

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung**
- 2.1 **WA** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl pro Grundstück 0,35
- 3.2 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 pro Baugrundstück zulässig.
- 3.3 III höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. max. drei Vollgeschosse
- 3.4 WH 9,8 max. Wandhöhe in Metern, z. B. 9,80 m
- 3.5 Σ 506,8 m ü. NN Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN, z. B. 506,80 m ü. NN
- 3.6 Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (3.5) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Antika (Flachdach) oder bei geneigten Dächern und Satteldächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.7 FH 10,6 max. Firsthöhe in Metern, z. B. 10,60 m
- Die Firsthöhe wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (3.5) bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung im Plangebiet
- 3.9 Technische Dachaufbauten sind allseitig um mind. 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,80 m überschreiten.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, soweit dies das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.
- 4.2 Baugrenze

- 4.3 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Treppenabgänge gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO überschritten werden. Balkone sowie Balkonüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze um max. 2,30 m Tiefe überschreiten. Treppenhäuser vorbauten einschließlich Vordächer dürfen die festgesetzte Baugrenze um max. 2,00 m Tiefe auf einer Länge von max. 6,00 m je Treppenhäuser überschreiten. Ebenenrige Terrassen, dürfen die festgesetzte Baugrenze um max. 3,00 m Tiefe überschreiten.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 SD Satteldach
- 5.2 FD Flachdach
- 5.3 30° Dachneigung, z. B. 30°
- 5.4 Die Hauptfirstrichtung bei Satteldächern und geneigten Dächern ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.
- 5.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.6 Dachflächenfenster sind auf Satteldächern zulässig. Ihre Summe darf pro Gebäudeseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m betragen. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band und in einem einheitlichen Format auszuführen.
- 5.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig.
- 5.8 Auf Satteldächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Bei Dachhüllen mit Dachflächenfenstern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur in einer Fucht mit den Dachflächenfenstern (gleiche Höhe und Abstand zum First) zulässig.
- 5.9 Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1 m zulässig.
- 5.10 Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu max. 5° sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm. Dachbereiche mit technischen Dachaufbauten sind davon ausgenommen.
- 6 Verkehr, Zufahrten, Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Einfahrt
- 6.2 Tiefgaragenrampe
- 6.3 Fläche für Tiefgarage mit Tiefgaragenrampe
- 6.4 Fläche für offene nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze mit Nummerierung

- 6.5 Offene Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.6 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt oder eine Fläche für Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 80 cm Humus, im Bereich von Baumpflanzungen mit 100 cm überdeckt und überpflanzt werden.
- 6.7 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücksflächen zur Staatsstraße 2345 sind nicht zulässig.
- 7 Versorgung**
- 7.1 Elektrizität
- 8 Grünordnung:**
- 8.1 zu erhaltender Baum
- 8.2 Der vorhandene prägende Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Bei Beschädigung oder Ausfall erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm 1. Wuchsordnung gepflanzt werden.
- 8.3 zu entfernender Baum - aufgrund Bauvorhaben
- Zu entfernende Bäume sind durch insgesamt 25 heimische Laubbäume auf den nicht bebauten Grundstücksflächen - ohne Tiefgaragenfläche (siehe 8.6); Mindestgröße: Solitär, Stammumfang 20/25 cm zu ersetzen. Die unter 8.5 festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- 8.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 8.5 Zu pflanzender heimischer Laubbaum (1. Wuchsordnung). Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situeierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen; Mindestgröße: Solitär, Stammumfang 20/25 cm
- 8.6 Im Bereich der Flächen für Tiefgaragen ist zusätzlich zu den gem. 8.3 und 8.5 zu pflanzenden Bäumen pro angefangene 200 qm ein heimischer Baum als Solitär mit Stammumfang 20/25 cm 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 8.7 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 8.8 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen.

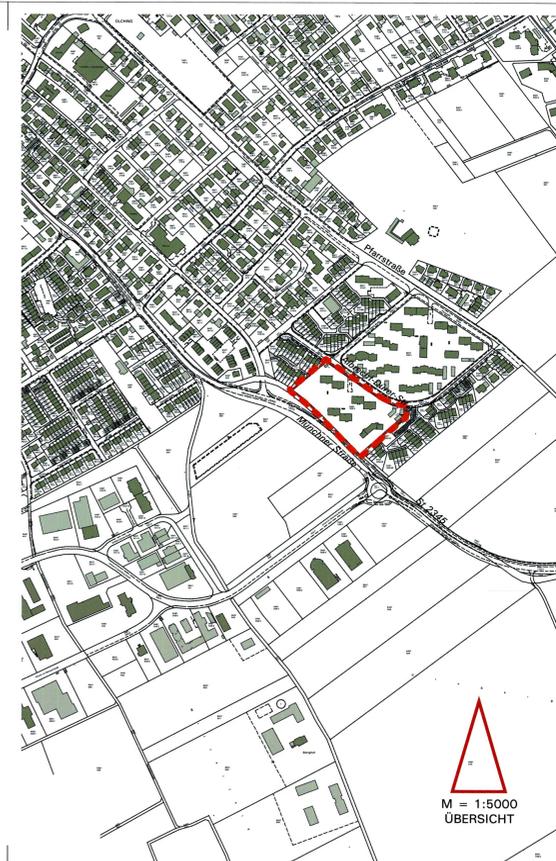
- 9 Nebenanlagen und Einfriedungen**
- 9.1 Fläche für Mülltonnen
- 9.2 Fläche für Fahrradabstellplätze
- 9.3 Mülltonnen und Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der nach 9.1 und 9.2 festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
- 9.4 Einfriedungen sind generell unzulässig, mit Ausnahme des Kinderspielplatzes.
- 10 Immissionsschutz**
- 10.1 An den gelb markierten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R_w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 6 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R_w, res ≥ 35 dB
- 10.2 Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den genannten, farblich markierten Gebäudefassaden orientiert wird. Ist dies nicht möglich sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
- 11 Erneuerbare Energien:**
- 11.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (Leitungsstränge, Schächte sowie statische Vorkehrungen im Dachbereich) für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen.
- 12 Bemaßung**
- 12.1 ± 5 m Maßangabe in Meter, z. B. 5,0 m
- B Nachrichtliche Übernahme**
- 1 Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2345 (20 m ab Fahrbahrand).
- C Hinweise**
- 1 Nutzungsschablone
- | WA 1 | Art der Nutzung mit Nummerierung | |
|----------------|----------------------------------|----------------|
| 0,35 III | Grundflächenzahl | Geschossigkeit |
| SD 30° | Dachform | Dachneigung |
| WH 9,8 FH 10,6 | Wandhöhe | Firsthöhe |

