

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 für das Gebiet „Esting – zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, 1/4 und 1/5“ i.d.F. vom 26.01.1995 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Maß der Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 883** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 883 qm
- 3.2 **GF 2.649** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 2.649 qm
- 3.3 Durch Außentropfen, Vordächer, Balkone, Laubengänge und Terrassen darf die gemäß A 3.1 festgesetzte Grundfläche um bis zu 30 v.H. überschritten werden.
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 sowie durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.5 **III** zwingend 3 Vollgeschosse
- 3.6 **WH 10,0** maximal 3 Vollgeschosse zulässig  
maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 10,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der gemäß A 3.8 festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.6.1 Dacheinschnitte sind zulässig. Sofern die hierdurch entstehende Traufe innerhalb der Dachlinie liegt, darf diese Traufe die festgesetzte Wandhöhe entsprechend überschreiten.
- 3.7 **FH 15,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 15,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der gemäß A 3.8 festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen wird eine Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null von 504,50 m ü.NHN festgesetzt.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Baugrenze für Terrassen und Balkone
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
- 5.2 Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 8 Stellplätze ausschließlich für Elektrofahrzeuge sowie Nebengebäude für Fahrräder zulässig.
- 5.3 Fläche für Tiefgaragen
- 5.4 Die durchwurzeltbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauten muss mind. 60 cm betragen.
- 5.5 Fläche für Tiefgaragenrampe  
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Bei Ausgestaltung mit Flachdach ist das Dach extensiv zu begrünen.
- 5.6 In der Tiefgarage sind maximal 15% der Stellplätze als Doppelparksysteme zulässig.
- 5.7 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen von gemäß A 3.8 festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.8 Im WA ist oberirdisch mindestens 1 Ladestation für Elektroautos zu errichten. Zusätzlich sind mindestens 5 % der Stellplätze in Tiefgaragen mit Ladestationen für Elektroautos zu errichten.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** für Hauptgebäude nur Satteldach zulässig
- 6.1.1 **30° - 40°** zulässige Dachneigung, 30° - 40°.
- 6.1.2 festgesetzte Firstrichtung
- 6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 7 **Flächen für den Gemeinbedarf**
- 7.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
  - 7.1.1 Wertstoffhof
- 8 **Verkehrsflächen**
- 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Olching
- 8.4 Einfahrtsbereich  
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- 8.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 9.2 Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplatz für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.
- 9.3 Im WA ist je angefangene 750 qm Baugrundstückfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.



10.4 Sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer usw.), die ein lüftungstechnisch notwendiges Fenster aufweisen, sind an den rot gekennzeichneten Fassaden an der gesamten Fassade und an den blau gekennzeichneten Fassaden ab dem 1. Obergeschoss mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen auszustatten

Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien, usw.) ist an den rot gekennzeichneten Fassaden an der gesamten Fassade und an den blau gekennzeichneten Fassaden ab dem 1. Obergeschoss nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige bauliche Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.



10.5 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innerseits schalldämmend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen.

## C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücknummer, z. B. 552/40
- 3 bestehende Bebauung
- 4 bestehende Geländehöhen in Meter über Normalhöhen-Null
- 5 zu beseitigende oberirdische Hochspannungsleitung
- 6 Stellplätze  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Olching in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 Die im Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung ist durch den Bau eines neuen Umspannwerkes mittlerweile obsolet und vor Baubeginn zu entfernen.
- 8 Grünordnung
- 8.1 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.
- 8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                     | <b>Sträucher:</b>                       |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Corylus laevigata (Zweig, Weißdorn)     |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Prunus pyraeaster (Wild-Birne)    | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |

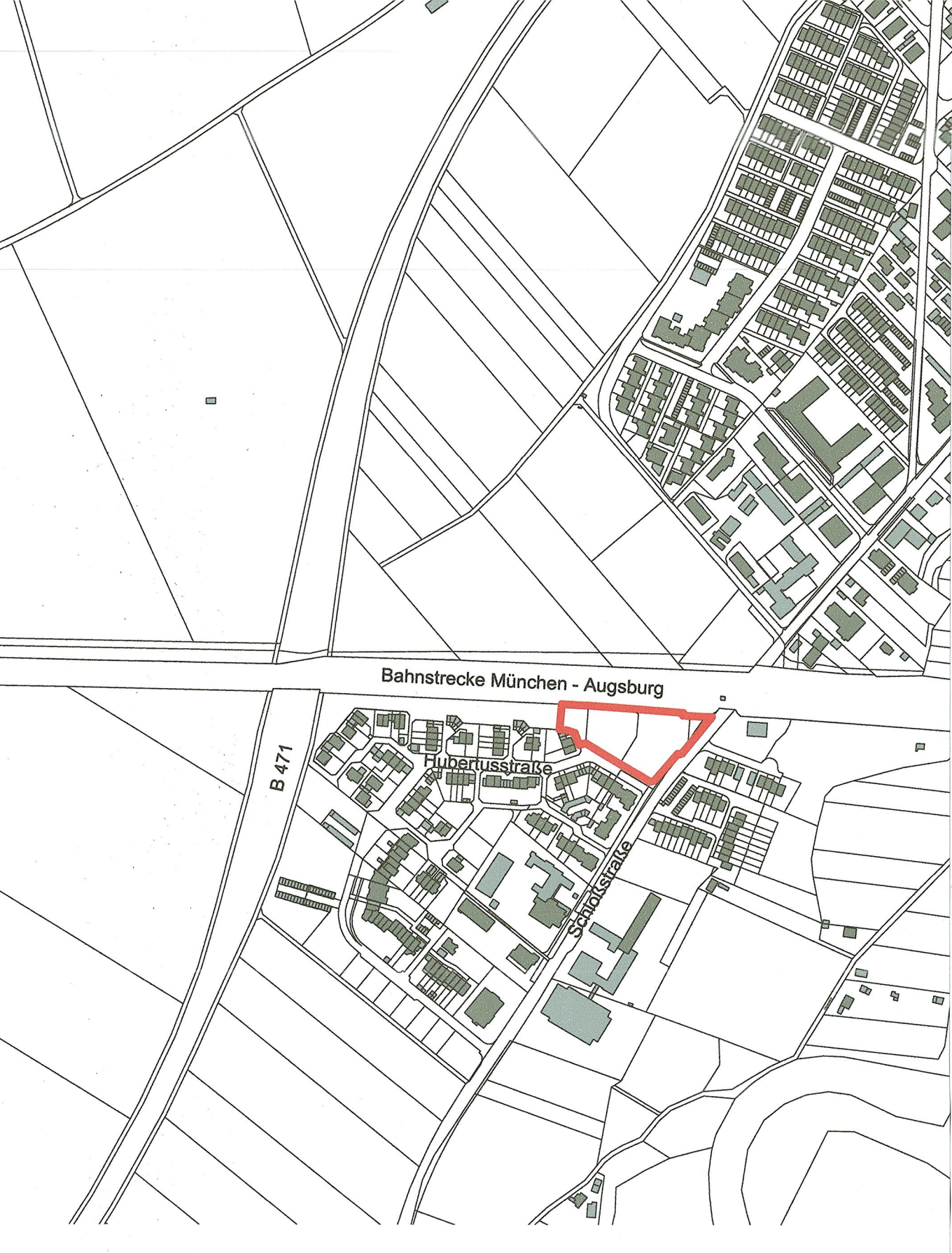
- 9 **Sparten**  
Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungseinrichtungen eines Stromversorgers. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  
Bei Neupflanzung von Bäumen ist ein Abstand zu bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen von 2,5 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DWA-Regelwerk DWA-M162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu finden. Bäume und tiefwurzeldnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse der Stromleitungen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem betroffenen Stromversorger Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 10 **Immissionschutz**  
Für den Bebauungsplan wurde durch das Büro Möhler+Partner Ingenieure eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-5225-Schall-4, Januar 2021) sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-5225-Ersch, Januar 2021) durchgeführt.
- 11 **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.
- 12 **Fernwärme und Erneuerbare Energien**  
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorzunehmen. Zusätzlich ist die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.
- 13 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, Lohstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 freizuhaltende Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 10.2 Nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen auszustatten. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- 10.3 Entlang der grün markierten Fassaden ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nicht zulässig.

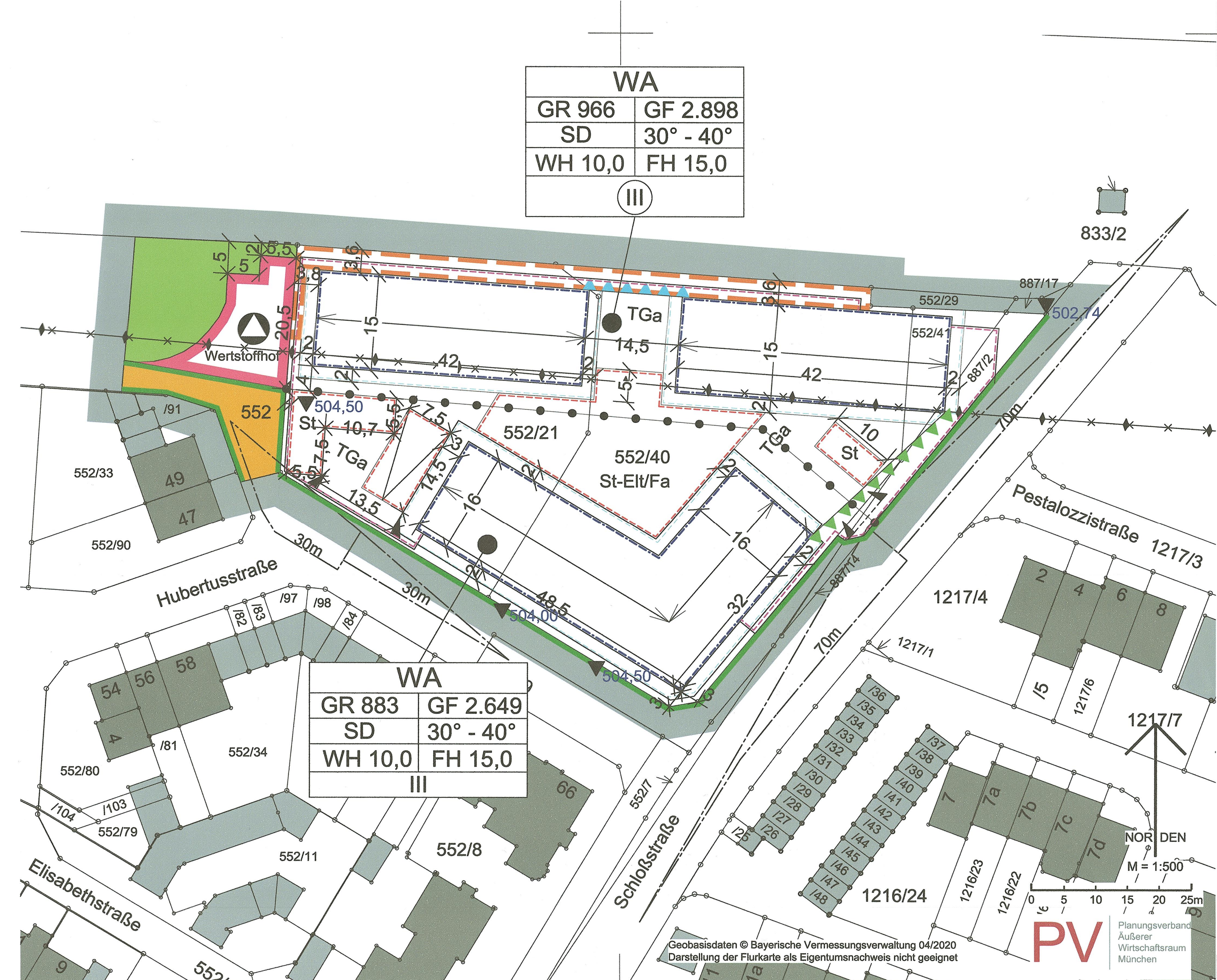
Bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros u.Ä.) ist entlang der blau markierten Fassaden eine schalldämmte Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßnahme	Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den <u>08.03.2022</u>  PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Stadt	Olching, den <u>10.03.2022</u>  Andreas Magg, Erster Bürgermeister



Übersichtsplan M 1: 5.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



<b>WA</b>	
GR 966	GF 2.898
SD	30° - 40°
WH 10,0	FH 15,0

<b>WA</b>	
GR 883	GF 2.649
SD	30° - 40°
WH 10,0	FH 15,0

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 hat in der Zeit vom 17.02.2021 bis 18.03.2021 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 21.01.2021 hat in der Zeit vom 17.02.2021 bis 18.03.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2021 bis 07.01.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2021 bis 07.01.2022 beteiligt.
6. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt  
Olching, den 10.03.2022  
  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.03.2022 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 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 12.03.2022  
  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

## Stadt

### Bebauungsplan

**Nr. 79**  
**6. Änderung**  
**Raum Schulhaus**

### 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

Krimbacher, Jäger QS: ChS

### Aktenzeichen

OLC 2-104

### Plandatum

21.01.2021 (Vorentwurf)  
24.06.2021 (Entwurf)  
24.02.2022 (Satzungsbeschluss)

## Satzung

Die Stadt Olching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Bau-nutzungsverordnung 2017 –BauNVO–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.