Präambel

Die Stadt Olching erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07. 2017 (BGBl. I S.2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Linke und Kerling gefertigte 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 166 "Gewerbepark Geiselbullach an der B 471" Teilabschnitt I als

SATZUNG.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (mit Bezeichnung der Teilgebietsfläche, Nutzungseinschränkungen gem. Teil III § 18)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. Teil III § 18)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (z.B. 0,8)
WH 12,00	max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 12,0 m)
FH 14,00	max. zulässige Firsthöhe in Meter (z.B. 14,0 m)

§ 3 Baugrenzen

Baugrenzen

§ 4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

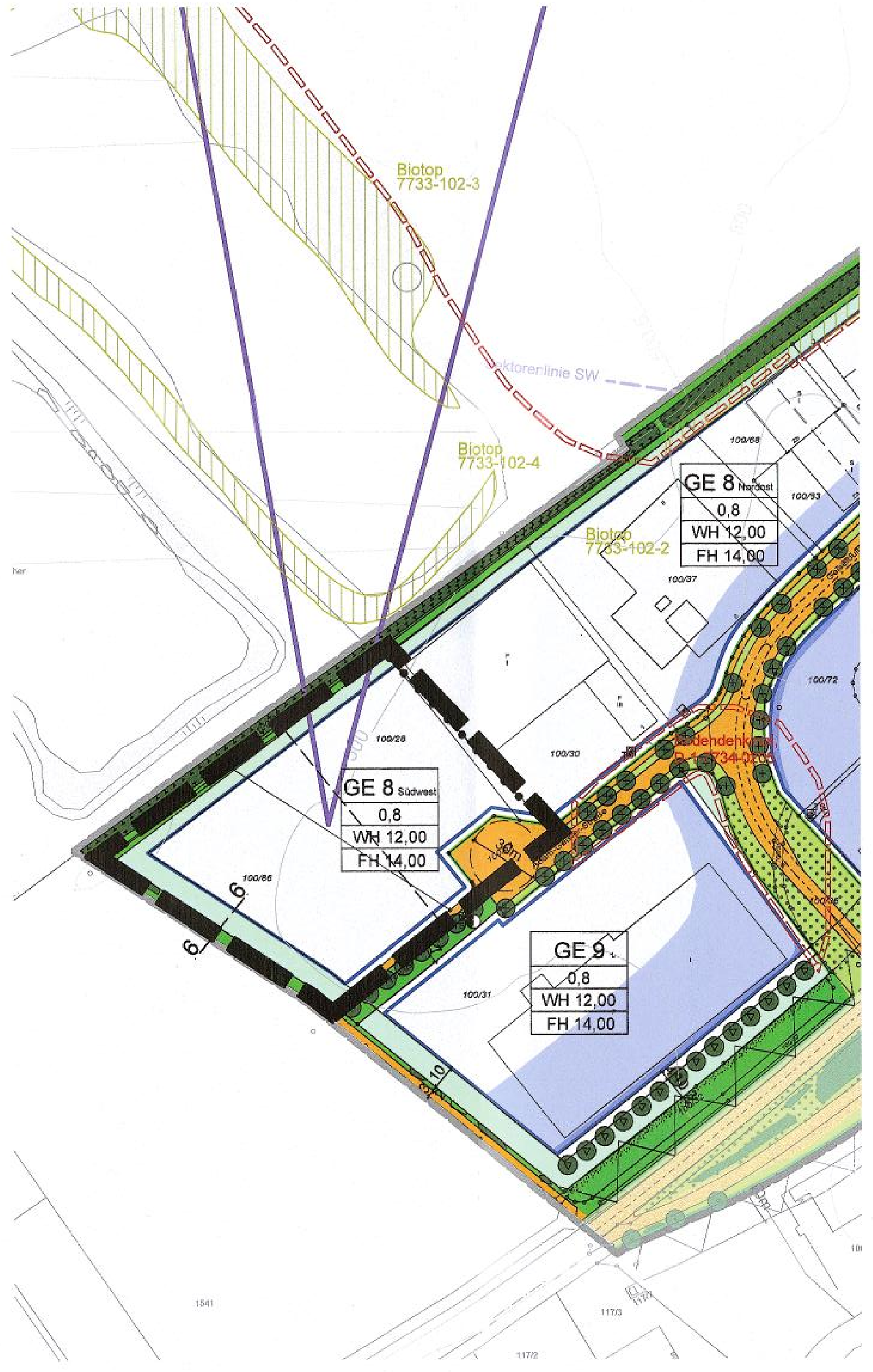
Straßenbegleitgrün - Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulde

Straßenbegleitgrün - Gehölzpflanzung

§ 5 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für Versorgungsanlagen

Pumpwerk



Transformatorenstation

Fernwärmeübergabestation

§ 6 Grünordnung

öffentliche Grünflächen - Gehölzpflanzungen

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen (z.T. befahrbar)

öffentliche Grünflächen - Gehölzbestände zu erhalten

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Randeingrünung der Gewerbeparzellen

vorhandene Gehölze zu erhalten

zu pflanzender Großbaum H 4xv StU 20-25 in öffentlichen Grünflächen

zu pflanzender Großbaum H 4 StU 20-25 in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen

zu entfernendes Gehölz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7m Maßangabe in Meter (z.B. 7,0 m)

Rückbau Straße und Entsiegelung

Fläche für Sanitäranlage mit einer max. zulässigen Wand- und Firsthöhe von 3 m

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Emmissionsbereich (Straßenverkehrslärm) mit Festsetzungen gem. Teil III § 18

Pegelwerte Tageszeitraum < 65 dB(A)

Pegelwerte Tageszeitraum 65 dB(A) - 69 dB(A)

Pegelwerte Tageszeitraum > 69 dB(A)

Begrenzungslinie der Richtungssektoren mit Bezugspunkt

(H) vorgeschlagener Standort für eine Bushaltestelle

Anbaufreie Zone mit Festsetzungen gem. Teil III § 19

Sichtflächen mit Angabe der Länge in Meter (hier 70 m) und mit Festsetzungen gem. Teil III § 19

2. BA | 1. BA Grenze zwischen 1. und 2 Bauabschnitt

Bodendenkmal mit Angabe der Fundstellennummer

amtl. kartierte Biotope (LfU, Stand September 2006 und Februar 2008)

bestehende Flurstückgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

100 Flurstücksnummer

—100— Höhenlinien mit Angabe der Höhe in Meter ü.NN

2 _ _ 2 Lage der Regelschnitte Grüngliederung mit Bezeichnung

Bestand im Umfeld:

Bäume

Gehölze und Wald

Wasserflächen

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bis auf die in kursiv und fett dargestellten Änderungen sind sämtliche Festsetzungen und Darstellungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan"Gewerbepark Geiselbullach an der B 471" Teilabschnitt I weiterhin gültig.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- isolierter Einzelhandel gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
  Ausnahmsweise ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstellen von in diesem Gebiet hergestellten Produkten, insbesondere als Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben.
- Bordelle und bordellartige Betriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielbanken, Spielkasinos, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows einschließlich Lokale mit Videokabinen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Schank und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

(4) In den Bereichen des Gewerbegebietes GE 6 Südwest, GE 7, ***GE 8 Südwest*** und GE 8 Nordost dürfen entlang der inneren Erschließungsstraßen bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m keine offenen Lagerflächen errichtet werden. In diesen Bereichen können nur Gebäude, mit Bäumen überstellte Stellplätze oder Grünflächen angelegt werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl sowie für die Wand- und Firsthöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Fahrbahnbelag der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First) als Höchstgrenze. Bei Pultdächern gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.

§ 3 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

§ 4 Dächer

(1) Für alle Gebäude sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° zulässig.

(2) Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen in Blech in Materialfarbe oder grau wirkende Materialien und extensive Begrünung zulässig.

(3) Bei Sattel- o. Pultdächern muss der First über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.

(4) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

§ 5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

(1) An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

(2) Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die Giebel eine Breite von 20 m nicht überschreiten. Größere Gebäudebreiten sind durch Reihung mehrerer Giebel zu gliedern. Die Teilung der Dachflächen muss auch in der vertikalen Gliederung der Wandflächen z.B. durch Auseinanderrücken, Versatz oder Materialwechsel ablesbar sein.

(3) Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch vertikale Elemente wie z.B. Pfeiler, Versatz oder Materialwechsel gegliedert werden.

§ 7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 4,0 m untergebracht werden.

