

Gemeinde **Olching**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Olching Nr. 165 Gewerbegebiet Teil III,**  
Aufhebung und Neuaufstellung **„Münchner- / Roggensteiner Straße“**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-84 Bearb.: LÖ/Man

Plandatum **05.02.2007**  
**16.10.2007**  
**24.01.2008**

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

### Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 165 „Gewerbegebiet Teil III „Münchner-/Roggensteiner-Straße“ in Fassung vom 21.09.1994 einschließlich seiner Änderungen.

#### A Festsetzungen

1 **Geltungsbereich**  
Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 **Art der baulichen Nutzung**  
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Unzulässig sind Betriebe des isolierten Einzelhandels, Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebs sind hiervon ausgenommen.

2.1 **GE**  
Unzulässig sind Betriebe des isolierten Einzelhandels, Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebs sind hiervon ausgenommen.

Bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Betriebe des isolierten Einzelhandels dürfen in angemessenem Umfang zu deren genehmigten Bestand erweitert werden, soweit diese Erweiterung nach dem Maß der baulichen Nutzung des hierfür geltenden Bebauungsplans zulässig ist. Diese Erweiterung darf jedoch, soweit es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, maximal 30% des genehmigten Bestandes an Verkaufsstellen umfassen. Einzelhandelsprojekte, die den Erfordernissen der Raumordnung nach B II 1.2.1.2 entgegenstehen, sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine Wohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist. Separate Wohnhäuser sind nicht zulässig.

2.2 **Untergeordnete Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig

3 **Maß der baulichen Nutzung**

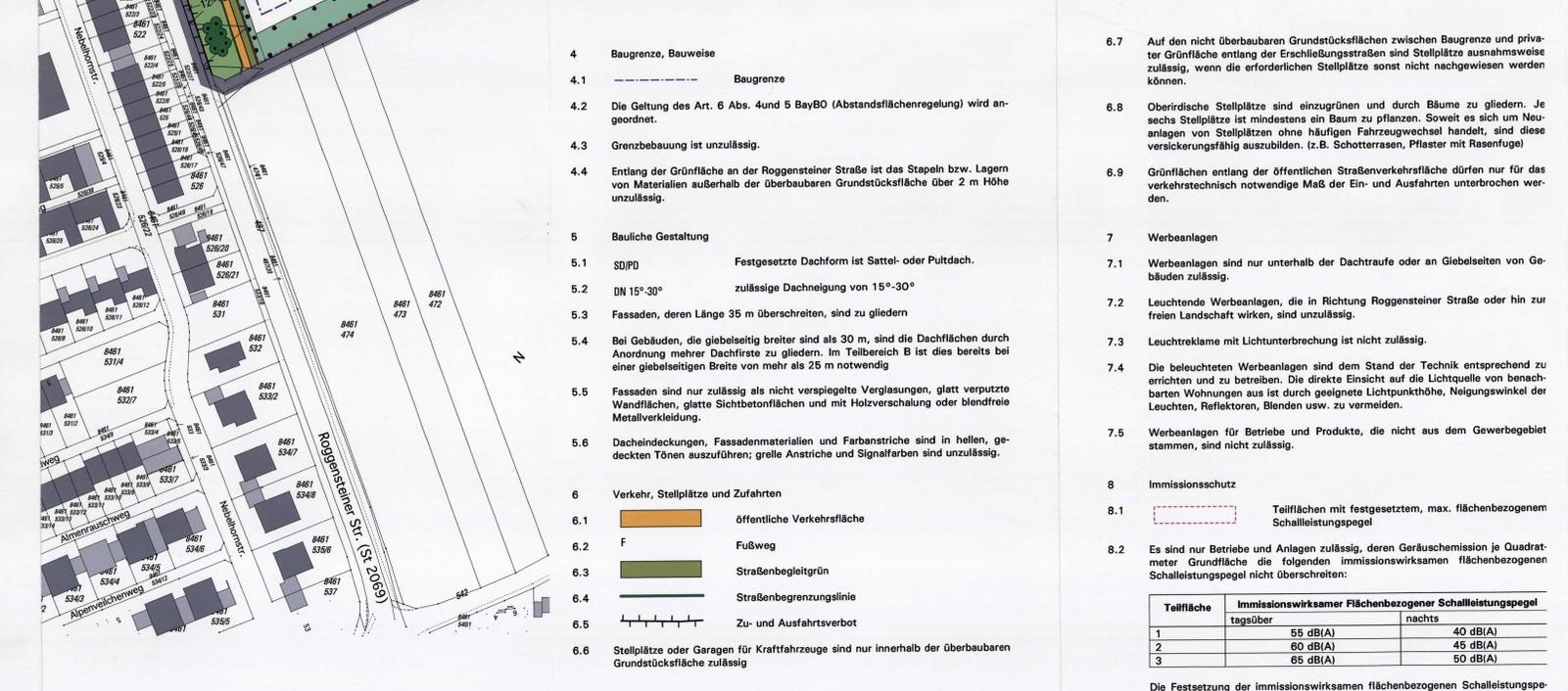
3.1 **GRZ 0,6** höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 **GFZ 0,85** höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

