

## TEIL C: BEGRÜNDUNG

# STADT OLCHING

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 166

mit integriertem Grünordnungsplan

### „GEWERBEPARK GEISELBULLACH AN DER B 471“ TEILABSCHNITT I

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 2.000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - **Begründung**
- Teil D - Umweltbericht
- Teil E - Fachgutachten:
  - Schalltechnische Untersuchungen
  - Verkehrsuntersuchung

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 166  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Gewerbepark Geiselbullach an der B 471" Teilabschnitt I**

**der Stadt Olching**

**Städtebau:**  
Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister  
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658  
mail@vonangerer.de

**Grünordnung:**  
Linke und Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA  
Papierstr. 16, 84034 Landshut, Tel.: 0871-273936, Fax: 0871-6875270  
kerling-linke@t-online.de

## **1.0 Rahmenbedingungen**

### **1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Geiselbullach, nördlich der Bundesstraße 471. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Bundesstraße 471, im Osten, Norden und Westen geht es in die freie Landschaft über. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Gemeinde Maisach und im Osten an die Gemeinde Bergkirchen.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern von Olching beträgt ca 2 km.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem nahezu ebenen Gelände befindet sich lediglich im Nordwesten eine als Biotop kartierte Hecke.

### **1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Olching ist das Planungsgebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit gliedernden öffentlichen Grünflächen dargestellt.

### **1.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes soll über die Anschlussstelle Geiselbullacher Straße an die B 471 erfolgen. Hierfür wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das auf den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes München und den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung von Prof. Dr. –Ing. Kurzak, München, vom 14.02.2011 basiert.

In dieser Untersuchung wurden Aussagen zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebietes getroffen, die dadurch entstehenden Zusatzbelastungen im Straßennetz und die künftigen Belastungen der umzugestaltenden Anschlussstelle an die B 471 ermittelt; daraufhin wurden die Maßnahmen beschrieben, die einen leistungsfähigen Verkehrsablauf gewährleisten.

Für das geplante Gewerbegebiet kann ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 4.700 Kfz-Fahrten pro Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs angenommen werden. Der Lkw-Anteil wird je nach Nutzung zwischen 15 und 25 % liegen. Hinsichtlich der Herkunft-Ziel-Verteilung wird angenommen dass im Pkw-Verkehr rd. 70% von / zur B 471 gerichtet sind, im Lkw-Verkehr rd. 95 %. Lediglich 30% des Zusatzaufkommens im Pkw-Verkehr betreffen die Olchinger Ortsstraßen; dies bedeutet eine Mehrbelastung von ca. 5 %, was der täglichen Schwankungsbreite des Verkehrsaufkommens entspricht.

Nördlich der B 471 soll die vorhandene Anschlussstelle Geiselbullacher Straße in nordöstliche Richtung versetzt werden, um eine vom Staatlichen Bauamt geforderte Beschleunigungs- bzw. Einfädelspur von 150 m Länge bis zum Brückenbauwerk zu erhalten.

Südlich der B 471 bleibt die Parallelrampe als Ausfahrt der B 471 von Fürstenfeldbruck kommend als Einmündung in die Geisellbullacher Straße erhalten, wird jedoch um eine Rechtsabbiegespur erweitert. Die heute unsignalisierte Einmündung Geisellbullacher Straße / Hermann-Böcker-Straße wird zu einem 1-spurigen Kreisverkehrsplatz umgebaut, der als vierten Ast eine neue Rampe als Zufahrt zur B471 Richtung Autobahn A 8 erhält. Zudem wird ein Bypass von der Geisellbullacher Straße zu diesem vierten Ast des Kreisverkehrs errichtet, um ein Durchschießen des Verkehrs von Geisellbullach kommend zur B 471 zu verhindern. Die bestehende Parallelrampe zur B 471 Richtung Autobahn A8 wird rückgebaut.

