

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 20.02.2008 sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 27.10.2005 vollständig.

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung im Plangebiet
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb der Baugrenzen
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.1.1 Im MI 1 sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Büroräume,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.1.2 Im gesamten MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsgaststätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 2.1.3 Im gesamten MI sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.500 qm.
- 3.2 Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 3.150 qm.
- 3.3 Für Balkone und Terrassen wird im MI 2 eine zusätzliche Grundfläche von 80 qm festgesetzt.
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

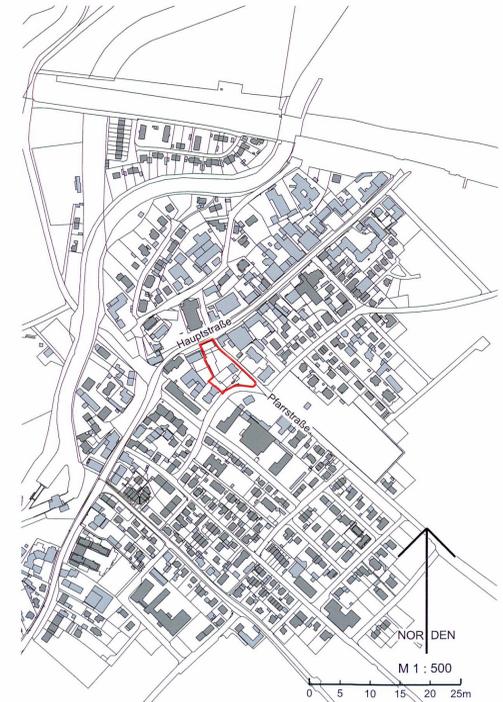
- 3.5 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich ist die Flächensumme des festgesetzten Baulands innerhalb des Geltungsbereichs.
- 3.6 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal 2 Vollgeschosse
- 3.7 **III** zwingend vorgeschrieben sind 3 Vollgeschosse
- 3.8 **WH 513,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normal-Null, z.B. 513,4 m ü. NHN; als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.9 **503,6** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 503,6 m ü. NHN
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen im MI 2 durch Terrassen und Balkone um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 4.2 Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 4.3 **Abstandsflächen:**
Durch die nach Festsetzung A 4.1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.8 und A 6.5 festgesetzten Wand- und Firsthöhen werden im gesamten Geltungsbereich vor Außenwänden Abstandsflächen mit einer von Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen-tiefe der Stadt Olching abweichenden Tiefe zugelassen.
- 5 Garagen und Stellplätze**
- 5.1 Es gilt folgender Stellplatzschlüssel:
- für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche: je 1 StPl.
 - für Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: je 2 StPl.
 - für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen: Besucherzuschlag mind. 10%
 - für Gaststätten: 1 StPl. pro 10 qm Nettogastrauraumfläche
 - für Ladengeschäfte: 1 StPl. pro 30 qm Verkaufsfläche
 - für Büros, Praxen u.ä.: 1 StPl. pro 35 qm Nutzfläche.
- 5.2 Fläche für offene Stellplätze
- 5.3 Tiefgaragen sind im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragenrampen sind nur im gemäß A 5.4 festgesetzten Bereich zulässig.
- 5.4 Fläche für Tiefgaragenrampe

- 8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrünung sind Sträucher in einem Pflanzraster von maximal 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Pro 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Gemäß A 8.1 festgesetzte und bestehende Gehölze, welche die Anforderungen an die geregelten Pflanzqualitäten erfüllen, sind anzurechnen.
- 8.3 Stellplätze sind durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums nach jedem zweiten Stellplatz zu gliedern.
- 8.4 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte Sträucher, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Straßenbäume sind als Hochstämmle, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.5 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.6 Der gem. A 8.1 bis 8.3 festgesetzte Baum- und Gehölzbestand sowie die vorzunehmenden Pflanzungen sind dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall mit der gem. A 8.4 festgesetzten Pflanzqualität in max. 2,0 m Entfernung nach zu pflanzen.
- 9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**
- 9.1 **Garagen- und Stellplatzzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege** sind dauerhaft wasserdurchlässig (Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenteil) zu befestigen. Bei Einhaltung der Festsetzung gem. A 3.4 ist für eine barrierefreie und altengerechte Erschließung auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenteil zulässig.
- 9.2 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauten muss mind. 1,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 10 Einfriedungen und Werbeanlagen**
- 10.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände offen und sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,10 m auszuführen. Ausgenommen davon sind Terrassentrennwände.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der erworbenen Leistung errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe oder an Gebäuseiten von Gebäuden zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

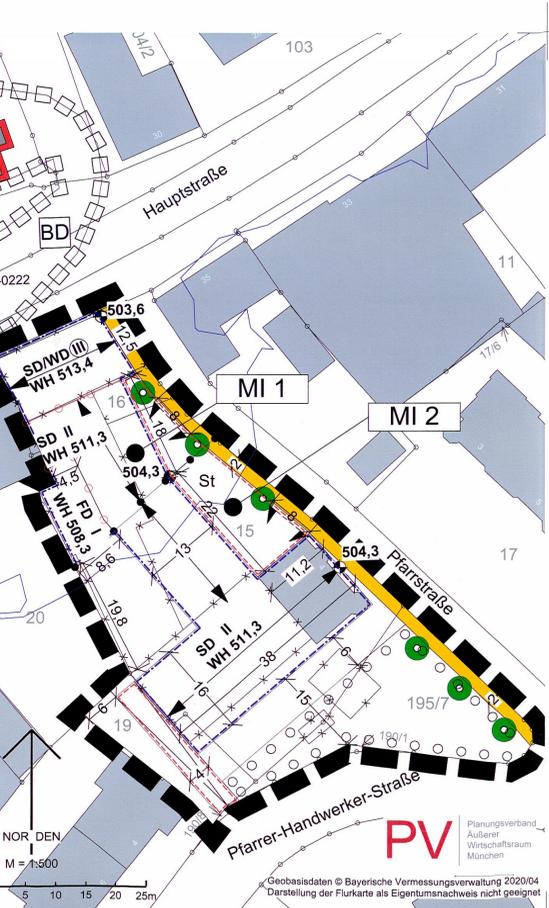
- 5 Für Nutzungen, zu denen in der Satzung keine Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt ist, richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Olching in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 Die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Olching in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die Stadt kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Nachfolgende Baum- und Straucharten werden empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) als Schnitthecke |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) als Schnitthecke |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus pyralis (Wild-Birne) | Fraxinus alnus (Faulbaum) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 8 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.
- 9 **Artenschutz**
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

- Kartengrundlage** Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger** München, den
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Stadt** Olching, den 29.11.2022

Andreas Magg, Erster Bürgermeister



Lageplan M 1:500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2019.



- 5.5 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 m. Es wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Die Einhausung darf erst unter Einhaltung eines Mindestabstands von 3 Metern Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche beginnen.
- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** symmetrisches Satteldach für Hauptgebäude zulässig
- 6.2 **WD** symmetrisches Walmdach für Hauptgebäude zulässig
- 6.3 **FD** Flachdach für Hauptgebäude zulässig
- 6.4 festgesetzte Firstrichtung
- 6.5 Die Dachneigung beträgt 30°-42°.
- 6.6 Die Gesamtbreite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und anderen Dachaufbauten sowie Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Traufhöhe betragen. Der Abstand dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen, der Abstand zum First mindestens 1,0 m. Dacheinschnitte sind an den zur Hauptstraße gerichteten Dachseiten nicht zulässig.
- 6.7 Für Haupt- und Nebengebäude ist an Außenwänden nur heller Verputz zulässig; für untergeordnete Teile der Fassade sind auch Sichtbeton und Metallverkleidungen zulässig.
- 6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten; sie sind nicht auf den der Kirche zugewandten Dachflächen an der Hauptstraße zulässig. Es ist ein max. Abstand zur Dachhaut von 0,20 m zulässig.
- 6.9 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme der gemäß 6.8 zulässigen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind unzulässig.
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Ein-/Ausfahrtsbereich
Die Ein- und Ausfahrt zu und von den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- 8 Grünordnung**
- 8.1 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich; ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.

- 11 Hoch- und Grundwasservorsorge**
- 11.1 Gebäude sind bis 30 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten.
- 11.2 Offene Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Unterkellerung ist wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 12 Bemaßung**
- 12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Denkmalschutz**
- 1.1 Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13
- 1.2 Bodendenkmal
- 1.3 Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen
- 2 Grenzen der Hochwassergefahrenfläche HQextrem

C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücknummer, z.B. 195/7
- 3 bestehende Bebauung
- 4 abzubrechende Bebauung

- 10 **Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11 **Alltasten**
Das Planungsgebiet liegt im Abstrombereich der Alltastenverdachtsfläche mit der Alltasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABU/DIS) Nr. 17.900.526. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12 **Grundwasser**
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserherstellung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 13 **Energieversorgung**
Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Hinweise (Teil C) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 13g, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 25.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom 16.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom 16.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 26.07.2022 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 19.07.2022 beteiligt.
4. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.12.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Olching, den 29.12.2022

Andreas Magg, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Olching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Olching, den 04.01.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister



- Stadt** Olching
Lkr. Fürstentfeldbruck
- Bebauungsplan** Nr. 76
Hauptstraße II
12. Änderung
- Planung** PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
- Bearbeitung** Krimbacher, Jäger QS: ChS
- Aktenzeichen** OLC 2-102
- Plandatum** 24.06.2021 (Vorentwurf)
26.04.2022 (Entwurf)
15.12.2022 (Satzungsbeschluss)

Satzung

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.