



- 3.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal 2 Vollgeschosse
- 3.5 III zwingend vorgeschrieben sind 3 Vollgeschosse
- 3.6 WH 9,0 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,0 m
- Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.7 FH 14,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 14,5 m
- Die Firsthöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 504,0 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 504,0 m ü. NHN
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,2 m von der festgesetzten Höhenkote abweichen.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 A Außengastronomie
- 4.3 Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um bis 1,5 m Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einzeln max. 5 m sowie durch max. 3,2 zulässige Terrassen überschritten werden.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
- 5.2 Tiefgaragenrampe
- Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe muss entweder in 3 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche beginnen oder alternativ in transparenter Bauweise errichtet werden.
- 5.3 St Fläche für Stellplätze
- Außerhalb der Gemeinschaftstiefgarage sind nur offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

- 8.3 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 5 m abweichen.
- 8.4 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte Sträucher, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.5 Die gem. 8.1 und 8.2 zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall mit der festgesetzten Pflanzqualität gem. 8.4 in max. 5,00 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% Fugentell) zu befestigen.
- 9.2 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 1,0 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden.
- 10 Einfriedungen und Werbeanlagen
- 10.1 Einfriedungen sind offen und sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,10 m auszuführen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung am Gebäude errichtet werden. Sie sind nur unterhalb der Traufe oder an Giebelseiten von Gebäuden mit einer Größe von 0,8 m x 3,0 m zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 11 Bemaßung
- 11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0

- Nachfolgende Baum- und Straucharten sind zu pflanzen:
- Bäume:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Betula pendula (Sand-Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Pyrus pyraeaster (Wild-Röhre)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
 - Aesculus (Kastanie)
- Sträucher:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn) als Schnitthecke
 - Carpinus betulus (Hainbuche) als Schnitthecke
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus laevigata (Zweigf. Weißdorn)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Frangula alnus (Faulbaum)
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 11 Hochwasserschutz/ Starkregenereignis
Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.
- 12 Niederschlagswasser
Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFrelV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu entnehmen. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter DWA-M 153 und DWA-A138 zu beachten und es ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

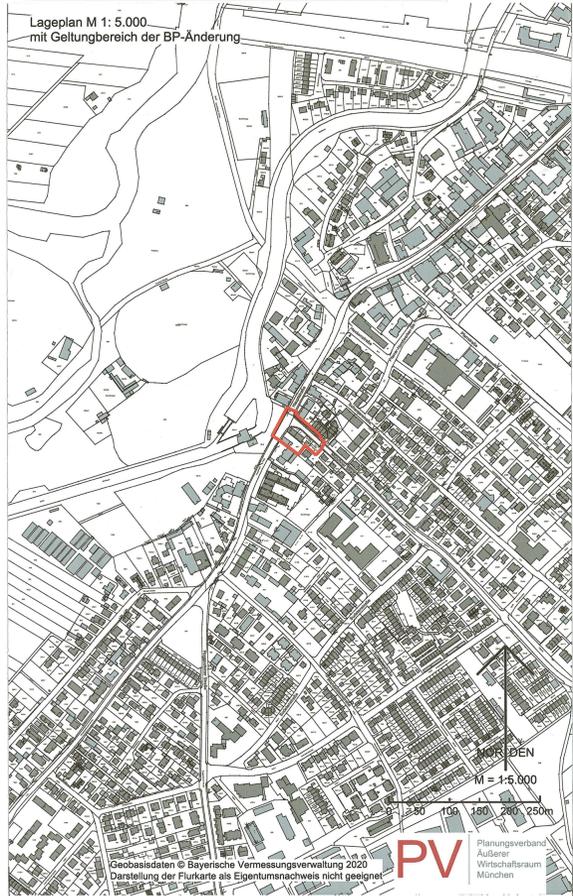
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger: München, den 02.08.2023

Stadt: Olching, den 02.08.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister



- Präambel: Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 17.12.1996 sowie die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 26.06.2006 vollständig.
- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzungen
 - 1.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen
 - 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 MI 1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit Nummerierung.
 - 2.1.1 Im EG sind im MI 1 ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Büroräume
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 2.1.2 Folgende Nutzungen können im MI 1 und MI 2 ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2.1.3 Folgende Nutzungen sind im MI 1 und MI 2 nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
 - 2.2 Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
 - 2.3 Im MI 1 sind für Außenbereiche von Schank und Speisewirtschaften eine Grundfläche von max. 50 qm und im MI 2 für Terrassen je Wohnung eine Grundfläche von jeweils max. 20 qm zulässig. Die festgesetzte GRZ gem. A 3.1 ist dabei einzuhalten.
 - 2.4 Die gem. A 3.1 und A 3.2 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 5.4 Die Stellplatzpflicht ist grundsätzlich in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) zu erfüllen, nur Besucherstellplätze dürfen auch oberirdisch nachgewiesen werden.
- 5.5 Eine Ablöse von Stellplätzen ist ausnahmsweise zulässig. Es dürfen max. 20% der gesamten Stellplatzpflicht eines Grundstückes auf diese Weise bis zu einer max. Entfernung von 300 m verlagert werden.
- 5.6 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:
 - pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz
 - pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze
 Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten sind für Besucher 10% der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
- 5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 6 Bauliche Gestaltung
 - 6.1 SD nur symmetrisches Satteldach zulässig
 - 6.2 festgesetzte Firstrichtung
 - 6.3 Abweichend von der Dachgestaltungssatzung sind max. zweimal Unterbrechungen der Traufe pro Fassadenseite mit einer Gesamtlänge von bis zu 1/3 der Gebäudeseite zulässig.
 - 6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Es ist ein max. Abstand zur Dachhaut von 0,20 m zulässig.
 - 6.5 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme der in 6.4 zulässigen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind unzulässig.
- 7 Verkehrsflächen
 - 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.3 Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 8 Grünordnung
 - 8.1 zu erhaltender Baum
 - 8.2 zu pflanzender Baum

- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 zu entfemende Grundstücksgrenze
 - 3 Flurstücksnummer, z. B. 47
 - 4 bestehende Bebauung
 - 5 abzubrechende Bebauung
 - 6 Satzungen
Auf folgende jeweils gültige örtliche Satzungen und Verordnungen wird verwiesen:
 - Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)
 - Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Olching (Fahrradabstellplatzsatzung - FASIPIS)
 - Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern DachGS
 - 7 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).
 - 8 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
 - 9 Schutzabstände
Im Plangebiet sind Schutzzonen von 0,5 m beidseitig zu Kabel-Leitungen bei Aufgrabungen und bei der Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten. Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Leitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
 - 10 Grünordnung
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.
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.

- 13 Alllasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alllastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittellungspflicht 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.
- 14 Energieversorgung
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird empfohlen. Zusätzlich ist die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.
- 15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellern 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, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.ft-muenchen.de

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
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 10.06.2021 hat in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 beteiligt.
6. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den 02.08.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Olching, den 02.08.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Olching, den 02.08.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 10.08.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Stadt: Olching
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan: Nr. 76 „Hauptstraße II“
13. Änderung für den Bereich der Einmündung Münchner Straße

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: Jäger QS: ChS

Aktenzeichen: OLC 2-105

Plandatum: 29.06.2023 (Satzungsbeschluss)
10.02.2022 (Entwurf)
10.06.2021 (Vorentwurf)

Satzung: Die Stadt Olching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.