Der Flächenbedarf für einen möglichen späteren 4-spurigen Ausbau der B 471 wurde ermittelt, die anbaufreie Zone dementsprechend festgesetzt und die Flächen als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Anschlussstelle nördlich der B 471 zu einem zentralen Kreisverkehrsplatz. Von diesem Kreisverkehrsplatz aus führt nach Osten eine Erschließungsstraße, die bis zur Realisierung des 2. Bauabschnitts auf einem großzügig dimensionierten Wendeplatz endet. Über eine freigehaltene Trasse kann später der 3. Bauabschnitt erschlossen werden. Bis zur Realisierung des 3. Bauabschnittes führt eine 5 m breite Straße innerhalb dieser Trasse zum Kapellenweg und auf diesem weiter nach Bergkirchen-Lus. Um nördlich dieser Trasse tiefere Bauparzellen zu erhalten, wurde im Rahmen dieses Verfahrens der Wendeplatz und die Trasse zum Kapellenweg nach Süden verschoben.

In südlicher Richtung wird der Kapellenweg, der das Gewerbegebiet heute von Süd nach Nord kreuzt, bis zur Brücke über die B 471 für den Kfz-Verkehr gesperrt und als Fuß- und Radweg genutzt.

In Gernlinden-Ost und Bergkirchen-Lus ist aufgrund der künftigen Verbindung über den nördlichen Kapellenweg und das Gewerbegebiet zur B 471 Anschlussstelle Geisellbullach laut Verkehrsgutachten mit keiner nennenswerter Verkehrszunahme zu rechnen.

Die Erschließung des westlichen Teils des 1. Bauabschnittes erfolgt über die neue Verbindungsstraße über die B 471 nach Olching, die zwischen dem Kreisverkehr und der Brücke dreispurig ausgebaut wird. Die dritte Spur dient zum einen als Linksabbiegespur für die Stichstraße, die den nordwestlich der Brücke liegenden Teil des Gewerbegebietes erschließt, zum anderen für die Erschließung der beiderseits der Straße liegenden Gewerbegrundstücke.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet haben eine Breite von 7 m, im Bereich der 3-spurigen Fahrbahn eine Breite von 10,50 m. Neben der Fahrbahn verläuft beidseitig ein 3 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsmulden. In diesem Bereich werden auch die begleitenden Straßenbäume gepflanzt. Im Hinblick auf eine funktionsfähige Entwässerung können neben den erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken maximal 20 Prozent der Gesamtlänge der Erschließungsstraßen für Längsparkplätze genutzt werden.

Östlich des Kreisverkehrs im Bereich zwischen GE 5 und GE 8 Nordost wurde eine Parkfläche für LKW und PKW geplant. Über die Zufahrt zu dieser Parkfläche kann später der 3. Bauabschnitt erschlossen werden.

Ebenfalls in diesem Bereich wurden mögliche Standorte für Bushaltestellen vorgeschlagen. Sie sollen so gestaltet werden, dass der Bus auf der Fahrbahn hält. Dadurch ist sichergestellt, dass nicht weitere Grünflächen versiegelt werden müssen.

Eine weitere Bushaltestelle wurde für den nördlich gelegenen Wendepunkt vorgeschlagen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes für den Fußgänger- und Radverkehr erfolgt von Süd nach Nord über den Kapellenweg. Vom Kapellenweg führt nördlich der Erschließungsstraße ein 3 m breiter Geh- und Radweg nach Westen und weiter im Bereich der öffentlichen Grünfläche am westlichen Ortsrand nach Süden über den Feldweg nördlich der B 471 zur S-Bahn-Haltestelle in Esting.

#### **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Amperverband. Für die Ableitung der im Gewerbegebiet Geiselbullach anfallenden Abwässer ist ein unterirdisches Pumpwerk bzw. eine Abwasserhebeanlage samt Druckleitung erforderlich. Die erforderliche Fläche wurde in Absprache mit dem Amperverband in der Planzeichnung festgesetzt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazität für eine weitere Siedlungstätigkeit in Olching.

Für die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA) zuständig, für die Abfallbeseitigung der Landkreis Fürstenfeldbruck.

Im Planungsgebiet ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz der Müllverbrennungsanlage der GfA vorgesehen.

Die Stromversorgung im Planungsgebiet ist sichergestellt. Die erforderlichen Flächen für Transformatorenstationen wurden in Abstimmung mit den Konzessionsinhabern festgesetzt.

#### **2.0 Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich der Stadtrat für ein neues Gewerbegebiet nördlich von Geiselbullach entschieden. Die Auswahl erfolgte auf der Grundlage verschiedener Standortvarianten (siehe Aussagen 12. Flächennutzungsplanänderung).

Nachdem es in der Stadt Olching nur noch einzelne freie Gewerbegrundstücke gibt, die sich in verkehrstechnisch ungünstiger Lage befinden, soll an dem geplanten Standort ein neues großes Gewerbegebiet entstehen. Dies dient auch der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Stadt.

Das Gebiet soll in drei Bauabschnitten realisiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Bauabschnitte 1 und 2.

#### **3.0 Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht ein langgestrecktes Gebiet entlang der B 471 vor, das in einem 2. Bauabschnitt nach Norden erweitert wird. Erst im 3. Bauabschnitt soll der nordwestliche Teil noch hinzukommen. Im Endausbauzustand wird das Gewerbegebiet über eine großzügige Straßenschleife, die über einen Kreisverkehrsplatz an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen wird, erschlossen.

Die vorhandenen Grünstrukturen, eine als Biotop kartierte Feldhecke, werden in die Planung integriert. Diese Grünzäsur wird nach Osten zu einer bestehenden Gehölzfläche hin erweitert.

In Nordsüdrichtung erhält das Gewerbegebiet eine Zäsur im Bereich der heutigen Gemeindeverbindungsstraße nach Bergkirchen-Lus. Diese Straße soll zwischen der Brücke über die B 471 und der nördlichen Erschließungsstraße in einen Fuß- und Radweg umgewidmet werden. Durch diese beiden Grünzäsuren kann das große Gewerbegebiet in einzelne Teilabschnitte gegliedert werden.

#### **4.0 Grünordnung und Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **4.1 Planungsgrundsätze zur Grüngliederung**

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der einzelnen Gewerbeareellen. Daher konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Herstellung einer leistungsfähigen Ortsrandeingrünung und Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Darüber hinaus werden interne Grünzüge in Verbindung mit Fuß- und Radwegeachsen vorgesehen. Die Zielsetzung der Grünordnung wird in acht Regelschnitten zur Grüngliederung M 1 : 200 aufgezeigt. Diese sind Bestandteil der Satzung.

Hierbei vordringlich ist der Erhalt der Durchlässigkeit der Landschaft (öffentliche Zugänglichkeit), die Anbindung an die strukturreichen Nassauskiesungen im Südwesten sowie die Stärkung von Verbundachsen aus Gehölzbeständen, Gebüsch, Röhricht und Hochstaudenfluren und Magerwiesen. Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers gewürdigt.

Entlang der Straßen und Wege entstehen durch das Straßenbegleitgrün Magerstandorte sowie Baumgräben aus Schotterrasen entlang der Haupteerschließung. Diese sind mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 16, Naturraum 05 Isar Inn Schotterplatten, Untereinheit 051-A Münchner Ebene, Dachauer Moos, einzusäen. Je nach Standortbedingung und Feuchtegrad sind in den Retentionsmulden Hochstaudenfluren, auf den Wiesenflächen arten- und kräuterreiche Wiesenmischungen und in den straßenbegleitenden Streifen magere Kraut- und Grasfluren zu entwickeln.

Eine Differenzierung der Grünflächen ist im Bebauungsplan M 1 : 2.000 definiert. Weiterhin veranschaulichen die im Anhang beigefügten drei Regelquerschnitte zum Straßenraum M 1 : 100 die jeweilige Zweckbestimmung. Diese sind Bestandteil der Satzung.

Es werden wasserdurchlässige Beläge bei den PKW-Stellflächen und den öffentlichen Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Für die Innenflächen der Kreisverkehrsplätze wird eine ansprechende Gestaltung angestrebt. Neben den Wiesenflächen mit Großbaumgruppen sind z. B. auch Kiesbänder, Findlinge, denkbar. Die Gestaltung sollte nicht "pflegeaufwendig" sein. Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag ist die Herstellung bereits im Zuge der Erschließungsanlagen zu sichern (Einbau Unkrautvlies, Kiesel, Findlinge, Großbäume und autochthone Wiesenansaat).

