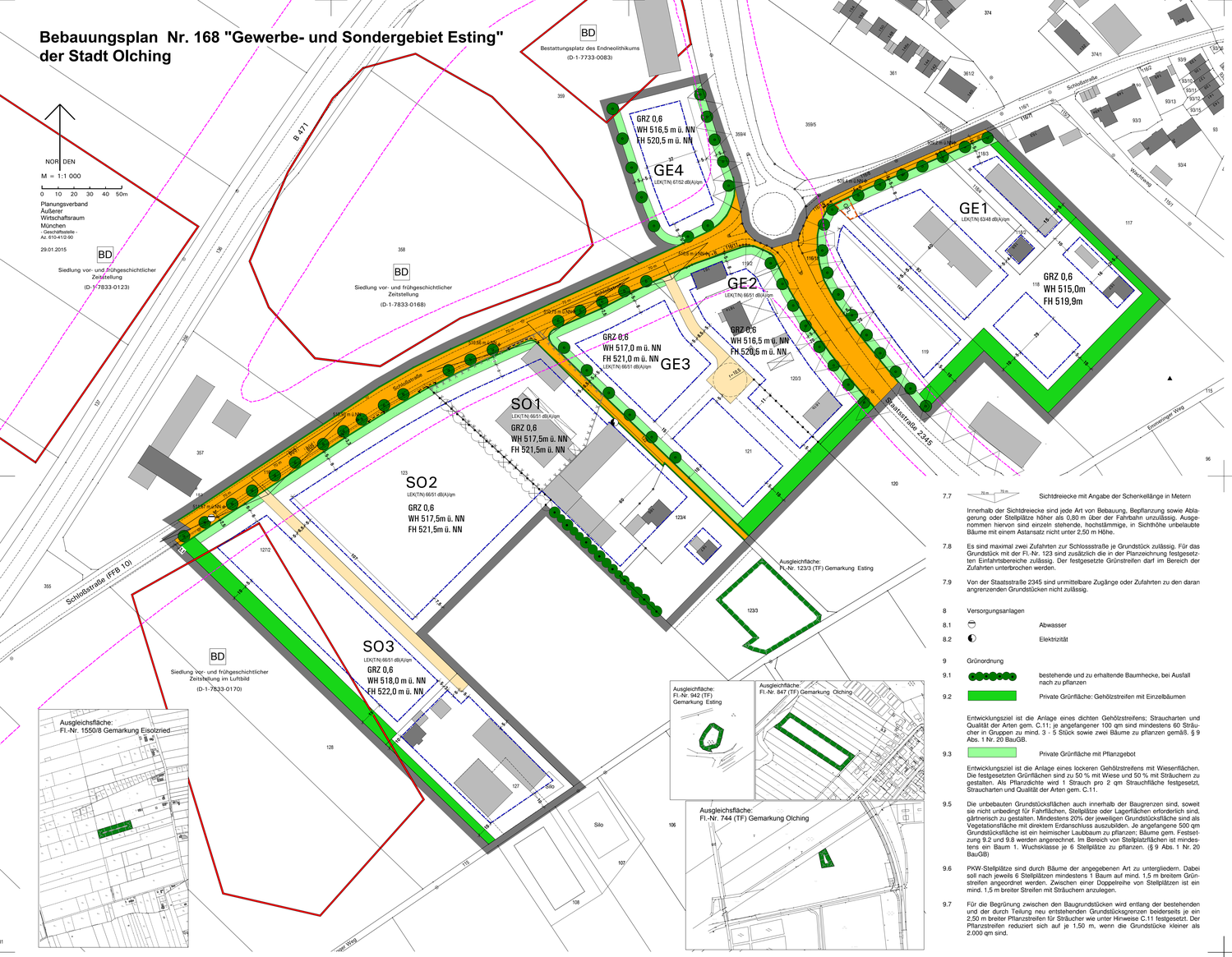
Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbe- und Sondergebiet Esting" der Stadt Olching



Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
BP Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting"	GE 1	22.147	63	48
	GE 2	6.904	66	51
	GE 3	11.232	66	51
	GE 4	5.130	67	52
	SO 1	13.030	66	51
	SO 2	13.679	66	51
	SO 3	15.588	66	51

12.3.2 Auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente L_K errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

12.3.3 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o. g. Emissionskontingente erforderlich. Auf den Gewerbe- und Sondergebietsparzellen, insbesondere den Parzellen GE1, GE4, SO2 und SO3 (an die Wohnbebauung im Osten bzw. Norden angrenzend), ist eine angepasste Planung (Grundstücks-, Gebäude-, Gebäudenutzungs- und Freiflächennutzungsorientierung) erforderlich und im Einzelfall plausibel nachzuweisen. Die in den Tabellen vorgeschlagenen Emissionskontingente sind als Planungshilfsmittel zu verwenden, deren Nichteinhaltung eine Realisierung des Vorhabens ausschließt; es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Kontingente. Grundsätzlich ist durch die Beachtung des Standes der Schallschutztechnik und durch eine „angepasste Planung" eine Minimierung der vermeidbaren Beeinträchtigungen in der schützenswerten Nachbarschaft (Mischgebiet) nachzuweisen.

12.3.4 Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

12.3.5 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

12.4 Wohnen

12.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf der Gewerbe- und Sondergebietsfläche GE1 – GE4, SO1 – SO3 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen bzw. Betriebe an den Wohnungen die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

12.4.2 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derart anzuordnen und bautechnisch entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschränkt werden. Dies ist vor allem durch eine beispielsweise günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungsöffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Forderung ist neben dem bautechnischen Schallschutznachweis auch eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die bzgl. der umliegenden Betriebe bzw. Flächen den Nachweis führt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung im Gewerbe- und Sondergebiet nicht eingeschränkt werden. Sind die evtl. erforderlichen Schallschutzfenster öffenbar, so sind weitere Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Loggienverglasung, Schiebeläden, kalte Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen erforderlich. (Selbstschutz von Wohnungen)

12.4.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nicht näher als zur 59 dB(A)-Nachtisoschone an die B471, die St2345 oder die Schlossstraße heranrücken. Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen durch die B471, St2345 und Schlossstraße und der bestehenden bzw. geplanten Gewerbenutzung sind alle Fenster von schützenwerten Räumen wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer der Betriebsleiterwohnungen mit Schallschutzfenstern und kontrollierter Wohnraumlüftung auszustatten.

12.5 Sondergebiet

Im Sondergebiet sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete maßgebend.

13 Vermaßung

13.1 10 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

B Nachrichtliche Übernahme

1 Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2345

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot.

2 BD Bodendenkmal D-1-7733-0083: Bestattungsplatz des Endneolithikums

Bodendenkmal D-1-7833-0170: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder unter Umständen nach angenommen werden, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 Altlastenfläche 20.06

Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 – Abfallrecht – rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
Sollten bei den Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischen zu lagern, durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern, zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach entsprechend zu entsorgen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 123 Flurstücknummer

4 510,93 m ü.NN Höhenpunkt in m ü. NN, z.B. 510,93 m ü.NN

5 vorhandener Baubestand

6 vorhandene/ entfallende Baumhecke

7 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

8 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

9 Artenschutz: Etwaige Rodungen (z.B. Baumhecke) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG).

10 Bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die RAS-LP4 Richtlinie, für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren. Die Normen und Richtlinien sind bei der Stadt einsehbar.

