



Siehe 1. Änderung des B-Planes Nr. 92

GEMEINDE OLCHING
BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUR NEUEN ANBINDUNG IN GEISELBULLACH AN DIE BUNDESSTRASSE B 471 NÖRDLICH DES GERNLINDENER WEGS

FLUR-NUMMERN:
100, 100-1, 100-2, 100-3, 116, 121-4, 124, 135
(jeweils teilweise der Gemarkung Geiselbullach)

VERKEHRSPLANUNG: ISP
INGENIEURBÜRO SEEBACHER + PARTNER
PLINGAMSER STRASSE 3
81368 MÜNCHEN 70
TEL: 609-779507

GRÜNORDNUNG: DIPL.-ING. GABRIELE V. ANDRIAN
OHLAUER STRASSE 72
80977 MÜNCHEN 50
TEL: 609-1415379

STÄDTEBAULICHE PLANUNG: DIPL.-ING. KONRAD HISSDORF
TEMPERSTRASSE 4
82194 GRIEBENZELL
TEL: 08142-60513

FLANDATUM: 30.6.1993
986.12.7.1994
986.27.10.1994 / 26.1.1995
986.30.5.1995

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baupostgesetzes (BauGB i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191)), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungswesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 69)), Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO (BayRS 2132/1)) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A.) FESTSETZUNGEN
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.

- Untergliederung des Geltungsbereiches
 - a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - b) Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsart
- Art der Nutzung
Die unter den folgenden Buchstaben a), b) und c) aufgelisteten Gewerbegebiete sind in der Nutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes beschränkt. Diese Beschränkungen sind unter der Ziffer 10 der Festsetzungen festgesetzt.
 - a) GE 1
 - b) GE 2
 - c) GE 3

- Maß der baulichen Nutzung
 - a) GRZ 0,8
 - b) GFZ 4,0
 - c) II
 - d) TH 8,0

3. Maß der baulichen Nutzung
 - a) GRZ 0,8
 - b) GFZ 4,0
 - c) II
 - d) TH 8,0

- Baugrenze
- Maßangaben
 - a) Maßangaben in Metern z.B. 5 m
 - b) 503 Höhenangabe in Metern über NN, z.B. 503 m über NN
 - c) Radius in Metern z.B. 8 m
- Abstandsflächen

- Bauliche Gestaltung
 - a) GE 1 und 2
 - b) GE 3
 - c)
 - d)
- Stützmauer

- öffentliche Verkehrsflächen
 - a) öffentliche Verkehrsflächen
 - b) Fuß- und Radweg
 - c) Straßenbegleitgrün
 - d) Straßenbegrenzungslinie
 - e) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern z.B. 15m und 5m
 - f) Böschung
 - g) Schallschutzwand mit Höhenangabe in Metern z.B. 2,5m bezogen auf Höhe 498 m über NN

- Grünordnung
 - a) öffentliche Grünfläche
 - b) private Grünfläche
 - c) Lärmschutzwall
 - d) Rodelberg
 - e) Baum 1. Ordnung mit Festsetzung der Art
 - f) Baum 2. Ordnung
 - g) Gehölzfläche mit Pflanzgebot (PFG)
 - h) Wasserfläche

- Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - a) Straßenbegleitgrün, Randeingrünung, öffentliche Grünflächen

- 11 Ersatzmaßnahme
Fläche für Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 542/2

- 12 Ersatzmaßnahme
Fläche für Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 542/2

- Private Grünflächen
- Maßangaben
- Abstandsflächen
- Bauliche Gestaltung
- Stützmauer
- öffentliche Verkehrsflächen
- Grünordnung
- Pflanzgebot
- Ersatzmaßnahme

Die als Pflanzgebot (PFG) im Plan festgesetzten Gehölzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der angegebenen Art als dichte geschlossene Bepflanzung zu erstellen. Auf eine Gehölzfläche von 200 m² entfallen:
150 Sträucher
Zusätzlich vorgegebene Baumpflanzungen sind zu beachten.
Alle Bäume 1. Ordnung und alle angegebenen Gehölzflächen sind mit einem Pflanzgebot belegt. Die Bäume 2. Ordnung sind zahlenmäßig eine Minimavorgabe. Standortverschiebungen sind möglich.