#### **4.2 Raumkonzept – Gehölzpflanzungen**

Die festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude stellt ein hohes Eingriffspotenzial in der weiträumigen Landschaft dar, das durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausgleichbar ist. Ein gewisse Einbindung wird durch Großbaumstrukturen am Südrand (innerhalb der Gewerbeparzellen) und Heckenstrukturen an den weiteren Außenrändern (öffentliche Grünflächen und private Randeingrünungen der Gewerbeparzellen) angestrebt.

Es werden Baumreihen aus Großbäumen entlang der Eingangsachse (hier doppelreihig) und den Haupterschließungsstraßen vorgesehen, wobei leistungsfähige und schnellwüchsige Großbäume wie Ahorn, Esche und Linde zu pflanzen sind. Hierbei sollte ein einheitlicher Charakter, d.h. die Beschränkung auf nur eine Baumart je Straßenabschnitt, angestrebt werden

Die bestehenden Gehölzbestände am Nordrand (Baum-Strauch-Hecke, amtlich kartierter Biotop) sind zu erhalten (= Vermeidungsmaßnahme). Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind als Baum-Strauch-Pflanzungen geplant. Hier ist ein besonders hoher Heister-Anteil vorgesehen, um möglichst schnell eine Raumwirksamkeit zu erzielen.

#### **4.3 Randeingrünungen der Gewerbeparzellen**

Mindestens 20 % der privaten Grundfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche ist 1 Großbaum vorzusehen. Je 5 private Stellplätze ist 1 Großbaum zu pflanzen. Hiervon sind in den Gewerbeparzellen Teilflächen der Grundstückfläche bereits durch zeichnerische Festsetzungen lagemäßig vorgegeben, um eine leistungsfähige und nachhaltige Durchgrünung und Durchlüftung des Gewerbegebietes mit ausreichend breiten Grünzügen sicherzustellen.

Der Gehölzanteil durch Gehölzpflanzungen bzw. Gehölzbestände (Wildwuchs) sollte 100 % der Fläche betragen.

Die äußeren 5 m der Gehölzpflanzungen sind analog § 11 (2) auszubilden, aber bereits im Vorfeld der Bebauung im Zuge der öffentlichen Erschließungsplanung für den jeweiligen Bauabschnitt des Gewerbegebietes einheitlich herzustellen.

Der Verlauf der Zaunlinie ist textlich festgesetzt. Zum Straßenraum ist die Zaunlinie mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. An den Außengrenzen ist die Zaunlinie von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Am Nordrand entlang der bestehenden Baum-Strauch-Hecke ist die Zaunlinie um die gesamte Breite der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Randeingrünung der Gewerbeparzellen“, nach innen zu setzen, ansonsten mittig in der Randeingrünung zu führen, siehe § 11 (2). Zielsetzung ist es, ausreichend breite, öffentlich zugängliche und für Fußgänger und Radfahrer attraktive Korridore zu erzielen. Diese sind auch als verbleibende Vernetzungslinien und Wanderungskorridore für die Tierwelt von Bedeutung (Anbindung des Weihers, Anbindung an Heckenstrukturen und Wald bzw. die freie Landschaft im Norden).

#### **4.4 Umweltbericht**

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die Ausgleichsproblematik sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB dargestellt. Dieser wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Linke + Kerling, Landshut, erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und ist den Unterlagen als Anhang beigefügt. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen (Erschließungsmöglichkeiten, Gliederung der Bauflächen, Grünstrukturen) innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB einschließlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarf auf Bebauungsplan-Ebene (12,4960 ha). Dieser kann im Geltungsbereich nicht geleistet werden. Die externen Ausgleichsflächen werden als textlicher Hinweis dem Bebauungsplan zugeordnet und eine Sicherung im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages u. a. durch eine Übereignung an die Gemeinde Olching festgeschrieben. Die Konzepte M 1 : 1.000 und M 1 : 2.000 zu den einzelnen Ausgleichsmaßnahmen sind den Unterlagen als Anhang beigefügt und im Umweltbericht näher beschrieben. In Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ ist eine abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert.

#### **5.0 Immissionsschutz**

##### **5.1 Gewerbelärm**

Wegen der Nähe zu bestehenden Wohnsiedlungen wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „3975.5 / 2011- RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, vom 17.02.2011 erstellt. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung wurden Emissionskontingente für die einzelnen Grundstücke festgesetzt.

Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten nördlich und östlich der Wohnbebauung von Neu-Esting sowie aus dem Gewerbegebiet in Bergkirchen berücksichtigt. Zudem wurden Emissionskontingente für eine weitere Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen zwischen der Ortsverbindungsstraße Geiselbullach – Lus und den gut 450 m westlich davon liegenden Baggerseen reserviert.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den Emissionskontingenten LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente LEK, sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei der Ermittlung der Zusatzkontingente in Richtung Lus wurden die sich im Außenbereich befindlichen Wohngebäude im Gebiet Lus entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung als Mischgebiet eingestuft.



Dabei ergab sich ein Zusatzkontingent in Höhe von + 8 dB(A)/m<sup>2</sup>. Auf Anregung der betroffenen Bürger wurde das Zusatzkontingent nun auf + 4 dB(A)/m<sup>2</sup> begrenzt. Damit werden bei einer Realisierung des 1. und 2. Bauabschnitts des Gewerbegebietes die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes bei den Gebäuden der Siedlung Lus nicht überschritten.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der Anlage 1.2 der schalltechnischen Untersuchung 3975.5 / 2011- RT“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.

Die Betriebsgebäude der einzelnen Anlagen oder Betriebe sollten aus Schallschutzgründen vorrangig entlang der Südostgrenze der Betriebsgrundstücke und bei größerem Platzbedarf weiter entlang deren Südwestgrenze angeordnet werden.

## **5.2 Straßenlärm**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde zudem die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „3975.6 / 2011- RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, vom 18.02.2011 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr im geplanten Gewerbegebiet quantifizieren zu können.

Im Lageplan der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „3975.6 / 2011- RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair ist das Planungsgebiet mit den Schallzonenlinien für den Straßenverkehrslärm eingetragen. Aus diesem Lageplan kann entnommen werden, in welchen Bereichen der Baufelder sich Tagbeurteilungspegel von > 69 dB(A) oder zwischen 65 und 69 dB(A) ergeben, damit die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung bezüglich der Errichtung bzw. Orientierung von Büronutzungen umgesetzt werden können.

Die Abprüfung auf Ansprüche zur Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV bezüglich der neu geplanten oder baulich veränderten Straßenabschnitte ergab für keines der umliegenden schützenswerten Objekte eine Überschreitung der zutreffenden Immissionsgrenzwerte, so dass sich diesbezügliche Ansprüche aus der im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenplanung nicht ergeben. Die dabei beurteilten, exponierten Immissionsorte können Anlageplan 1.2 zur Untersuchung mit der Auftragsnummer „3975.6 / 2011- RT“ entnommen werden.

Der Vergleich der Schallsituationen aus allen schalltechnisch relevanten Straßen für die nördlichen Ortsbereiche von Geiselbullach und Neu-Esting ergab eine Pegelerhöhung von bis zu 1,0 dB(A) im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum durch Hinzukommen des Gewerbegebiets. Gemäß 16. BImSchV können jedoch aus Pegelerhöhungen aufgrund reiner Verkehrssteigerungen ohne bauliche Maßnahmen an den Straßen keine Ansprüche auf Lärmvorsorge entstehen.

## **5.3 Sondergebiet**

Die Geräuscheinwirkungen auf die im Sondergebiet SO 8 zulässigen Mitarbeiterwohnungen wurden überschläglich überprüft mit dem Ergebnis, dass in Bezug auf Gewerbeimmissionen tags wie nachts die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.

Bezogen auf Geräuscheinwirkungen durch Verkehr werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, diejenigen für Gewerbegebiete eingehalten. Daher wurde ein Hinweisen mit aufgenommen, dass im Sondergebiet passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohn- und Schlafräumen vorgesehen werden sollen.

## **6.0 Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauunternehmung mit Mitarbeiterwohnungen“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Um Bemühungen zur weiteren Stärkung des Ortskerns von Olching nicht zu gefährden, werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Dies entspricht den Zielen des Regionalplans München, wonach für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten Standorten in städtebaulich integrierten Lagen mit urbaner Nutzungsvielfalt der Vorrang vor der Neuausweisung von Sonderflächen an Standorten in peripheren Lagen eingeräumt werden sollte. Auch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Olching der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahr 2008 kommt zu dem Schluss, dass Neuansiedlungen an den bestehenden Standorten wie z.B. dem erweiterten Ortszentrum vorzusehen seien und die Entstehung weiterer Solitärstandorte vermieden werden sollte. Gerade die verkehrstechnisch günstige Lage im neuen Gewerbegebiet ist für Einzelhandelsansiedlungen sehr attraktiv, würde aber erhebliche Kaufkraft aus dem Ortszentrum abziehen, und ist daher nicht gewünscht und unzulässig.

Die Stadt Olching beabsichtigt, den Gewerbepark Geiselbullach als hochwertiges Gewerbe- und Technologiezentrum zu entwickeln. Daher wurden hohe Anforderungen an die Gestaltung der Gewerbebauten und der Erschließungsstraßen gestellt und dementsprechend festgesetzt. Um den gewünschten anspruchsvollen Gesamteindruck des Gebietes nicht zu stören, wurden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielkasinos, Striptease-Lokale, etc. nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Tanzlokale sowie Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen zugelassen werden.

Die bisherige Teilfläche „GE 8 Südwest“ am südwestlichen Ortsrand wird nun als Teilfläche „SO 8 Südwest“, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauunternehmung mit Mitarbeiterwohnungen“ gemäß § 11 BauNVO, ausgewiesen. Hier soll ein ortsansässiger Betrieb umgesiedelt werden, der an seinem derzeitigen Standort keine Flächen für eine erforderliche Betriebserweiterung zur Verfügung hat. Er befindet sich benachbart zu ausgedehnten Wohngebieten und zu einem aufgelassenen Gewerbegebiet, für dessen Umwandlung in Wohnbauflächen bereits ein Bebauungsverfahren angestoßen wurde. Der besagte Gewerbebetrieb ist im Kabeltiefbau mit morgen- und abendlichem Baustellenverkehr, Anlieferungsverkehr von Baumaterial und Geräten und eigener Werkstatt tätig und beschäftigt Spezialfacharbeiter, die an den Werktagen in einem Boarding House auf dem Betriebsgelände wohnen. Darüber hinaus sind Wohnungen für Hausmeister und Bereitschaftspersonal vorgesehen.

Da die Bauunternehmung zwar dem Charakter eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO entspricht, hier aber keine Mitarbeiterwohnungen zulässig sind, wurde

diese Teilfläche als Sondergebiet „Bauunternehmung mit Mitarbeiterunterkünften“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Teilfläche SO 8 Südwest eignet sich durch ihre zweifache Ortrandlage besonders für die Situierung von Wohnungen.

Nachdem die Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes von der Ausfahrt der B 471 über den Kreisverkehr bis zur Brücke über die B 471 auch als Ortseingang für die Stadt Olching zu sehen ist, wurden hier Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegrundstücke GE 6 Südwest, GE 7 und GE 8 Nordost festgelegt. Bis zu einer Tiefe von 40 m entlang der inneren Erschließungsstraßen dürfen hier keine offenen Lagerflächen errichtet werden. Als Nutzung bieten sich hier Gebäude, Stellplätze oder Grünflächen an.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass 20 % der Grundstücke für grünordnerische Maßnahmen freigehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Wand- und Firsthöhen (12,0 m und 14,0 m) festgelegt. Die Wandhöhe mit 12,0 m wurde gewählt, um in den Gewerbehallen ausreichende Höhen für Regallager anbieten zu können und bei Produktionsbetrieben Krananlagen, die mit Lkws unterfahren werden können, zu ermöglichen.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgelegt, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

## **6.4 Dächer**

Im Planungsgebiet werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen. Die Begrenzung der Dachneigung ist notwendig, um keine zu hohen Firsthöhen entstehen zu lassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft werden Dacheinschnitte und Dachgauben für unzulässig erklärt.

## **6.5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung**

Diese Anlagen werden ausdrücklich zugelassen. Sie können aber nur an den Gebäuden entweder im Bereich der Fassaden oder auf den Dächern errichtet werden.

