

Stadt	Olching Lkr. Fürstentfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 182 „Kreuzstraße“
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching Az.: 610-182
Bearbeitung	Glaß
Plandatum	25.02.2025 (Vorentwurf)

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 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.



Auszug aus dem Kataster

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, z.B. WA 1

2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ** Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

3.2. Die im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um folgendes Maß überschritten

werden:

- im WA 1: bis max. 0,2 GRZ
- im WA 2a: bis max. 0,3 GRZ
- im WA 2b: bis max. 0,7 GRZ
- im WA 2c: bis max. 0,7 GRZ
- im WA 3a: bis max. 0,3 GRZ
- im WA 3b: bis max. 0,7 GRZ
- im WA 3c: bis max. 0,6 GRZ

3.3 Im WA 2d und 3d ist eine GRZ bis 0,8 zulässig.

3.4 **GF** höchstzulässige Geschossfläche (GF) in Quadratmeter, z.B. 470 m²

3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

3.6 **WH** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Hauptbaukörper.

3.7 **FH** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 9,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zur waagerechten oberen Kante des Dachs.

3.8 **OKFFB** maximal zulässige Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, z.B. xxx,xx m ü. NHN
Höhen werden im weiteren Verfahren ergänzt

3.9 ▼ 506,00 Oberkante Gelände über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. xxx,xx m ü. NHN. Abweichungen von +/- 0,1 m sind zulässig. Das Gelände ist entsprechend der festgesetzten Höhenlage aufzufüllen bzw. abzugraben.
Höhen werden im weiteren Verfahren ergänzt

3.10 ▼ 506,11 Oberkante Straßenniveau über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. xxx,xx m ü. NHN. Abweichungen von +/- 0,1 m sind zulässig.
Höhen werden im weiteren Verfahren ergänzt

3.11 Im WA 1 sind je Bauraum maximal zwei Wohnungen zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen und Wintergärten um bis zu 3,0 m unter Einhaltung der Abstandsflächen überschritten werden.

4.4. Abstandsflächen:
Durch die nach Festsetzung A 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.6 und 3.7 festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Olching erforderlich, zulässig sind.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen

5.2  Fläche für offene Stellplätze

5.3  Fläche für Tiefgaragen

5.4  Tiefgaragenzufahrt und überdachte Rampe

5.5 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Olching erforderlichen Stellplätze für Kfz innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für oberirdische, offene Stellplätze (St) und für Garagen (Ga) sowie in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen und nachzuweisen.

5.6 Im WA 2d und 3d ist eine Überdachung der Stellplätze in Form von Carports zulässig. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,0 m.

5.7 Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen unterzubringen und einzuhausen. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,0 m. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.8 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt, Zuwege oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 80 cm Humus/Substrat, im Bereich von Baumpflanzungen mit 100 cm überdeckt und bepflanzt werden.

5.9 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für folgende Nutzungen zulässig:

- im WA 1 sind insgesamt zwei Gartenhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 8,0 m² und zwei Mülltonnenboxen in der notwendigen Größe,
- im WA 2 und 3 ist je Baugebiet 1 Müllhaus von max. 20 m²,
- im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Flächen für Fahrradabstellplätze in der notwendigen Größe,
- Flächen für Wärmepumpen in der notwendigen Größe zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach für Haupt- und Nebengebäude zulässig

6.1.1  Festgesetzte Firstrichtung der Hauptbaukörper
Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen.

6.1.2 **31° - 42°** Zulässige Dachneigung minimal und maximal, z.B. von mind. 31° bis max. 42°. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Dächer mit einer Dachneigung von mind. 18° bis max. 37° zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Zur Dachhaut ist nur ein Abstand von bis zu 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2  Verkehrsfläche für die Landwirtschaft, öffentlich

7.3  Straßenbegrenzungslinie

7.4  sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg

7.5  Einfahrtsbereich

7.6 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Immissionsschutz *(Festsetzungen auf Grundlage Gutachten IB Greiner vom 13.11.2019; Aktualisierung des Gutachtens ist noch zu erstellen)*

8.1  Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten gesamten

bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen: **Lärmpegelbereich III**
 $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB (Wohnräume oder ähnlich)}$

9 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen

- 9.1 Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Abgrabungen im WA 3c im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage zur Herstellung der erforderlichen Einhausung.

10 Grünordnung

- 10.1  zu erhaltender Baum

- 10.2  zu pflanzender Baum
 In der Mindestqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; (s. Artenliste und C 9.5). Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um max. 5 m abweichen.

- 10.3  Private Grünfläche

- 10.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Anlage einer drei- bis vierreihigen Feldhecke (5,0 m) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten sowie eines daran anschließenden 2,0 m breiten blütenreichen Saums aus einheimischen und standortgerechten Gräsern und Krautartigen unter ausschließlicher Verwendung von autochtonem Pflanz- bzw. Saatgut der Ursprungsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“. Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (Wuchshöhe > 20 m) als Hochstamm aus autochtonem Pflanzgut je angefangene 100 m² Fläche in einem Abstand von 15 m.

Reihenabstand der Sträucher 1,5 m und Pflanzabstand 1 Stück je 1,5 m lfdm je Reihe, versetzte Anordnung.

Pflanzqualität: Sträucher v. Str., 80 – 100 cm (s. Artenliste unter B 11.8).

- 10.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Es sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm und vier standortheimische Sträucher in der Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher, 60 – 100 cm Höhe (s. Artenliste unter B 11.8) je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Vorhandene und gemäß A 10.2 festgesetzte Gehölze sind anzurechnen.

- 10.6 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro festgesetzten einzelnen Baum der Mindestqualität Hochstamm gelten 12 m². Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche oder Schotterrasenfläche aufzubauen. Die Befestigung der Baumscheiben mit Schotter, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster ist nur zulässig, wenn pro Baumscheibe 16 m³ überbaubares Bodensubstrat für die Straßenbäume gemäß den Qualitätsanforderungen der ZTV-Mü 2008 eingebaut wird. Die Höhe der Schüttung muss mindestens 1,0 m betragen.

10.7 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer natürlichen Wuchsform zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder entfernte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen, Mindestqualität siehe Ziffer A. 10.5, Lage geringfügig veränderbar.

10.8 Eingriff/Ausgleich

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ eine Ausgleichsfläche von 1.245 m² erforderlich. Der Ausgleich wird auf Fl. Nr. 882, Gemarkung Esting zur Verfügung gestellt.

Herstellungsmaßnahmen: Herstellen eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214, BNT nach BayKompV; feuchte Flachlandmähwiese).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung gemäß A 10.4 dient als Minimierungsmaßnahme.

10.9 Im WA 2 und 3 ist jeweils ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 60 m² herzustellen.

11 Einfriedungen

11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen ausgeschlossen. Ausgenommen von Satz 1 sind Einzäunungen im Bereich von Spielplätzen mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,40 m. Eine Hinterpflanzung mit Hecken ist zulässig.

11.2 Abweichend von Ziff. 10.1 sind Einfriedungen in folgenden Bereichen in Form von Heckerpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig:

- zur Abgrenzung von wohnungszugehörigen EG-Terrassen
- zur Umgrenzung von Nebenanlagen – Müllhäuser, Fahrradabstellplätze und oberirdische Kfz-Stellplätze

12 Bemaßung

12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 m

12.2  Radius, z.B. 6,0 m

B Hinweise

- 1  vorhandene Grundstücksgrenze
- 2  nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- 3 423 Flurstücksnummer, z.B. 423
- 4 8 Hausnummer, z.B. 8
- 5  bestehendes Gebäude
- 6  abzubrechende Gebäude
- 7  vorgeschlagener Baukörper
- 8  vorgeschlagener Standort für Müll
- 9 Es gelten die Festsetzungen der jeweils gültigen Fassung der Fahrradabstellplatzsatzung (FAStPIS).
- 10 Es gelten die Festsetzungen der jeweils gültigen Fassung der Dachgestaltungssatzung (DachGS) der Stadt Olching.
- 11 Grünordnung
- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3  neu zu pflanzender Baum mit Standortvorschlag
- 11.4  Baum in Umgebung
- 11.5  bestehende Böschung
- 11.6  privater Spielplatz
- 11.7 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).
- 11.8 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| 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 (Zweigrifflicher Weißdorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Euonymus europea (Pfaffenhütchen)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)	Frangula 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 (Vogelbeer)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Rosa (Wildrosen)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Salix caprea (Sal-Weide)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 11.9 Eine Begrünung der Fassaden mit sommerlichen- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)	Kletterhortensie (Hydrangea anomala petiolaris)
Kletter- und Ramblerrosen	Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Spalierobst	Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Echter Wein (Vitis vinifera)	
Wilder Wein (Partenocissus quinquefolia und tricuspidata)	

- 12 Immissionsschutz (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

- 13 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Olching, den

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr
für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus-
zugleichen.

Planfertiger Olching, den

.....
Stadt Olching

Stadt Olching, den

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister