

Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck

1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 92 "zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471 nördlich des Gernindner Wegs"

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-85 Bearb.: Ld/Be

Plandatum 11.01.2007
28.06.2007
25.01.2008
08.07.2008

Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.



Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 92 "zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471 nördlich des Gernindner Wegs" in der Fassung vom 30.06.1993 einschließlich dessen Änderungen.

A Festsetzungen

1 **Geltungsbereich**
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2 **Art der baulichen Nutzung**

2.1 **S0** Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“
Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Lieferzone, Grünflächen etc.

2.2 **GEa** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO;
zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Ausnahme ist eine Wohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Separate Wohnhäuser sind nicht zulässig.
Unzulässig sind Betriebe des isolierten Einzelhandels. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebs.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **GRZ** höchstzulässige Grundflächenzahl

3.2 **GFZ** höchstzulässige Geschossflächenzahl

3.3 **VK** höchstzulässige Verkaufsfläche in qm

3.4 **I** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

4 **Baugrenze, Bauweise**

4.1 **Baugrenze**

4.2 **WH 4,5** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 4,50 m

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Abstandsflächenregelung) wird angeordnet.

5 **Bauliche Gestaltung**

5.1 Dächer sind nur zulässig als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 25°
Hauptfirstrichtung.

5.2 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen und mit Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung.

5.3 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbenstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

6 **Werbeanlagen**

6.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig.

6.2 Werbeanlagen, die in Richtung B471 wirken sind nicht zulässig

6.3 Pro Baugrundstück ist jeweils eine Werbeanlage oder Hinweisschild bis max. 4 m Höhe und max. 5 qm Fläche im Bereich der festgesetzten Zufahrtbereiche, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unteren Bezugspunkt wird die nächstgelegene, festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung ist nicht zulässig.

6.5 Die beleuchteten Werbeanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

6.6 Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind nicht zulässig.

7 **Stellplätze und Zufahrten**

7.1 **Stellplätze für Pkw**

7.2 **F 15** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches sind mindestens 15 Stellplätze für Fahrräder vorzusehen

7.3 Stellplätze sind außer in den dafür gekennzeichneten Bereichen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

7.4 **Zufahrt (Einfahrt/Ausfahrt)**

7.5 **Anlieferrampe**

8 **Immissionsschutz**

8.1 Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in folgender Tabelle überschreitet:

Teilflächen	flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)	
	täglich	nachts
100/8 Ost	60	45
100/8 West	60	45

Bei der Berechnung der Schallimmissionen durch die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde die Ausbreitungsberechnung nach E DIN ISO 9613-2 unter folgenden Bedingungen vorgenommen:

- anzusetzende Emissionsfläche liegt innerhalb der blau markierten Bereiche (vgl. Untersuchung Nr. 20510/2, Anhang A Seite 2)
- Schallquellenhöhe beträgt 2 m über Grund (flächenbezogene Schalleistungspegel)
- Bodendämpfung wird nicht spektral gerechnet
- Meteorologiefaktor Co = 2 dB
- Schalleistung ist gleichmäßig über die gesamte Grundfläche verteilt
- Berechnung wird für eine Schwerpunktfrequenz von 500 Hz durchgeführt
- Schallabstrahlung in den Halbraum
- Freie Schallausbreitung

8.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung von jedem Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

8.3 Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch einen nach §26 BImSchG anerkannten Gutachter die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

8.4 Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

8.5 Wohnungen und Büroräume sind nach der von der Bundesstraße B 471 abgewandten Seite zu orientieren.

9 **Verkehr**

9.1 öffentliche Verkehrsfläche

9.2 Fußweg

9.3 Straßenbegleitgrün

9.4 Böschung

9.5 Straßenbegrenzungslinie

10 **Grünordnung, Einfriedungen**

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

10.2 Umgrenzung von Flächen zum Pflanzen von standortgerechten regionaltypischen Bäumen und Sträuchern lt 10.3.

10.3 Bäume 1. und 2. Ordnung (Bäume Hochstämme, Mindestpflanzgröße St.U.20/25, straßenbegleitende Bäume Kronensatz mindestens in 4 m Höhe, Stammhöhe, Mindestpflanzgröße 250/300 cm)

Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus x carnea „Briotif“	Kastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica „Atropinica“	Blutbuche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia Cordata „Greenspire“	Winterlinde

10.4 zu pflanzender Einzelbaum L. Liste
Der Standort kann von dem in der Planzeichnung abweichen.

