

Planbezeichnung: GEMEINDE OLCHING
 Bebauungsplan Nr. 84 für das Gewerbegebiet
 OLCHING - ZWISCHEN BAHNNHOF MÜNCHEN-AUGSBURG, MÜHLBACH, ILZWEIG UND FEURSTRASSE
 umfassend die Grundstücke 918/2 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 965/5, 1011/8 und 1011/16, Gemarkung Olching

Planfertiger: Frank Müller-Diesing
 Dipl. Ing.
 Regierungsbaumeister
 Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
 Leitenhöhe 23
 8031 Seefeld-Hechendorf
 Telefon 08152/7 0533

gefertigt am: 18. 12. 1989
 geändert am: 31. 5. 1990
 geändert am: 25. 10. 1990

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1966 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1969 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1765), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

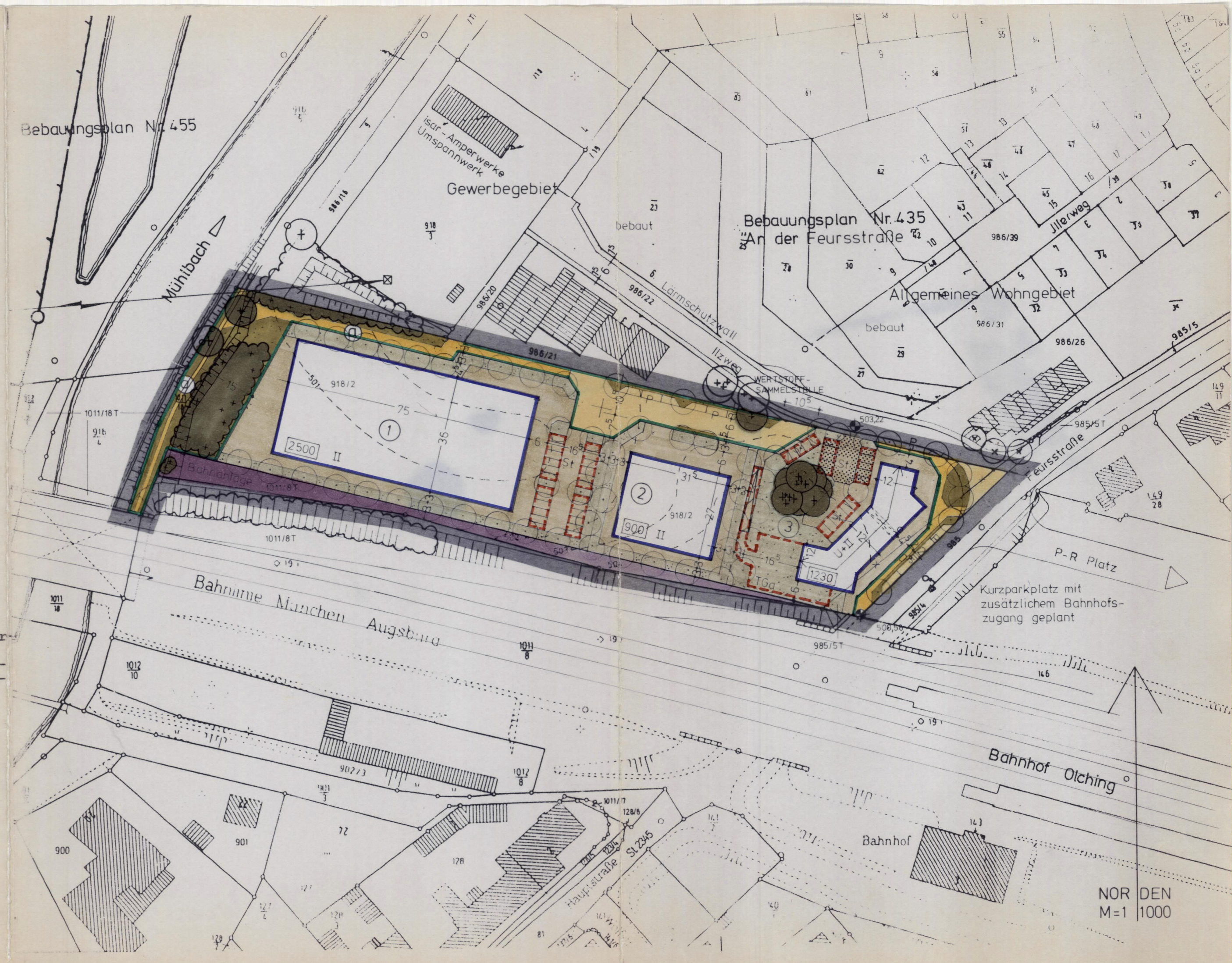
- A. FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich
- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs (Teilfläche an der Feursstraße) den Bebauungsplan Nr. 435 für das Gebiet "An der Feursstraße" von Landratsamt Fürstentfeldbruck mit Schreiben vom 16. 1. 1980 Az. II/1 - 610 - 11/6 - 435 genehmigt.
2. Art der baulichen Nutzung
- a) Alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für die Bahnanlagen, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind, soweit nicht durch Festsetzung 2.b) bis 2.d) eingeschränkt, alle in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Betriebe.
- b) Abwasserintensive Betriebe sowie die in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) aufgeführten Anlagen sind unzulässig. Unzulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschößfläche von mehr als 500 m², Betriebe, die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch Lastwagenverkehr, an sich ziehen, Betriebe, die mehr als nur geringfügige Lärm- und Staubemissionen abgeben, Vergnügungsgaststätten, wie Spielhallen und Diskotheken etc., sowie aus schalltechnischen Gründen wohnungen für auf-sichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- c) Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf dem Grundstück 3 zulässig.
- d) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunreinigtes Material sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- e) Betriebsgelände der DB - Bahnanlage
3. Maß der baulichen Nutzung
- a) Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt.
- b) 2500 höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 2 500 m²
- c) II unter- bzw. Kellergeschöß, das nicht als Vollgeschöß i.S. des Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO ausgebildet werden darf

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße
- a) Baugrenze
- b) Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 2 000 m² festgesetzt.
5. Bauliche Gestaltung
- a) Auf den Grundstücken 1 und 2 allein zulässig sind geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 12°, auf dem Grundstück 3 allein Satteldächer mit einer Neigung von 27 bis 35°.
- ↳ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Als höchstzulässige Traufhöhe (Schnitt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut) werden 511,00 m über NN festgesetzt.
- Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen.
- Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- b) Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- c) Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.
- d) Die Baugrundstücke 1 und 2 sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte, durch grünen Maschendrahtzaun mit T-Eisen- oder Stahlrohrstützen einzufrieden und auf den festgesetzten Pflanzflächen durchgehend mit Hecken und Bäumen gem. Festsetzung 6.b) und c) zu bepflanzen. Die Einfriedung des Grundstücks 3 entlang der Straßenbegrenzungslinie ist unzulässig.
6. Private Verkehrs- und Lagerfläche, Garagen und Stellplatzbedarf
- a) private Verkehrs- und Lagerfläche
- Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb des Bauums der Grundstücke 1 und 2 sind Lagerungen jeder Art mit einer max. Stapelhöhe von 4,00 m zulässig. Die Nutzung als Fahr-, Geh- und Kfz-Stellplatzfläche ist uneingeschränkt zulässig, wobei die notwendigen Stellplätze zuerst auf den ausgewiesenen Flächen (Festsetzung 6.c) zu errichten sind.
- Die privaten Verkehrs- und Lagerflächen des Grundstücks 3 dürfen nur als Geh- und Fahrfläche sowie für offene Stellplätze genutzt werden.
- b) offener, mind. 1,50 m breiter Durchgang für Fußgänger
- Die Lage des festgesetzten Durchgangs kann, den Grundrissen und der Freiflächengestaltung angepaßt, geringfügig verschoben werden.
- c) Fläche für Stellplätze
- TGA Fläche für Tiefgarage
- Tiefgaragenzufahrt
- Auf dem Grundstück 3 dürfen offene Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrt nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.

7. Öffentliche Verkehrsfläche
- a) Fahrbahn
- gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Gehweg, Geh- und Radweg
- selbständig geführter Geh- und Radweg (als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
- Parkstreifen
- b) Straßenbegleitgrün
- Das Straßenbegleitgrün ist als Rasen anzulegen und mit Bäumen der in Festsetzung 8.b) genannten Art und Größe zu bepflanzen. Das Straßenbegleitgrün entlang des Gehwegs zwischen Mühlbach und Fl.Nr. 906/20 ist in einer Breite von einer Meter so anzulegen, daß für eine gelegentliche Durchfahrt eine befahrbare Gesamtbreite von 4 m zur Verfügung steht.
8. Grünordnung
- a) schützenswerte Einzelbäume und Sträucher zu erhalten
- b) großkronige Laubbäume zu pflanzen
- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- zulässige Arten:
- Heimische Laubbäume, wie Esche, Weide, Ahorn, Pappel, Eiche, Linde oder Buche, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten, wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.
- Pflanzgröße:
- Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mind. 25 cm, gemessen von 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.
- Pflanzdichte:
- entsprechend Planzeichnung bzw. Festsetzung 8.d).
- c) Pflanzfläche, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
- Die auf den Pflanzflächen festgesetzten Großbäume sind mit freiwachsenden Laubgehölzen durchgehend zu unterpflanzen.

- zulässige Arten:
- Heimische Sträucher, wie Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Holunder und Schneeball, mit einem max. 20 tigen Anteil von Ziergehölzen.
- Pflanzgröße:
- Mind. 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.
- Pflanzdichte:
- Mind. ein Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche.
- d) Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht bebaut, als Fahr-, Geh- und Stellplatzflächen oder als Lagerplätze genutzt werden, als Rasen bzw. Wiese anzulegen und je angefangene 400 m² mit einem Laubbau der unter Pkt. 8.b) genannten Art und Größe zu bepflanzen.
- e) Fassaden sind, wo dies betriebstechnisch möglich ist, durch Rankgewächse zu begrünen.
- f) Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen (Oberflächenveriegelung) auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Auf dem Grundstück 3 sind alle Freiflächenbefestigungen wasserundurchlässig auszuführen.
- g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.
- In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.
9. Immissionsschutz
- a) Aufenthaltsräume, deren notwendige Fenster der Bahnanlage zugewandt sind, dürfen nicht mit lärmempfindlichen Nutzungen wie Büros o.ä. belegt werden. In den der Bahnanlage zugewandten Teilen der Gebäude allein zulässig sind Ladengeschäfte mit geringen Schallschutzanforderungen, Lager- und vergleichbare Nebenräume sowie Arbeitsräume von Betrieben mit Arbeitsplatzgeräuschen von mehr als 60 dB(A).
- b) Für Heizwerke ist die Verwendung fossiler Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
10. Vermaßung
- a) Maßzahl in Metern; z.B. 15 m
- b) Radius in Metern; z.B. 9 m

- B. HINWEISE
- 918/2 Flurstücksnummer; z.B. 918/2
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagenes Grundstück, z.B. 1
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Böschungsfäche
- Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 501 m über NN
- 503,22 bestehende Höhenkote; z.B. 503,22 über NN
- Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschobgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschobrohfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
- Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgedehnten Erdgeschobgrundrisses, nachzuweisen.
- Bei Gewerbe mit Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, daß Grundwasserunreinigungen nicht zu besorgen sind. Dies gilt auch für den Brandfall.
- Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind aus den schalltechnischen Untersuchungen des Beratungsbüros Müller-B&B GmbH vom 24. 4. 1989 (Bericht 16.007/1), ergänzt durch Schreiben vom 2. 5. 1989 und 3. 7. 1989 und 3. 7. 1989 abgeleitet.
- Organische Abfälle sind auf eigenen Grundstücken zu kompostieren.
- Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO ist bei Vollgeschossen über 3,50 m Höhe, gemessen zwischen den beiden Rohdeckenecken, die verbrauchte Geschößfläche so zu berechnen, daß die Grundfläche des Geschosses mit dem Faktor "Geschößhöhe geteilt durch 3,50 m" multipliziert wird.
- Es wird empfohlen, auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugewbiet zu verzichten.
- Olching, den 23.04.1991. Seefeld, den 25.10.1990
- (1. Bürgermeister) (Planfertiger)



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 29.10.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 23.04.1991. (Bürgermeister) (Zachmann) 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.09.1990 bis 26.09.1990 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Olching, den 23.04.1991. (Bürgermeister) (Zachmann) 4. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.1990 bis 07.10.1990 in Olching öffentlich ausgelegt.

Olching, den 23.04.1991. (Bürgermeister) (Zachmann) 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 25.10.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den 23.04.1991. (Bürgermeister) (Zachmann) 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 11.12.1987 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der BauNVO dem Landratsamt Fürstentfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.05.1991 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Fürstentfeldbruck den I.A. (jur. Staatsbeamter)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23.04.1991 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Olching, den 23.04.1991. (Bürgermeister) (Zachmann) 1. Bürgermeister