11 Liste der zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume
Qualität: Mindesthöhe 400/450 cm, Mindeststammumfang 20/25 cm, 4 x verpflanzt, m DB

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher / Großsträucher
Art und Güte der festgesetzten Gehölze gilt wie folgt: Größe 80/100, ab 3 Trieben
Folgende heimische Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildrosen in Arten	

12 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

13 Wasser, Abwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiVl) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW)" beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind Sickerschächte nicht zulässig.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu können die festgesetzten Pflanzstreifen verwendet werden. Die Vorschriften des DWA-A 138 bzw. DWA-M 153 sind zu beachten. In Bereichen von Untergrundverunreinigungen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.
Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt, so dass den Kanälen nur Schmutzwasser und kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.
Die Abwasserentsorgung südlich der Schlossstraße und westlich der St 2345 soll über eine Druckentwässerung erfolgen. Zur Schmutzwasserbeseitigung auf den angrenzenden Grundstücken müssen die Eigentümer eine sogenannte Hauspumpstation errichten und betreiben.
Aufgrund der möglichen sehr hohen Grundwasserstände sind Keller, Tiefgaragen einschließlich Lichtschächte und Abgänge als dichte Wanne auszubilden. Grundstücksdränagen und ähnliche „Abwehrmaßnahmen" sind nicht zulässig.

14 Immissionsschutz

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen.

15 Brandschutz

Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW" Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum andern die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, ist eine Feuerwehrzufahrt erforderlich.

16 Energie

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine möglichst energieeffiziente Bauweise zu achten. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

17 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Staatsstraße 2345 sind vor Ausführungsbeginn mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet S 33) abzustimmen.

18 Vorschriften und Normen

Die genannten Vorschriften und Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2014

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

Planfertiger: München, den 06.03.2015

gez. i.A. Hilke Jäger
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt: Olching, den 06.03.2015

gez.
Andreas Magg,
Erster Bürgermeister

7.7 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke sind jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung oder Stellplätze höher als 0,80 m über der Fahrbahn unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7.8 Es sind maximal zwei Zufahrten zur Schlossstraße je Grundstück zulässig. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 sind zusätzlich die in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig. Der festgesetzte Grünstreifen darf im Bereich der Zufahrten unterbrochen werden.

7.9 Von der Staatsstraße 2345 sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zu den daran angrenzenden Grundstücken nicht zulässig.

8 Versorgungsanlagen

8.1 Abwasser

8.2 Elektrizität

9 Grünordnung

9.1 bestehende und zu erhaltende Baumhecke, bei Ausfall nach zu pflanzen

9.2 Private Grünfläche: Gehölzstreifen mit Einzelbäumen

Entwicklungsziel ist die Anlage eines dichten Gehölzstreifens; Strauchar ten und Qualität der Arten gem. C.11; je angefangener 100 qm sind mindestens 60 Sträucher in Gruppen zu mind. 3 - 5 Stück sowie zwei Bäume zu pflanzen gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

9.3 Private Grünfläche mit Pflanzgebot

Entwicklungsziel ist die Anlage eines lockeren Gehölzstreifens mit Wiesenflächen. Die festgesetzten Grünflächen sind zu 50 % mit Wiese und 50 % mit Sträuchern zu gestalten. Als Pflanzdichte wird 1 Strauch pro 2 qm Strauchfläche festgesetzt, Straucharten und Qualität der Arten gem. C.11.

9.5 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche mit direktem Erdanschluss auszubilden. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; Bäume gem. Festsetzung 9.2 und 9.8 werden angerechnet. Im Bereich von Stellplatzflächen ist mindestens ein Baum 1. Wuchsklasse je 6 Stellplätze zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.6 PKW-Stellplätze sind durch Bäume der angegebenen Art zu untergliedern. Dabei soll nach jeweils 6 Stellplätzen mindestens 1 Baum auf mind. 1,5 m breitem Grünstreifen angeordnet werden. Zwischen einer Doppelreihe von Stellplätzen ist ein mind. 1,5 m breiter Streifen mit Sträuchern anzulegen.