(2) Freistehende Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 5,00 m über Straßenoberkante können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung, Transformatoren

Müllbehälter sowie Trafostationen müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder bei freier Aufstellung mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

§ 9 Einfriedungen

(1) Art und Ausführung: Metallzäune in Materialfarbe (grau verzinkt)

(2) Zaunlinie im Straßenraum: Zum Straßenraum ist die Zaunlinie mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen.

(3) Zaunlinie an den Außengrenzen: Die Zaunlinie ist von der Grenze zurückgesetzt zu führen: am Nordrand entlang der bestehenden Baum-Strauch-Hecke um die gesamte Breite der Randeingrünung nach innen versetzt, ansonsten mittig in den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen", siehe § 12 (2) und (3).

(4) Höhe des Zauns: max. 2,00 m

(5) Sockel: unzulässig

§ 10 öffentliche Grünflächen

(1) Die bestehende Baum-Strauch-Hecke (Biotop-Nrn. 7733-102.2 und 7734-232.2) ist in ihrem Bestand zu erhalten (siehe Planzeichen "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"). Weitere Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(2) Die öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen sind möglichst großflächig als Rohbodenstandorte ohne Humusauflage vorzusehen. Zunächst sind Magerwiesengesellschaften zu entwickeln, langfristig in Teilflächen auch Röhricht und Hochstaudenfluren sowie punktuell Gebüsche. Die gehölzfreien Bereiche sind mit autochthonem Saatgut einzusäen. Die Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die acht Regelschnitte zur Grüngliederung M 1:200, siehe Anhang der Begründung, sind Bestandteil der Satzung.

(3) Die 3,0 m breiten "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" entlang der "Haupterschließung" und der "Eingangsachse" sind als Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulde auszubilden. Diese sind möglichst großflächig als Rohbodenstandorte ohne Humusauflage vorzusehen (Ansaat mit autochthonem Saatgut). Sie dienen zugleich als Baumgräben (hier humusiert), siehe § 10 (4). Auf max. 20 % der Gesamtlänge sind zwischen den Baumstandorten auch PKW Stellplätze in Schotterrasen zulässig. Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" entlang der B 471 sind als Schotterrasen auszubilden. Die drei Regelschnitte "Haupterschließung Ostteil", "Eingangsachse" und "Haupterschließung Westteil", jeweils M 1:100, siehe Anhang der Begründung, sind Bestandteil der Satzung.

(4) Das "Straßenbegleitgrün" wird durch die Zufahrten und Eingangsbereiche der Gewerbeparzellen unterbrochen. Im Bereich der Baumstandorte sind mindestens 3,0 x 3,0 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen anzulegen.

(5) Am Südrand entlang der B 471, am Ostrand und am Nordrand sind Gehölzbestände auf mindestens 70 % der öffentlichen Grünflächen mit Heistern und Sträuchern, siehe § 13, zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m auszuführen.

(6) Die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung des Gebietes im Norden u. Westen sowie die internen öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mit Großbäumen zu bepflanzen.

§ 11 Randeingrünung der Gewerbeparzellen

(1) Grundsätzlich sind nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 500 m² Grünfläche ist 1 Großbaum, siehe §12 (2), vorzusehen. Je 5 private Stellplätze ist zusätzlich 1 Großbaum, siehe §12 (2), zu pflanzen. Die acht Regelschnitte zur Grüngliederung M 1:200, siehe Anhang der Begründung, sind Bestandteil der Satzung.

(2) Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen" sind als Pflanzflächen auszubilden. Eine Ausbildung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als bewachsene Bodenfilter ist zulässig. Auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken, siehe § 12 (3), zu erfolgen.

(3) Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen", siehe § 11 (2), werden durch die Zufahrten und Eingangsbereiche der Gewerbeparzellen unterbrochen.

§ 12 Gehölzpflanzungen

(1) Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter § 13 zu verwenden.

(2) Großbäume im Straßenraum und zur Stellplatzbegrünung bzw. Randeingrünung (privat u. öffentlich): Als Mindestgröße sind Hochstämme, 4 x v., StU. 20-25, zu pflanzen.

(3) Randeingrünung der Gewerbeparzellen: Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen, siehe § 13. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt versetzt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,0 m.

(4) Am Südrand entlang der B 471 ist eine durchgehende Gehölzreihe innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen" auszuführen. Hier sind Großbäume (Pflanzqualität: Hochstämme 4 x v StU. 20-25) im Pflanzabstand 10 m in der Reihe zu pflanzen. In den vier Abschnitten ist jeweils nur eine einzige Baumart zu verwenden.

§ 13 Artenliste für Gehölzpflanzungen

(1) Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

§ 14 Roden von Gehölzbeständen

(1) Bestehende Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zu roden.

§ 15 Fassadenbegrünung

(1) Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte am Rand des Geltungsbereichs im Norden und Westen mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen.

§ 16 Beläge

(1) Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

(2) Der Kapellenweg ist als öffentlicher Fuß- und Radweg mit 4 m breiter Asphaltfläche zu erhalten. Die Gemeindeverbindungsstraße ist auf 4 m Breite als Rad und Fußweg zurück zu bauen.

(3) Öffentliche Fuß- und Radwege abseits von Straßen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

§ 17 Regenwasser

(1) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht auf den Parzellen, siehe § 11 (2), in das Grundwasser einzuleiten. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen oder Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) beachtet werden. Des Weiteren gilt die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser). Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

§ 18 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		***Emissionskontingent [dB(A)/m²]***	
Bezeichnung	***Fläche innerhalb der Baugrenzen***	***Tag (LEK,tags)***	***Nacht (LEK,nachts)***
GE8Südwest	***10.392 m²***	***57***	***42***

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (LEK,zus,k):

Richtungssektor	***A***
Anfangswinkel	***350***
Endwinkel	***15***
LEK,zus,k Tag	***4***
LEK,zus,k Nacht	***4***

Zusatzkontingente LEK,zus,k

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4450345,08 / Y = 5343193,93.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 18 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

§ 19 Anbauverbotszone, Sichtflächen

(1) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 471 sind nicht zulässig.

(2) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

(3) Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 20 Artenschutz - CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse

(1) Für die Baufeldfreimachung und Bebauung im Quartier GE 8 Südwest sind im Frühjahr 2019 (evtl. bereits ab März, je nach Witterung) Zauneidechsen durch einen Experten zu kartieren. Sind diese vorhanden ist ein Amphibienzaun aufzustellen und die Tiere abzusammeln und in Biotopflächen im Norden zu verbringen.

(2) Am Westrand des Geltungsbereiches entlang des Quartiers GE 8 Südwest sind vor Baufeldfreimachung (bis Ende März 2019) in der „öffentlichen Grünfläche - Wiesenstreifen" mindestens neun CEF-Maßnahmen herzustellen:

- Herstellung von sechs Eiablage- und Sonnenplätzen (Kieshaufen unterschiedlicher Korngröße, Erde-Sandgemisch, Altholz und Wurzelstöcke). Die Habitatstrukturen müssen - südwestlich der angrenzenden Pflanzung gemäß § 11 Nr. 2 - in den öffentlichen Grünflächen verteilt mit Schwerpunkt im Norden errichtet werden.

- Herstellung von drei Winterquartieren: Dazu müssen ca. 1,20 m tiefe Aushebungen, im Unterstand der Hecke durchgeführt werden und diese Löcher (1,5 x 2,0 m Breite) mit lockerem Erdmaterial und Rindenmulchanteil aufgefüllt werden. Die Auffüllung muss mind. 0,5 m über die Oberfläche ragen und mit Altholz/Wurzelstöcken bedeckt werden. Gegebenenfalls sind punktuelle Strauchpflanzungen im Umfeld nach Angabe der ökologischen Baubegleitung vorzusehen.

- Eine ökologische, fachliche Baubegleitung der Maßnahmenumsetzung ist erforderlich.

- Es ist ein Monitoring der möglichen Zauneidechsenvorkommen (mind. 5 Jahre, 3 x jährlich nach Baubeginn) zur Überprüfung und gegebenenfalls notwendigen Anpassung der Maßnahmen erfoderlich. Zusätzlich muss eine erste Überprüfung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme im Frühsommer 2020 erfolgen.

(3) Abweichend von § 11 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ist ausnahmsweise im Nordwesteck des Quartiers GE 8 Südwest die bereits hergestellte 300 m² Magerwiese dauerhaft zu erhalten. Am Westrand des GE 8 Südwest sind ausnahmsweise gezielte Eingriffe in die flächige Bepflanzung für CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse zulässig. Hierzu zählt beispielsweise das Entfernen einzelner Gehölze im Umfeld der Überwinterungsquartiere.

IV. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Bodendenkmäler

Bodeneingriffe aller Art benötigen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

Weitere Bodenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Freiflächengestaltungspläne

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab M 1:500 einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 12,4960 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs im Stadtgebiet Olching und in der Nachbargemeinde Bergkirchen erbracht.

In Fläche 1 wird der Ausgleich im Bereich der Amperaue auf den Fl.Nrn. 94 Tfl. und 95 Tfl., Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, geleistet (gesamt 10.626 m²). Entwicklungsziel ist hier extensive Grünlandnutzung (artenreiches Feuchtgrünland). Die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren festgelegt.

In Fläche 3 wird der Ausgleich im Bereich im Bereich der Flur "Hinteres Streuviertel" auf den 544/5 Tfl., 544/8 Tfl., 544/15 Tfl., 544/22 und 544/25 Tfl., Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, geleistet (gesamt 11.757 m²). Entwicklungsziel ist die hier extensive Grünlandnutzung (artenreiches Feuchtgrünland) ergänzt durch die Anlage von Amphibien-Tümpeln auf Fl.Nr. 544/5 Tfl. und die Errichtung einer dauerhaften Amphibienleiteinrichtung entlang der Gröbenzeller Straße einschließlich drei Stelztunnel. Die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren festgelegt.

In Fläche 6 wird der Ausgleich im Bereich nördlich der Staatsstraße von Olching nach Gröbenzell auf der Fl.Nrn. 1168, Gemarkung Olching, Stadt Olching, geleistet (gesamt 11.797 m²). Entwicklungsziel ist die hier eine 10 m breite gewässerbegleitende Gehölzpflanzung mit Krautsaum. Die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren festgelegt.

In Fläche 7 wird der Ausgleich im Bereich Eschenried unmittelbar an der Gemeindegrenze (nördlich der A 8) in der Nachbargemeinde Bergkirchen auf der Fl.Nr. 1748 Tfl., Gemarkung Günding, geleistet (gesamt 53.286 m²). Entwicklungsziel ist die hier ein artenreiches extensives Grünland mit Retentionsmulden und einzelnen Baumgruppen und Baumreihen. Die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren festgelegt.

Im Bereich Fläche 8 wird der Ausgleich auf Ackerflächen unmittelbar nördlich des Planungsgebietes, allerdings bereits im Gemeindegebiet Bergkirchen, hier auf den Fl.Nrn. 656, 657 und 664 Gemarkung u. Gemeinde Bergkirchen, geleistet (insgesamt 37.480 m², davon 16.899 m² anrechenbar). Die Herstellung als extensives Grünland erfolgt durch Ausmagerung je 1/3 der Fläche durch Oberbodenabtrag (mittig ein 11,5 bis 13,0 m breiter Streifen, insgesamt 12.500 m²), Ansaat mit autochthonem Saatgut. Die Pflege ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen: extensives Grünland, ein- bis zweischürige Mahd, keine Düngung, das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren festgelegt.

Zugleich können auf diesen Flächen CEF-Maßnahmen für beide bodenbrütenden Vogelarten Schafstelze und Feldlerche erbracht werden. Es werden Maßnahmen für sechs anzusiedelnde Brutpaare vorgesehen. Hierfür werden zum einen die mittigen Rohboden-Streifen herangezogen. Weiterhin werden die seitlichen Randstreifen als produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) zur Förderung von Brachestadien, hier jährlich 1x umackern vorgesehen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt in diesen über 10 m breiten Streifen die Festlegung auf eine Förderung von Brachestadien, auch im Hinblick auf die Aufwertbarkeit der angrenzenden Ausgleichsflächen (Pufferfunktion in Bezug auf Nährstoffeinträge).

Auf Fläche 9 wird der Ausgleich auf der Fl.Nr. 523/9, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, vorgesehen (2.215 m², davon 2.023 m² aufwertbar). Entwicklungsziel ist hier extensive Grünlandnutzung (artenreiches Feuchtgrünland). Die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren festgelegt.

Die Pflege sämtlicher herzustellenden Grünlandflächen (vgl. Flächen 1, 2, 3, 7, 8 und 9) ist jeweils wie folgt definiert: extensive Nutzung, keine Düngung, Abfuhr des Mähguts, Mahd in der ersten Jahren zweischürig. Als Mahdzeitpunkte werden Anfang Juli sowie eine Herbstmahd Ende September I Anfang Oktober vorgegeben.