## **6.6 Gestaltung der Gebäude**

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des neuen Gewerbegebietes entlang der B 471 legt die Gemeinde großen Wert auf eine gute Gestaltung der Gewerbebauten. Aus diesem Grund enthalten die Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Anforderungen an die Gestaltung. Um einen ruhigen Gesamteindruck des Gewerbege-

bietet nicht zu stören, werden grelle und stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Bei der Planung der Gebäude mit Satteldach darf zur Vermeidung zu wuchtiger Giebel eine Breite von 20 m nicht überschritten werden. Größere Gebäudebreiten sind durch die Reihung mehrerer Giebel zu gliedern.

Für Gebäude mit Flachdächern wird bei Gebäudelängen von mehr als 20 m eine Gliederung durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler, Versätze oder Materialwechsel festgelegt.

Auch für die Werbeanlagen werden Festsetzungen getroffen. Die Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden der Gebäude mit einer maximalen Höhe von 4,0 m untergebracht werden. Ausnahmsweise sind auch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Oberkante Straße zugelassen. Um eine Störung des Verkehrs auf der stark belasteten B 471 auszuschließen, sind Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselnden oder bewegtem Licht unzulässig.

Behälter für Abfallbeseitigung sowie Transformatorenhäuser sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder müssen bei freier Aufstellung entsprechend dicht mit Hecken oder Sträuchern eingegrünt werden. Auch diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen.

Für die Gestaltung der Zäune werden auch im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild ausschließlich Metallzäune in der Materialfarbe (grau verzinkt) festgesetzt. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m begrenzt. Damit kann den Sicherheitsansprüchen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen werden.

## **7.0 Flächenbilanz und bauliche Nutzung**

Bruttobauland (Geltungsbereich):	36,70 ha	=	100,0 %
Davon entfallen auf:			
Nettobauland:	27,27 ha	=	74,3 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün:	5,82 ha	=	15,9 %
Öffentliche Grünflächen, Fußwege:	3,60 ha	=	9,9 %
Versorgungsflächen:	0,01 ha		

## **8.0 Realisierung**

### **8.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Nachdem die Realisierung des Planungsgebietes über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 8.2 Erschließungskosten

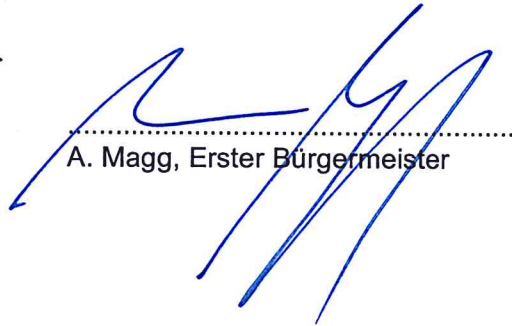
Auch für die Herstellung der Erschließungsstraße wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Deshalb kommen auf die Stadt keine Erschließungskosten zu. Für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

München, 01. März 2011  
geändert am 05. Juli 2011  
geändert am 06. Oktober 2011  
geändert am 01. Dezember 2011



.....  
E. v. Angerer

Olching, 01. März 2011  
geändert am 05. Juli 2011  
geändert am 06. Oktober 2011  
geändert am 01. Dezember 2011



.....  
A. Magg, Erster Bürgermeister

## Anhang

## zu textliche Festsetzungen § 13 Artenliste für Gehölzpflanzungen

### Großbäume

Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen,  
Begrünung von öffentlichen und privaten Stellplätzen  
siehe textliche Festsetzungen § 10 (4), § 10 (6) und § 12 (2)

Pflanzqualität:

Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25 cm

Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Esche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

### Großbäume privat

randliche Eingrünung in den Randeingrünungen der Gewerbeparzellen am Südrand entlang der B 471,  
siehe textliche Festsetzung § 12 (4), je Abschnitt nur eine Art

Pflanzqualität:

Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25cm, Pflanzabstand 10 m

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Esche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde

### Heister

für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5) sowie Randeingrünung der Gewerbeparzellen vgl. § 11 (2)

Pflanzqualität

verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250 cm

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Malus sylvestris  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyraeaster  
Quercus robur  
Salix alba  
Tilia cordata  
Ulmus carpinifolia

