

**Gemeinde Olching**  
**Bebauungsplan Hauptstraße II**

Festsetzung durch Text und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum  
Bebauungsplan Hauptstrasse II

0587BP01.OLC

Entwurfsverfasser

zur Fassung vom 20.11.89

Dipl.Ing.Arch.  
Rudolf Fürst  
Eisenbahnstr. 9a  
82110 Germering

geändert am 22.02.90  
30.01.92  
29.06.93  
28.09.95  
27.06.96  
berichtigt und ergänzt gem.  
Schreiben d. LRA FFB vom  
21.11.96 am 05.12.96

I n h a l t

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung

- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Planerisches Konzept
  - 3.1 Ausgangslage
  - 3.2 Planungsziele
    - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
    - 3.2.2 Ruhender Verkehr
    - 3.2.3 Fliessender Verkehr
    - 3.2.4 Fußgänger, Radfahrer, Behinderte
    - 3.2.5 Liefern und Laden
    - 3.2.6 Grünordnung
    - 3.2.7 Immissionsschutz
- 4. Bodenordnung
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Technische Erschließung
- 7. Einwohnerentwicklung
- 8. Nachfolgelasten
- 9. Städtebauliche Berechnungen
- 10. Bestandteile des Bebauungsplanes







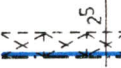






Anlagen

GEMEINDE OLCHING  
 Bebauungsplan Hauptstraße II

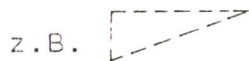
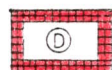
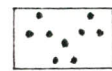
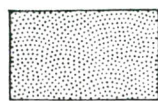
Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-i.d. F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung-BayBO i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Festsetzung durch Planzeichen

- |  |  |
|--|--|
|         | Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                         |
|         | Allgemeines Wohngebiet   |
|         | Mischgebiet  |
| z.B.  | Zahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse (zwingend)                       |
| z.B. II  | Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze)                           |
| D  | Dachgeschoß (auch als Vollgeschoß zulässig)                              |
|       | Vorgeschriebene Firstrichtung  |
|       | Pyramidendach vorgeschrieben   |
| z.B.  | Arkaden, als Mindestbreite ist 2,5m Lichte vorgeschrieben                |
|       | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                     |
| z.B.  | maximal zulässige Geschoßfläche in qm innerhalb der jeweiligen Baugrenze |
|       | Baugrenze  |
|       | Baulinie   |
| z.B.  | Überschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bay BO zulässig           |
|       | Lärmschutzzone B (s. Begründung Punkt 2 und Ziffer B. 12)                |

## Öffentliche Verkehrsflächen



Verkehrsbegleitgrün

Gehsteig

Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Gemeinbedarf

kulturelle Zweckbestimmung - Heimatmuseum

öffentl. Grünfläche

öffentl. Parkanlage

Sportplatz

unter Denkmalschutz stehendes Gebäude  
s. Anlage Denkmalliste Teil A

Sichtdreieck (verkleinert)

Fläche für Gemeinschaftstiefgarage,

GTGa

Gemeinschaftstiefgarage im ges. Grundstück zul.

Öffentlicher Parkplatz, unterirdisch

Öffentlicher Parkplatz, oberirdisch

Fläche für Stellplätze, oberirdisch

Fläche für Garagen, oberirdisch

Bestehender Laubbaum, zu erhalten

Bestehender Nadelbaum, zu erhalten

zu pflanzender Laubbaum, kleinkronig

zu pflanzender Laubbaum, großkronig

zu erhaltende Gehölzpflanzung  
vorwiegend Laubgehölz/Nadelgehölz



privater Kinderspielplatz

z.B.  $\vdash 5 \vdash 3 \vdash$

Maßangaben in Meter



festgesetzter Standort für Kleinwertstoffhöfe.

## B) Festsetzung durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Der überwiegende Teil des Planbereichs wird als Mischgebiet (Mi), ein Teilbereich gemäß Eintragung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.
  - 2.2 Spielhallen, Spielsalons und Vergnügungsstätten (im Sinne des Par. 4a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind im Mischgebiet unzulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung zum jeweiligen Bauraum festgesetzt. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO. Eine Grundflächenzahl wird entsprechend der Tabelle im Anhang festgesetzt.

### 4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 der Bayer. Bauordnung vorschreibt, werden diese in den durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichneten Bereichen für zulässig erklärt (s. Begründung). Abgesehen von diesen gekennzeichneten Abstandsflächen-Reduzierungen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Stellplatzpflicht nach Art. 55 BayBO ist grundsätzlich im gesamten Plangebiet in Gemeinschafts-Tiefgaragen (GTGa) zu erfüllen.