9.7 Für die Begrünung zwischen den Baugrundstücken wird entlang der bestehenden und der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen beiderseits je ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen für Sträucher wie unter Hinweise C.11 festgesetzt. Der Pflanzstreifen reduziert sich auf je 1,50 m, wenn die Grundstücke kleiner als 2.000 qm sind.

9.8 zu pflanzende Einzelbäume lt. Liste C.11

Die Lage der mit einem Planzeichen dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.

9.9 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall nach zu pflanzen.

10. Flächen und Maßnahmen zur Eingriffskompensation

10.1 Den Eingriffen im Plangebiet werden folgende Ausgleichsflächen in Höhe von 23.005 qm dem Geltungsbereich verbindlich zugeordnet:

Fl.-Nr (Teilweise)	Gemarkung	Größe	Maßnahmen
123/3 (Tw)	Esting	2.100 qm	Obstwiese
942	Esting	2.483 qm	Flachwasserbereiche/ Tümpel/ Seigen
744 (Tw)	Olching	935 qm	Ökokonto (ext. Wiese)
847	Olching	10.302 qm	Feuchtwiese; Goldrutenbekämpfung
1550/8	Eisolzried	7.185 qm	Flachwasser/ Senken/ Feuchtwiese

10.2 Die Maßnahmen gem. Festsetzung A.10.1 sind mit Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes möglichst mit Beginn der Bauarbeiten, spätestens jedoch zwei Jahre nach Baubeginn herzustellen.

11 Einfriedungen

11.1 Als Einfriedung sind generell nur Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die festgesetzte Gewerbeanbeirgrünung einschließlich der Eingrünung zur Schlossstraße und Staatsstraße darf nicht eingefriedet werden. Die Einfriedung ist nur innensetitig entlang der Gewerbeanbeirgrünung zulässig. Der Abstand zum Boden soll 10 cm aufweisen um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

12 Immissionsschutz

12.1 LEK (T/N) 66/51 dB(A)/m² Emissionskontingent z.B. 66 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts

12.2 59 dB(A)-Nachtisophone

12.3 Gewerbe

12.3.1 Auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.

2 Art der Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

2.1.1 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2.1.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt; diese sind ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

2.1.3 Einzelhandelseinrichtungen sind gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO generell unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen innenstadtrelevanter Waren im Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbebetriebes zulässig. Im GE 1 und GE 2 sind Verkaufsstellen folgender nicht innenstadtrelevanter Warensortimente zulässig:
- Kfz-Zubehör, -teile, -reifen,
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse,2
- Holz und Holzmaterialien,
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen

2.1.4 Im GE 2 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Tankstelle gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit sie im Rahmen des bestehenden, genehmigten Warensortimentes „Reisebedarf" vorgenommen und die Verkaufsfläche von max. 155 qm nicht überschritten wird.

2.1.5 Im GE 1 sind für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende, genehmigte Wohngebäude gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, Nutzungsänderungen zu sonstigen, nicht betriebsbezogenen Wohnzwecken allgemein zulässig.

2.1.6 Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO Büro- und Geschäftsgebäude zulässig, wenn der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

2.2 SO Sondergebiet „Grüne Höfe Esting – Zentrum für Regionalvermarktung" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

2.2.1 Das SO „Grüne Höfe Esting – Zentrum für Regionalvermarktung" dient der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zugeordneten, verwandten oder dienenden Nutzungen.

Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Weiterverarbeitung, Veredelung und Vermarktung überwiegend regional erzeugter land- und forstwirtschaftlicher Produkte,
  - Verkaufsstellen sind nur ausnahmsweise und pro Betrieb nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 70 qm zulässig,
  - Der Anteil der Randsortimente darf max. 20 % der Verkaufsfläche betragen.
  - Im Übrigen dürfen 20 % des Produktumsatzes überregionaler Herkunft sein.
- Vorhaben, die land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen und nur einen untergeordneten Anteil des jeweiligen Betriebes einnehmen,
- Handwerks- und Produktionsbetriebe mit land- oder forstwirtschaftlichem Bezug,
- ausnahmsweise Büro-, Verwaltungs- und Seminarräume; als selbständige Gebäude nur dann, wenn sie einen untergeordneten Teil des jeweiligen Betriebes einnehmen,
- zusätzlich zu den vorhandenen bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Wohnungen auch ausnahmsweise weitere betriebsbezogene Wohnungen für
  - Betriebsleiter und -inhaber,
  - zusätzlich maximal 3 Wohnungen mit insgesamt 240 qm Wohnfläche für Aufsichtspersonen, Mitarbeiter und Saisonarbeiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2.2 Im SO sind Nutzungsänderungen von zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen, genehmigten Wohnungen und Wohngebäuden, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zu sonstigen, nicht betriebsbezogenen Wohnzwecken zulässig, sofern der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wird.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl, z. B. max. 0,6 zulässig

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern Gebäude oder Gebäudeteile auf dem entsprechenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in dem Mindestumfang der durch die Überschreitung zusätzlich in Anspruch genommenen Grundfläche erhalten.

3.3 WH 517,0 m höchstzulässige Wandhöhe, z. B. max. 517,0 m ü.NN

3.4 FH 521,0 m höchstzulässige Firsthöhe, z. B. max. 521,0 m ü.NN

3.5 Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche.

3.6 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf bis zu maximal 25° betragen. Ausgenommen hiervon sind Wohngebäude; für diese ist eine max. Dachneigung bis zu 35° zulässig.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Dachaufbauten, die haustechnisch begründet und notwendig sind, sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig und müssen mindestens 4 m von der Gebäudekante zurücktreten.

5.4 Fassaden sind verputzt oder als Holzfassaden in weißen, hellgrauen oder Holzfarbtönen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Flächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

5.5 Fassaden sind nach maximal 20 m durch Vor-/Rücksprünge, Materialwechsel oder Farbwechsel zu gliedern.

6 Werbeanlagen sowie Nebenanlagen und Garagen/Carports

6.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der bewerbenen Leistung errichtet werden. Ausnahmsweise sind Sammelwerbeanlagen mit einer Größe von max. 5 qm und einer Höhe von max. 3,50 unter der festgesetzten Wandhöhe des benachbarten Baufeldes auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt zulässig.

6.2 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage zulässig.

6.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Zusammen dürfen sie Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen, welcher sie zugeordnet sind.

6.4 Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.

6.5 Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der Bereiche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Die Stellplätze sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies).
Innerhalb des Bereichs zwischen der Schlossstraße und der vorderen Baugrenze sind Garagen/Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.

7 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Fuß-/Radweg (F/R)

7.4 Private Verkehrsfläche

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Fl.-Nr. 119

7.6 Einfahrtsbereich

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 30.06.2011 gefasst und am 18.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der ergänzten Fassung vom 15.06.2011 hat in der Zeit vom 26.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der ergänzten Fassung vom 15.06.2011 hat in der Zeit vom 26.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2013 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 02.09.2013 bis 02.10.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.09.2013 bis 02.10.2013 beteiligt (§ 4 Bas. 2 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2014 bis 08.05.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.04.2014 bis 08.05.2014 erneut beteiligt.

Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24.07.2014 ist durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2015 geändert worden.

Für den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2015 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 23.02.2015 eine erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.03.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.2015 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 06.03.2015

(Siegel) gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 10.03.2015

(Siegel) gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Übersichtplan mit Lage des Plangebietes

Stadt: Olching
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan: Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting"

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02-42
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-90 Bearb.: Jä/Man

Plandatum: 15.06.2011
Ergänzt 19.07.2012
20.08.2013
27.02.2014
27.05.2014
24.07.2014
29.01.2015
05.03.2015

Olching, den 06.03.2015

(Siegel) gez. Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diesen Bebauungsplan als

Satzung.