Fläche 10 wird als lückiges Feldgehölz auf der Fl.Nr. 494/2, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, vorgesehen. Hierbei wird der Großteil mit autochthonen Gehölzen bepflanzt, Teilflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen bzw. zu einer Hochstaudenflur entwickelt. Dem Bebauungsplan Nr. 166 wird eine 6.099 m² große Teilfläche zugeordnet (Grundstück gesamt 9.830 m²). 3.731 m² verbleiben für die Zuordnung zu einem weiteren Eingriffsvorhaben.

Mit diesen sieben oben aufgeführten Bereichen zu externen Ausgleichsmaßnahmen ist der Ausgleichsbedarf von 12,4960 ha gedeckt. Zu den Ausgleichsmaßnahmen wird neben den Lageplänen M 1 : 1.000 und M 1 : 2.000 eine tabellarische Zusammenstellung der Ausgleichsflächen dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Weitere Regelungen erfolgen in den städtebaulichen Verträgen.

Darüber hinaus werden auf der Fl.Nr. 100 Tfl. weitere CEF-Maßnahmen zugeordnet hier die Anlage von insgesamt zwölf Lerchenfenstern innerhalb der grün gekennzeichneten zentralen Fläche als so genannte Produktions-integrierte Maßnahmen (PIK). Die gegenwärtige Nutzung ist ein Acker. Es erfolgt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung mit Eingrenzung der Bewirtschaftung zur gezielten Förderung von Schafstelze und Feldlerche durch folgende Maßnahme - Getreideanbau mit Aussparen von Lerchenfenstern (5 x 5 m, mind. drei Lerchenfenster je ha).

Diese externen Ausgleichsflächen müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan mittels städtebaulichem Vertrag zugeordnet werden. Sie gehen in das Eigentum der Stadt Olching über.

Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50% ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.

Gehölzpflanzungen

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Beläge

In Bezug auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. private Erschließungsflächen wird empfohlen, Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, in wasserdurchlässiger Bauweise, als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

Grundwasser

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. ***Grundsätzlich sind hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen der §§ 62 bis 63 WHG und der nach Art. 62 Abs. 4 WHG erlassenen Rechtsverordnung (AwSV) zu beachten. Die Anzeigepflicht für prüfpflichtige Anlagen ergibt sich dabei aus § 40 AwSV.***

Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt die Berechnung der Wandhöhe nach Art. 6 BayBO (unterer Bezugspunkt gemessen ab Geländeoberfläche) und unterscheidet sich von der unter § 2 festgesetzten Bemessung der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhe (unterer Bezugspunkt gemessen von der Oberkante fertiger Fahrbahnbelag der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt).

Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Olching, Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2018 hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~18~~ 21.12.2018 bis einschließlich ~~18~~ 21.01.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zum dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~18~~ 21.12.2018 bis einschließlich ~~18~~ 21.01.2019 beteiligt.
4. Der Stadtrat der Stadt Olching hat in seiner Sitzung am 07.02. 2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Olching den 14.03.2019

Andreas Magg
Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB und darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann . Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching den 15.07.2019

Andreas Magg
Erster Bürgermeister (Siegel)

Teil A - PLANZEICHNUNG

STADT OLCHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 166
mit integriertem Grünordnungsplan "GEWERBEPARK GEISELBULLACH AN DER B 471" TEILABSCHNITT I
1. Änderung

im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

M 1 : 2.000

Entwurfsverfasser:
Marion Linke + Klaus Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
LANDSCHAFT - STÄDTEBAU - FREIRAUM
Papiererstrasse 16 84034 Landshut
Tel. (0871) 273936 / Fax 6875270 e-mail: kerling-linke@t-online.de

Planformat 594 x 1135 mm 07.02.2019, gezeichnet Linke / Zweckl

Plangrundlage:

Städtebau:
Architektubüro Eberhard von Angerer
Lohensteinstraße 22, 81241 München
Telefon: 089 / 56 16 02, Fax: / 56 16 58
mail@vonangerer.de

Grünordnung:
MARION LINKE + KLAUS KERLING
Stadtplaner Landschaftsarchitekten BDLA
Papiererstraße 16, 84034 Landshut
Tel. 0871 / 273936, Fax 0871 / 6875270
e-mail: kerling-linke@t-online.de