Oberirdische Garagen sind nur zulässig, wenn sie durch Planzeichen näher bezeichnet werden.

- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind, im gesamten Baugrundstück nur nach Ausschöpfung der durch Planzeichen festgesetzten Stellplätze zulässig, wenn im Einzelfall keine Gefahr für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besteht und genügend Raum im Grundstück für Freiflächengestaltung und Begrünung verbleibt.
- 5.3 Eine Ablösung von Stellplätzen (Art. 56 BayBo) ist im ganzen Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Es dürfen max. 20 % der gesamten Stellplatzpflicht eines Grundstückes auf diese Weise bis zu einer max. Entfernung von 300 m verlagert werden.



5.4 Zum Abbau des bestehenden hohen Defizits an Stellplätzen (aus dem Baubestand) ist bei Neubau und Erweiterung folgender Stellplatzschlüssel zu erfüllen:

- a) Freistehende Einfamilienhäuser je 2 Stellplätze
- b) Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses
  - unter 80 qm je 1 Stellplatz
  - über 80 qm je 2 Stellplätze
- c) Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen
  - pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz
  - pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze
  - Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

Bei Neubau oder Erweiterung gewerbl. Flächen ist aus dem gleichen Grund jeweils von den in den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.2.78, Mabl. 2 181) angegebenen Höchstforderungen auszugehen.

Abweichend von obigen Richtzahlen wird für die Flur-Nr. 17 und 17/3 festgesetzt:

- a) Beim Stellplatzbedarf darf bis auf 0,5 Stellplätze nach unten abgerundet werden
- b) Für die Gewerbefläche ist je 40 qm Ladenverkaufsfläche 1 Stellplatz vorzusehen.

5.5 Die fertige Oberkante der Tiefgaragendecke ist außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie eine Erdüberdeckung von mind. 1,0 m hat s. 10.4.



## 6. Erschließung


6.1 Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind. 2,5 m über Straßenoberkante, freizuhalten.

6.2 Die für Liefern und Laden in den Hofbereichen in Anspruch genommenen Flächen und Stellplätze lt. Ziff. 5.2 dürfen höchstens 1/2 der gesamten nicht bebauten Fläche in Anspruch nehmen.

## 7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig. Bei Stützmauern an Tiefgaragenabfahrten und dergl. kann werksteinmässig behandelte Sichtbeton verwendet werden.

- 
- 7.2 Dächer müssen, wo nicht anders festgesetzt als Satteldächer ausgebildet werden. Die Mindest-Dachneigung wird mit 30 Grad festgesetzt.
- 7.3 Garagen dürfen ausnahmsweise auch Flachdächer aufweisen. Zusammenhängende Nachbargaragen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen, in der Höhenentwicklung und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.
- 7.4 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen entweder mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung oder mit einem Versprung von min. 1 m erfolgen. Kniestöcke sind bis max. 0,3 m zulässig.  
Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.
- 7.5 Asbestzement- und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 7.6 Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker, Balkone dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, sofern sie die Grenzen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO einhalten.
- 7.7 Um das Funkfeld der Richtfunkempfangsstelle der Oberpostdirektion München nicht zu beeinträchtigen, darf die max. Bauhöhe von 20 m über Grund im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.  
Die Firsthöhen werden auf max. 15 m begrenzt. Ausnahmen können im Einzelfall nach Anhörung der Oberpostdirektion München zugelassen werden.
8. Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind entsprechend Art. 68 BayBO genehmigungspflichtig.  
Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet nicht zulässig.
9. Außenantennen sind nur als Gemeinschaftsantennen für je eine Hauszeile bzw. einen zusammenhängenden Block zulässig. Einzelantennen sind ausnahmsweise möglich, wenn Teile einer Hausgruppe zu verschiedenen Zeiten gebaut werden.
10. Grünordnung
- 10.1 Im gesamten Plangebiet ist im Einzelfall jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M = 1:100 beizufügen, der u. a. auch die Bepflanzung von Tiefgaragen, Dachterrassen etc. nachweisen muß.
- 10.2 Für die Bepflanzung sind nur heimische Laub-Gehölze zulässig. Diese sind im Umkreis von 3,0 m vom gezeichneten Standort zu pflanzen.
- 

- 
- 10.3 Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit mind. 3 m Höhe zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.
- 10.4 Die Flächen über den Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Teilen zu begrünen. Die Humusüberdeckung muß mindestens 100 cm betragen, wobei bis zu 40 cm aufgeschüttet werden dürfen.

#### 11. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Alle Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 v. 27.6.1976) ist zu beachten.

#### 12. Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt z.T. in der Lärmschutzzone B und z.T. in der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) bzw. mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A).

- 12.1 Innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- 12.2 Innerhalb Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die 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.



C) Hinweise

1. Neubebauung oder Erweiterung ist nur zuzulassen, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist.
2. Bei den Einzelbaumaßnahmen ist auf behindertengerechte Durchbildung zu achten.
3. Die Gebäude sind ggfs. gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen zu sichern.
4. Bei Errichtung von Bauvorhaben die mit Kellern und/oder Tiefgaragen ins Grundwasser reichen, ist ein wasserrechtl. Verfahren notwendig. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
5. Gemäß dem Schreiben des Kreisbrandrates vom 31.3.1996 sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrt, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).
6. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
7. Die von der Hauptstraße, der Münchner Straße und der Neuestinger Straße ausgehenden Verkehrsgeräusche überschreiten in nicht unerheblichem Maße die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) "Schallschutz im Städtebau".  
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sollten die Fenster von Kinder- und Schlafräumen möglichst nicht auf der straßenzugewandten Seite angeordnet werden.
8. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Mittelspannungs-Kabelleitungen der Isar-Amperwerke liegen, ist aufgrund des Schreibens vom 1.4.96 der IAW-AG gemäß Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO zu allen Bauvorhaben, die im Bereich der Leitungen errichtet oder verändert werden, eine Anhörung erforderlich.
9. Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
10. Im Plangebiet sind Erdgasleitungen verlegt. Die genaue Lage ist ggf. bei den Stadtwerken München - Gasversorgung Planung und Bau WV-GWB-GP 12, Unterer Anger 3, 80287 München zu erfragen.  
Der Bestand, Betrieb u. Unterhalt der bestehenden Gasleitung darf durch Bauvorhaben nicht betroffen werden. Sofern Erdgasleitungen im geplanten Gebäuden (Anbauten,

Tiefgaragen u.a.) zu liegen kommen, wird eine Umlegung zu Lasten des Verursachers erforderlich.

11. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).






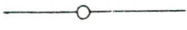
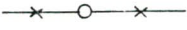




Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

12. Die Gemeinde Olching wird untersuchen, ob ein Radweg entlang der Hauptstraße angelegt werden kann.
13. Erdgeschoßige Bebauung an der Insel, sowie Bebauung E+D auf Fl.Nr. 77/2:  
Die vorgeschlagene Bebauung dient zur Platzgestaltung im Bereich "Auf der Insel".  
Wünschenswert und denkbar ist die Errichtung von gewerblich genutzten Pavillons und Ladengeschäften.
14. Flachdächer von Garagen sollten zur Verbesserung des Mikroklimas extensiv begrünt werden.

15. Für folgende Grundstücke soll nur eine Gemeinschaftstiefgarage mit gemeinsamer Rampe errichtet werden.

Gemeinschaftstiefgarage für Flurnummer	Einfahrt auf oder über Flurnummer
66/2 und 66/7	66/2
415/2 und 417	417
414/3, 415 und 416	415
413/2 und 59	Wendeplatz
47/1, 47 und 47/3	47/3
55 und 57	55
44 und 42	44
32/2, 36/2 und 31	36/2 und oder 31
30, 33 und 31	30
20 und 22	22
16 und 15	15

16. Hinweise durch Planzeichen

	vorgeschlagene TG-Zufahrt
	bestehende TG-Rampe
	vorgeschlagene TG-Rampe
	bestehende Hauptgebäude/ zu beseitigen
	" Nebengebäude/ " "
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Wasserfläche (Mühlbach)
	Wasserabflußgebiet
	Überschwemmungsgebiet

D). Verfahrenshinweise für Bebauungspläne:

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 20.11.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht.  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 15.11.1990 bis 17.12.1990 ortsüblich durch Gemeinde Olching mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Olching öffentlich dargelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstmalig vom 11.01.1993 bis 12.02.1993 und erneut vom 18.11.1993 bis 20.12.1993, sowie vom 01.03.1996 bis 01.04.1996 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.06.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



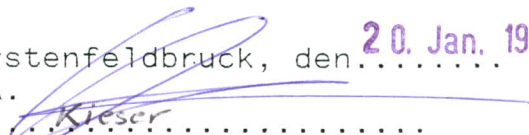
Olching, den 05.11.1996

  
.....  
Siegfried Waibel  
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am 04.11.1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.11.1996 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



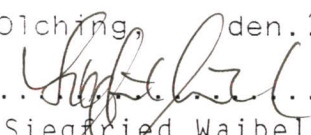
Fürstenfeldbruck, den 20. Jan. 1997  
i.A.   
.....  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.12.1996 orts-  
üblich durch Anschlag a.d.Orts- bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1  
BauGB). tafeln

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 hinge-  
wiesen.

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 17.12.1996  
  
.....  
Siegfried Waibel  
Erster Bürgermeister