- 2 Grundstück
- Flurstücksgränze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Baumbestand auf den Nachbargrundstücken
- 3 Wandhöhe
- Die planungsrechtlich zulässige Wandhöhe wird abweichend von den Regelungen der BayBO zur Abstandsflächenberechnung nicht von der natürlichen Geländehöhe sondern von den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkten gemessen.
- 4 Belichtung
- Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als es Art.6 BayBO vorschreibt, werden diese für zulässig erklärt.
- 5 Stellplatznachweis
- Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Olching vom 16.05.2008. Alle Stellplätze entlang der Albrecht-Dürer-Straße, die für Zufahrten entfallen, sind dem Stellplatznachweis hinzuzurechnen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (siehe A 6.4.) unterzubringen und müssen öffentlich nutzbar sein. Die öffentlichen Stellplätze sind mit Richtzeichen 314-50 oder 314-10 und 314-20 „Parkplatz“ zu kennzeichnen.
- 6 Grünordnung
- Die Freiflächengestaltung ist entsprechend den festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Bauantrags in einem gesonderten Plan (siehe 7) nachzuweisen. Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet 15) vorzunehmen.
- 7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Baumstandorte und Baumarten
 - Befestigte und zu begrünende Flächen
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit Materialangaben
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - Gehölzpflanzungen mit Angabe der Pflanzqualität und STU bei Bäumen 1. Wuchsordnung
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
- 8 Immissionsschutz
- Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 214107 / 4 vom 14.10.2015) zugrunde.
- Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.
- Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

- 9 Brandschutz
- Zu Bauanträgen sind Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehrrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 401 sicherzustellen.
- Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegend sein (zweiter Rettungsweg).
- 10 Ver- und Entsorgung
- Leitungen**
- Grundsätzlich dürfen Ver- und Versorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse nicht überbaut oder mit Bäumen bzw. tiefwurzelnenden Sträuchern überpflanzt werden. Die erforderlichen Mindestabstände von 2,50 m z. B. für Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Das DVGW-Arbeitsblatt GW-125 (Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen und entsprechende Schutzmaßnahmen) ist zu beachten.
- Wasser und Abwasser**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Wasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Maßgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung – NWFReIV – einzuhalten. Dazu müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW – beachtet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- Erneuerbare Energien**
- Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- 11 Artenschutz
- Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.
- Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten.
- Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen, sind vorgezogen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und / oder Höhlen), sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Zum Zeitpunkt der Baumbegutachtung (Juni 2015) konnten keine Höhlen / Astlöcher festgestellt werden.

- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2014
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 07.03.2016
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Olching, den 08.03.2016
- (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss über die Aufstellung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung (SEA) am 17.07.2014 gefasst.
- Die öffentliche Auslegung des vom SEA am 29.10.2015 gebilligten Entwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ in der Fassung vom 29.10.2015 hat in der Zeit vom 04.12.2015 bis 04.01.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.12.2015 bis 04.01.2016 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ in der Fassung vom 26.01.2016 wurde vom SEA am 26.01.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Olching, den 08.03.2016
- (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ erfolgte am 10.03.2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ in der Fassung vom 26.01.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Olching, den 10.03.2016
- (Andreas Magg, Erster Bürgermeister)



| | |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt | Olching Lkr. Fürstenfeldbruck |
| Bebauungsplan | Nr. 26 „Münchner Straße“ 5. Änderung |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-0 Fax +49 (0)89 53 28 389 pv@muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Grünordnung | Az.: 610-412-98 Bearb.: Jä / Man |
| Grünordnung | Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Tietz & Partner GmbH Büro für Landschafts- und Ortsplanung Stöberstraße 33 in 80687 München Tel. +49 (0)89 7000 93 72 Fax +49 (0)89 7000 93 73 studio@planbuero-tietz.de |
| Plandatum | 29.10.2015 (Entwurf) 26.01.2016 |

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. 458), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 26 „Münchner Straße“ in der Fassung vom 09.03.1972 (in Kraft seit 22.06.1972) und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Münchner Straße“ in der Fassung vom 25.11.1982 (in Kraft seit 08.09.1983) ersetzt.