Die auf dem Lärmschutzwall ausgewiesenen Gehölzflächen sind als Vogel-schutzpflanzungen auszuwählen. Auf eine Gehölzfläche von 200 m² entfallen:
170 Sträucher
14 Bäume 2. Ordnung
Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2,0 x 2,0 m) oder Baumstreifen (mind. 1,5 m breit) vorzusehen.
PKW-Stellplätze - diese sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
Über Wasserleitungen und Abwasserkanälen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
Das Rückhaltebecken in der Auffahrtsschleife ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Entwicklung eines standortgerechten Lebensraumes soll ermöglicht werden.
Der Rodelberg ist von Bepflanzung freizuhalten.
Bauanträge ist ein Freilichengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baupostgesetzes (BauGB i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191)), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungswesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 69)), Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO (BayRS 2132/1)) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)), diesen Bebauungsplan als

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.

Die unter den folgenden Buchstaben a), b) und c) aufgelisteten Gewerbegebiete sind in der Nutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes beschränkt. Diese Beschränkungen sind unter der Ziffer 10 der Festsetzungen festgesetzt.

Die unter den folgenden Buchstaben a), b) und c) aufgelisteten Gewerbegebiete sind in der Nutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes beschränkt. Diese Beschränkungen sind unter der Ziffer 10 der Festsetzungen festgesetzt.

- Immissionsschutz
- Hinweise
- Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- Aufzuhende Grundstücksgrenze
- Gebäudeschema, Nutzungsvorschlag z.B. Waschstand
- Vorschlag für die Steuerung von PKW-Abstellplätzen
- Flur-Nr. z.B. 100
- Wertstoffsammlung
- Das Lärmgutachten der Fa. Akustik Süd GmbH, München vom Juli 1994 ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.
- Höhenkote in Metern als Bezugshöhe für Verkehrs-Immissionsschutzberechnungen zum Beispiel 449 Meter über Normalnull
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich und die Bauhöhenkriterien für Vorhaben liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dachauer Straße sind nach Möglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten.
- Zu- und Abfahrt zu Grundstücken

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je 2 abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
GE 1 und GE 2 55/40 dB(A) tags/nachts
GE 3 68/53 dB(A) tags/nachts
nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung).
Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der o.g. Anforderungen nachweist.
Wohnungen und Büros sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der Wohn- und Büroräume bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
In den Gewerbegebieten sind Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind, unzulässig, soweit sie nicht einer Nutzung dienen, die nach Ziffer 2 der Festsetzungen ausdrücklich vorgehoben ist (Wertstoffhof, Tankstelle).
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Wohnungen und Büroräume nach der von der Bundesstraße B 471 abgewandten Seite zu orientieren; im Gewerbegebiet GE 1 sind die genannten Nutzungen auch auf die vom Gewerbegebiet GE 2 abgewandte Seite zu orientieren.

An Kinderspielflächen dürfen nur giftfreie Gehölze gepflanzt werden (Bek. d. Bay. Staatsministeriums des Innern vom 22.6.1976 Nr. IE 9-5335/20 - 175)
Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dachauer Straße sind nach Möglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dachauer Straße sind nach Möglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dachauer Straße sind nach Möglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dachauer Straße sind nach Möglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten.

Verfahrenshinweise:
1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 30.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.09.1993 bis 04.10.1993 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.09.1994 bis 16.09.1994 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgestellt. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 06.03.1995 bis 06.04.1995 durchgeführt.
4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.
(Siegel) Olching, den 09.10.1995
gez. Ewald Zachmann
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Olching hat den Bebauungsplan am gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Fürstenfeldbruck angezigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 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 28.7.1996
I. A. gez. Biedler
Jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 10.10.1995 ortsüblich durch bekannt gemacht 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.
(Siegel) Olching, den 09.10.1995
gez. Ewald Zachmann
Erster Bürgermeister

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 10.10.1995 ortsüblich durch bekannt gemacht 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.
(Siegel) Olching, den 09.10.1995
gez. Ewald Zachmann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OLCHING Ausfertigung! Original im Verfahren
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUR NEUEN ANBINDUNG IN GEISELBULLACH AN DIE BUNDESSTRASSE B 471 NÖRDLICH DES GERNLINDENER WEGS

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M=1:1000
NW V 822 NW V 823
Kartennachträge: Durch den Planfertiger
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER: GEMEINDE OLCHING
München, den Olching, den 07.07.1995

(Ing. Büro Seebacher + Partner
Dipl.-Ing. J. Seebacher)
(Gabriele v. Andrian)
(Konrad Hissdorf)
(Zachmann)
1. Bürgermeister