



Bebauungsplan

Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt III

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke teilweise: Flst.Nr. 467, 550/1, 550, 543, 487 und 468, alle der Gemarkung Olching.

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke ganz: Flst.Nr. 466, 465, 466, 475, 476, 477, 477/1, 478, 478/1, 478/20 und 475/1, alle der Gemarkung Olching.

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2130-3-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BBauG I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von mehr als 300 m² sind nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig. Anlagen, die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind unzulässig.

2. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Für Heizungen dürfen Holz-, Stein- und Braunkohle nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

4. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen der äußeren Gestaltung

GE	II	Gewerbegebiet	höchstzul. 2. Vollgesch.
0.6	0.65	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
7.5 m	SD od. PD 15°-30°DN	Traufhöhe über Oberkante Grundstückszufahrt	Zugel-, Dachformen und Dachneigung SD: Satteldach PD: Pultdach

Im Teilbereich A beträgt die Firsthöhe max. 14 m. Im Teilbereich B beträgt sie max. 12 m.

4.2 Bei Gebäuden, die giebelseitig breiter als 30 m sind, sind die Dachflächen durch Anordnung mehrerer Dachfirste zu gliedern. Im Teilbereich B ist dies bereits bei einer giebelseitigen Breite von mehr als 25 m notwendig.

4.3 Gebäude, deren Länge 35 m überschreiten, sind durch Versatz von mind. 5 m zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies der Betriebsablauf erfordert.

4.4 Grell und süblich wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Grenzbebauung ist unzulässig.

4.5 Entlang der Grünfläche an der Roggensteiner Straße ist das Stapeln bzw. Lagern von Materialien außerhalb der Baugrenzen über 2 m Höhe unzulässig.

5. Erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den privaten Grünflächen entlang den Erschließungsstraßen sind Stellplätze bei Bedarf für Kraftfahrzeuge ausnahmsweise zulässig. Eingrünung aller Parkflächen ist erforderlich.

6. Grünflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur für das verkehrstechnisch notwendige Maß der Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

7. Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen an der Oberkante des natürlichen Geländes, zulässig.

8. Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2,50m breiter Grünstreifen festgesetzt. Für die Begrünung gilt die Festsetzung B.2.

9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stell-, Fertigungs- und Lagerflächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Pflanzfläche und Pflanzqualität: Für diese Flächen richten sich nach B.3.1, 3.2, 3.3 und 3.4.

10. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind zur freien Landschaft hin und in Richtung Roggensteiner Straße unzulässig. Bei Leuchtschriften sind Lichtunterbrechungen zulässig.

11. Transformatorstation

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

13. Zu- und Ausfahrtverbot

14. Baugrenzen

15. öffentliche Straßenverkehrsfläche

16. Verkehrsbegleitgrün

17. Erdgastransportleitung der Landeshauptstadt München - Stadtwerke Gaswerke - Baumanpflanzungen haben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

18. Maßzahl in Metern

19. Teilfläche mit festgesetztem max. flächenbezogenem Schalleistungspegel.

19.1 Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Teilfläche	flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber	nachts (22-7 Uhr)
1	55 dB (A)	40 dB (A)
2	60 dB (A)	45 dB (A)
3	65 dB (A)	50 dB (A)

19.2 Der Bauherr hat zusammen mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgelände der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird.

20. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 nach VDI 2719 entsprechen.

21. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

22. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bauabstands- und Baulinienpläne.

B) Grünordnerische Festsetzungen

1. öffentliche Grünflächen, zu bepflanzen nach den Festsetzungen B/3, 3.1, 3.2 und 3.3

2. private Grünflächen, als Gehölzfläche zu bepflanzen nach den Festsetzungen B/3, 3.1, 3.2 und 3.3

3. Pflanzgebiet für Bäume 1. Ordnung Acer platanoides (Hochstämme)

3.1 Bäume 1. Ordnung Pflanzstärke: 18 - 20 cm Stammumfang
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia alba - Silberweide
Ulmus larpinus - Feldulme
Tilia cordata - Winterlinde

Je 300 m² ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen, von öffentlichen Wegen ist ein ausreichendes Sicherheitsabstand zu halten. Nach B 3 gepflanzte Bäume werden angerechnet.

3.2 Pflanzgröße 250 - 300 cm
Alnus glutinosa - Schwarzalme
Alnus incana - Graualme
Alnus verrucosa - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Acer campestre - Feldahorn

Je 150 m² ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

3.3 Feldgehölze für die öffentlichen und privaten Grundstücke entlang den öffentlichen Wegen und der Erschließungsstraßen

a) Pflanzstärke: 2 x verpflanzter Busch Höhe 100 - 125 cm
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Prunus padus - Traubeneiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide

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

b) Pflanzstärke: 2 x verpflanzter Busch Höhe 60 - 80 cm
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes nigrum - Himbeere
Rosa canina - Hundrose

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

4. Die zur Verwendung kommenden Pflanzen müssen die Gütebestimmung des Bundes Deutscher Baumschulen "für Güteklasse A" entsprechen. Beschädigte, ausgefallene oder nicht ausgewachsene Pflanzen müssen in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe ersetzt werden.

5. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungs- und Grundrisspläne einzureichen.

C) Textliche Hinweise

1. Der höchste Grundwasserstand liegt 2,20 m unter Oberkante Gelände. Tiefengänge Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Tiefe Bauwerke sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.

Spezielle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzulassen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des AWB vor Bezug anzuschließen. Sofern Flächen, auf denen Maschinengeräte, gewerks oder gewerblich werden geplant sind, sind diese über einen Benzin- und Ölabscheider an das Kanalsystem anzuschließen, da der AWB kein Regenwasser aufnehmen kann. Sind diese Flächen zu überdachen, Zwischenanlagen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Vor Anweisung abwasserintensiver Betriebe sind das Wasserwirtschaftsamt München und der Abwasserverband Ampergruppe zu hören.

2. Für das Plangebiet gilt eine Bauhöhenbeschränkung nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG.

3. Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck.

4. Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Abtrag des Oberflächenerdreichs hat mindestens 4 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn in Anwesenheit eines Vertreters des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen.

5. Auf § 17 Abs. 3 BauNVO und § 21 Abs. 2 BauNVO wird hingewiesen.

D) Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Flurstücknummer

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

Bezeichnung von Teilflächen

E) Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat von Olching hat in der Sitzung vom 19.01.1984..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.1984..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 19.12.1985... bis 04.11.1985... ortsüblich durch ANSSCHLAG..... mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im RAHHAUS..... öffentlich ausgesetzt.

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 05.12.1988... bis 09.01.1989..... im RAHHAUS..... öffentlich ausgesetzt.

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.01.1987..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 12.7.87... Nr. IIa-640-11/16-644 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungs-gesetz - ZustVBauG/StBauFG - vom 6.7.1982 (BayRS 2130-3-1) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, d. 2.8.87...
I.A.

Bürgermeister

6. Die Genehmigung ist am 29.07.1987... ortsüblich durch ANSSCHLAG..... bekanntgemacht worden.

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Olching während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Olching, den 05.05.1988.....

Bürgermeister

Olching, den 21.9.1984
geändert am 1.07.1986
geändert am 17.02.1987
geändert am 29.07.1987

Gemeinde Olching
Bürgermeister