eine Verdichtung entlang der Hauptstraße. Das bis auf den erhaltenswerten Baumbestand unbegrünte und größtenteils versiegelte Grundstück Fl.Nr. 55 soll dazu einer Neubebauung zugeführt und mit einer Mischung aus Geschäften, sonstigen gewerblichen Nutzungen sowie der Gemeindebibliothek in dem der Hauptstraße zugewandten Bereich und Wohnnutzung im ruhigen Hinterliegerbereich bebaut werden. Die Verdichtung schlägt sich im relativ hohen Maß der baulichen Nutzung des direkt der Hauptstraße zugeordneten Bauraumes nieder, gleichzeitig wird im rückwärtigen Bereich der Fl.Nr. 55 die Bebauung als Übergang zu den benachbarten reinen Wohngebäuden weniger dicht ausgestaltet.

Analog des bisher festgesetzten Nutzungsmaßes durch Geschossflächen und Zahl der Vollgeschosse, wird auch in der vorliegenden 7. Änderung die Baudichte über bauraumbezogene Grund- und Geschossflächen, und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die im Bestand vorhandene Grundfläche von 1.355 qm auf Fl.Nr. 55 (inkl. der Nebengebäude) wird dabei als Grundwert beibehalten, infolge der beabsichtigten Verdichtung leicht erhöht und auf zwei Bauräume aufgeteilt. Um die Hauptstraßenbebauung klarer zu definieren, wird im vorderen Bauraum eine Geschosszahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Bestands-GR von 700 qm wird auf 900 qm erhöht, um dem Ziel der Verdichtung im vorderen Bereich nachzukommen. Dadurch eine GF von 2.700 qm erreicht. In der zweiten Reihe ist es das Ziel attraktive Wohngebäude, z.B. als Zeilenbauten oder Reihenhäuser, zu realisieren. Die Zahl der Geschosse wird auf zwei und die GR auf 700 qm beschränkt. Die GF beträgt 1.400 qm.

Die Gesamtgeschossfläche auf Fl.Nr. 55 beträgt durch die Festsetzungen 4.100 qm und entspricht einer GFZ von 0,91. So wird gegenüber der Bebauungsplanung von 1996 (GF 3.320 qm) eine Verdichtung um 780 qm, gegenüber dem Bestand inkl. Nebengebäude (3.175 qm) von 925 qm erreicht.

Der Bauraum des dreigeschossigen Gebäudes, liegt ca. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (mit Fußweg und öffentlichen Stellplätzen) entfernt. Der Bauraum der zweiten Baureihe wird wie bisher über die Nordost-Ecke der Fl.Nr. 55 erschlossen. Neben der Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich finden sich hier 5 zusätzliche private Besucherstellplätze und die notwendigen Nebengebäude (Müll/ Fahrräder). Der Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt im Bauraum des vorderen Gebäudes liegt. Die zusätzliche Erschließung über einen öffentlichen Stich mit Wendehammer an der Südwestseite des Plangebiets von der Hauptstraße aus ist nun entfallen.

Grundsätzlich ist mit den festgesetzten Bauräumen (Abstand zum Nachbargrundstück) ein Heranrücken niedriger Gebäude bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze möglich ein. Eine Abstandsflächenverkürzung ist nicht vorgesehen. Höhere Gebäude können und dürfen u.U. die festgesetzte Baufläche aufgrund der Abstandsflächenregelung der BayBO nicht voll ausschöpfen.

Die Grundfläche der Hauptgebäude (GR-gesamt = 1.600 qm, GRZ 0,35) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Der Sportplatz auf Fl.Nr. 56 soll erneuert und in seinem Zuschnitt gedreht werden, um ihn klar der Turnhalle zuzuordnen. Dazu wird eine Gemeindebedarfsfläche von ca. 2.200 qm festgesetzt, auf der Nebenanlagen wie bspw. ein Gerätehaus zulässig sind. Der Sportplatz wird so angeordnet, dass er besser zur gegenüberliegenden Turnhalle an der Martinstraße (Fl.Nr. 46) ausgerichtet ist.

Vom vorhandenen, prägenden Baum- und Strauchbestand kann nur ein Einzelbaum erhalten werden, aufgrund der Verlagerung des Sportplatzes sowie der Unterbringung von Parkmöglichkeiten an der Martinstraße, muss der dortige Baum- und Strauchbestand entfallen, wird jedoch durch Neupflanzungen ersetzt und besser ins Straßenbild eingebunden.

Der Sportplatz wird von einem Ballfangzaun umrandet. Entlang der Martinstraße wird die Gemeinbedarfsfläche für den Sportplatz zugunsten von sechs zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen verkleinert. Die Parkplätze werden durch Baumpflanzungen gegliedert und ergänzen die Eingrünung des Sportplatzes.

5 Immissionsschutz

Der Sportplatz rückt nicht näher als bisher an die Bestandsbebauung heran, weshalb keine weiteren Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen sind. Zur Neubebauung auf Fl.Nr. 55 wird der Mindestabstand von 12 m eingehalten, analog des Abstandes zwischen Sportplatz und bisheriger Wohnbebauung.

Die Baugrenzen rücken um ca. 20 Meter näher an die südwestlich benachbarte Tankstelle mit Waschstraße heran als die bestehende Bebauung. Da die Verlagerung der Tankstelle geplant ist und eine Folgenutzung auf dem Nachbargrundstück angestrebt wird, wird von einer akustischen Prüfung abgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einem Bauantrag die akustische Verträglichkeit nachgewiesen werden muss, solange die Tankstelle noch im Betrieb ist und ggf. entsprechende Maßnahmen am Baukörper vorzunehmen sind.

6 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung/ Umweltbelange

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 ist eine Neuordnung und Verdichtung des Bestandes. Dazu wird das vorhandene Baurecht (§ 30 BauGB) nach dem Maß der Nutzung geringfügig erweitert sowie die Bauräume auf der bereits versiegelten Fläche großzügiger ausgestaltet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfaden.

Planfertiger:

München, den 18/02/2011

i. A. Gekler

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Olching, den 01.03.2011

.....
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)



III/2 2. w. V.

GEMEINDE OLCHING

Bekanntmachung

über den Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“ für die Flurnummern 55, 56, 56/1 und 81/22

Der Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 25.01.2011 die 7. Änderung des o. g. Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Olching, Zimmer 52, eingesehen werden. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Olching unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 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.


 Andreas Magg
 Erster Bürgermeister



auszuhängen am: 04.03.2011
 ausgehängt am:
 abzunehmen am: 28.03.2011
 abgenommen am: