

Stadt	Olching Lkr. Fürstentfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 128 „Schwaigfeld“, 12. Änderung
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching Az.: 610-128_12
Bearbeitung	Glaß
Plandatum	03.06.2025 (Entwurf) 12.08.2025 (Satzung)

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, § 13 BauGB i.d.F. vom 07. Juli 2023, 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.

A Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen und ersetzen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Schwaigfeld“. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (GR)	Geschossfläche (GF)
Wandhöhe (WH)	Dachform (GN)
Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)	

- 3.1 **GR** höchstzulässige Grundfläche (GR) in m²
- 3.2 **GF** höchstzulässige Geschossfläche (GF) in m²
- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.4 **WH** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,9 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Hauptbaukörper
- 3.5 **FH** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 11,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zur waagerechten oberen Kante des Dachs
- 3.6 **OKFFB** maximal zulässige Höhe über Normalhöhen-Null (NH) im DHHN2016 der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, z.B. 500,30 m ü. NH

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Baugrenzen dürfen innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 2,0 m mit untergeordneten Anbauten, wie Wintergärten, Erkern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen überschritten werden.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 5.1.1 **St** Fläche für offene, oberirdische Stellplätze
- 5.1.2 **Tg** Fläche für Tiefgarage
- 5.1.3 **FSt/M** Fläche für Fahrradabstellplätze und Müll
- 5.2 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Olching erforderlichen Stellplätze für Kfz innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für offene Stellplätze (St) und Tiefgaragen (Tg) unterzubringen und nachzuweisen. Für „Betreutes Wohnen“ wird ein Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **GN** Geneigte Dächer
- 6.1.1  Hauptfirstrichtung

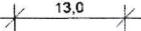
7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

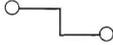
8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 13,0 m

B Hinweise

- 1  vorhandene Grundstücksgrenze
- 2 174/79 Flurstücksnummer, z.B. 174/79
- 3 17 Hausnummer, z.B. 17
- 4  bestehendes Gebäude
- 5  vorgeschlagener Baukörper
- 6  offene, oberirdische Stellplätze
- 7 Es gelten die Festsetzungen der jeweils gültigen Fassung der Fahrradabstellplatzsatzung (FASStPIS) der Stadt Olching.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.06.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2025 bis 27.07.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die Unterlagen im Foyer des Rathauses, Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching, während der Öffnungszeiten öffentlich einsehbar. In der Bekanntmachung wurde auf diese Einsichtmöglichkeiten hingewiesen.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2025 bis 27.07.2025 elektronisch beteiligt.
4. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 12.08.2025 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Olching, den 21.08.2025

Maximilian Gigl, 2. Bürgermeister

5. Ausgefertigt



(Siegel)

Olching, den 21.08.2025

Maximilian Gigl, 2. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.09.25 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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. Die in Kraft getretene Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet gestellt bzw. ist auf der Internetseite der Stadt Olching einsehbar. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Olching, den 01.09.25

Maximilian Gigl, 2. Bürgermeister

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

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

Planfertiger

Olching, den 26.08.2025.....


.....
Stadt Olching

Stadt

Olching, den 27.08.2025.....


.....
Maximilian Gigl, 2. Bürgermeister