3.3 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. zwei

3.4 **Wh 7,5** max. zulässige Wandhöhe in Metern z.B. 7,50 m

3.5 **Fh 12** max. zulässige Firsthöhe in Metern z.B. 12 m



8.3 Der Bauherr hat zusammen mit dem Bauvertrag eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgelände der maximal zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im Hinblick auf das westlich der Roggensteiner Straße angrenzende Wohngebiet nicht überschritten wird und dass innerhalb des Gewerbegebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

8.4 Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Teilzone C1 der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

9 **Grünordnung, Einfriedungen**

9.1 öffentliche Grünfläche - mit der Zweckbindung Parkanlage

9.2 Private Grünfläche; Umgrenzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern nach der Festsetzung 9.5.

9.3 zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung Art: Acer platanoides (Hochstamm). Der Standort kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

9.4 Gehölzgruppen vorhanden

9.5 **Blüme I. Ordnung, Pflanzstärke: 18 - 20 cm Stammumfang**

Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fraxinus excelsior Esche  
Salix alba Silberweide  
Ulmus carpinifolia Feldulme  
Tilia Cordata „Greenspire“ Winterlinde

Je 300 qm Fläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Von öffentlichen Wegen ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zu halten.

**Blüme II. Ordnung, Pflanzgröße 250-300 cm**

Alnus glutinosa Schwarzerle  
Alnus incana Grauerle  
Alnus vernicosa Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sorbus aria Mehlbeere  
Acer campestre Feldahorn

Je 150 qm Fläche ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

**Feldgehölze für die öffentlichen und privaten Grünbereiche:**  
Pflanzstärke: 2x verpflanzter Busch, Höhe 100-125cm

Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Prunus padus Traubenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Salix caprea Salweide  
Salix purpurea Purpurweide

Die Bepflanzung hat in Rastern von max. 1,50 m x 1,50 m in Gruppen von mindestens 10 Stück je Art zu erfolgen

Pflanzstärke: 2x verpflanzter Busch, Höhe 60-80 cm

Ligustrum vulgare Rainweide  
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere  
Rosa canina Hundrose

Die Bepflanzung hat in Rastern von max. 1,0 m x 1,0 m in Gruppen von mindestens 10 Stück je Art zu erfolgen.

Zur Verwendung kommende Pflanzen müssen die Gütebestimmung des Bundes Deutscher Baumschulen „für Güteklassen A“ entsprechen. Beschädigt, ausgefallene oder nicht angewachsene Pflanzen müssen in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe ersetzt werden.

9.6 Entlang der bestehenden oder durch Grundstücksteilungen neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Für die Bepflanzung gilt die Festsetzung 9.5.

9.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr-, Stell-, Fertigungs- und Lagerflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Pflanzdichte und -qualität richtet sich nach Festsetzung 9.5.

9.8 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungs- und Grünordnungspläne einzureichen.

9.9 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, gemessen an der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

10 Vermaßung

10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 6 m

| Teilfläche | Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel |          |
|------------|--|----------|
|            | tagsüber   | nachts   |
| 1          | 55 dB(A)   | 40 dB(A) |
| 2          | 60 dB(A)   | 45 dB(A) |
| 3          | 65 dB(A)   | 50 dB(A) |

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes

B **Hinweise**

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

Eine Neubebauung muss einen Sicherheitsabstand von mindestens 10 m einhalten. Der Schutzstreifen von 1,50m beiderseits der Leitung darf weder überbaut, überstellt (Werbeanlagen) noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

7 Trafostation; Die Zufahrt zur Trafostation muss gewährleistet sein.

8 Teilflächen mit festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Ziff. A 8.2

9 20m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG

10 Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2069 sind nicht zulässig.

11 Der höchste Grundwasserstand liegt bei 2,20m unter der Oberkante Gelände. Tieferegehende Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

13 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen, die der DIN 1986 ff. entsprechen, abzuleiten. Niederschlagswasser ist der Versickerung zuzuführen. Hierfür sind ausreichende Flächen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

14 Das Versickern von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist erlaubnispflichtig. Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belabete Bodenzone zu versickern. Hierzu können die festgesetzten Pflanzstreifen verwendet werden. Die Vorschriften des ATV-A 138 bzw. ATV-M 153 sind zu beachten.

Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe der Anzahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu fertigen.

Die Kreisbrandinspektion ist im Baugenehmigungsverfahren bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen.

21 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Maßstab 1:1.000

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

Planfertiger: München, den 24.01.2008  
i. d. M. des  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 10.04.2008  
(Andreas Magg, 1. Bürgermeister, Gemeinde Olching)

#### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.03.2007 gefasst und am 25.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.02.2007 hat in der Zeit vom 07.05.2007 bis 11.06.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.02.2007 hat in der Zeit vom 26.04.2007 bis 12.06.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaft am 16.10.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.10.2007 hat in der Zeit vom 28.11.2007 bis 02.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2008 wurde vom Gemeinderat am 28.02.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 10.04.2008  
(Andreas Magg, 1. Bürgermeister, Gemeinde Olching)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24.04.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 10.04.2008  
(Andreas Magg, 1. Bürgermeister, Gemeinde Olching)