10.5 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

10.6 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächenfestsetzungsplan darzustellen, der gemäß § 1 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

11 **Vermaßung**
Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

11.1 **Hinweise**

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 Flurstücknummer

4 geplantes Hauptgebäude

5 bestehende Hauptgebäude

6 bestehende Nebengebäude

7 20m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

8 **St 22** Anzahl der Stellplätze

9 geplante Spurenaufteilung

10 **TS** Trafostation; Die Zufahrt zur Trafostation muss gewährleistet sein.

11 Hauptversorgungskabel unterirdisch

12 Verkaufsfäche ist der Teil der Geschossfläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

13 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von beidseits 0,5m von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind aufreißsicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge wasserdicht auszuführen.

15 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belabete Bodenzone zu versickern. Die Abführung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist unzulässig. Die Vorschriften des ATV-A 138 bzw. ATV-M 153 sind zu beachten. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Nach der Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFrV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) bedarf das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb von Gewerbegebieten einer Genehmigung (Wasserrechtsverfahren; Landratsamt Fürstenfeldbruck). Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu verwenden. Soweit dennoch metallische Werkstoffe aus Einsatz kommen, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

16 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Bei Überschreitung der § 12 ff LuftVG genannten Begrenzungen bedarf die Erstellung der Baugenehmigung die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Ast. München.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der angegebenen Arten als dichte geschlossene Bepflanzung zu erstellen, dabei entfallen auf 200 qm Pflanzfläche 150 Sträucher und 4 Bäume.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Technische Baubestimmung DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Es ist dabei ein Wendehammerplattendurchmesser von mind. 18m für Feuerwehrreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21m erforderlich.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungswege auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege über entsprechende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige direkte Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitbar sein (zweiter Rettungswege).

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe der Anzahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu fertigen. Die Kreisbrandinspektion ist im Baugenehmigungsverfahren bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen.

17 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.

18 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Geiselbullacher Str. sind nicht zulässig.

19 Auf allen Ebenen und Sektoren ist ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien anzustreben (LEP 32.1.3 (G), RP 14 BIV 2.5.2.2), ebenso die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Solarenergieerzeugung, Windkraft und Geothermie (LEP B V 3.6 (G)). Umweltfreundlichen Formen der Energieerzeugung soll möglichst der Vorrang eingeräumt werden (RP 14 B IV 2.5.2.2), daher wird empfohlen, für die neu zu erstellenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen zu ermöglichen. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit eine Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise bzw. zumindest mit einer über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Dämmung ausgeführt werden kann.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Maßstab 1:1.000

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

Planfertiger: München, den 21.11.2008
i. V. Robert Meier
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 21.11.2008
i. V. Robert Meier
(Gemeinde Olching) 2. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 01.03.2007 gefasst und am 25.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.01.2007 hat in der Zeit vom 07.05.2007 bis 11.06.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.01.2007 hat in der Zeit vom 27.04.2007 bis 12.06.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaft am 18.09.2007 gebilligten Bebauungsplanänderungs-Entwurfs in der Fassung vom 28.06.2007 hat in der Zeit vom 14.11.2007 bis 17.12.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanänderungs-Entwurf in der Fassung vom 28.06.2007 hat in der Zeit vom 05.11.2007 bis 17.12.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2008 wurde vom Gemeinderat am 28.10.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Olching, den 24.11.2008
i. V. Robert Meier
(Andreas Megg, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 28.10.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Olching, den 26.11.2008
i. V. Robert Meier
(Andreas Megg, Erster Bürgermeister)