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Esche  
Holz –Apfel  
Espe  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Holz-Birne  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Winter-Linde  
Feld-Ulme

### Sträucher

für Gehölzpflanzungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5) sowie Randeingrünung der Gewerbeparzellen vgl. § 11 (2)

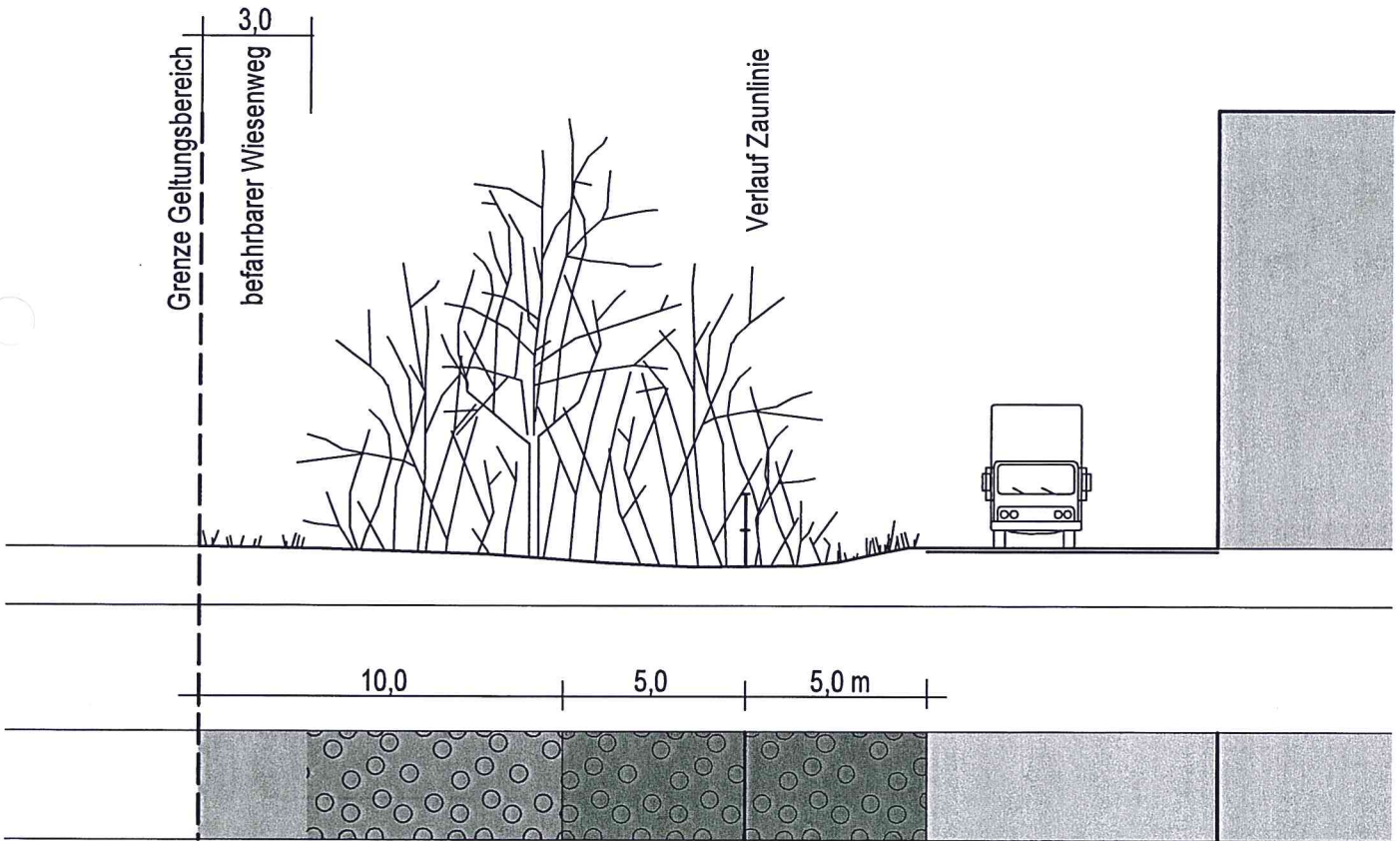
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus carthaticus  
Rosa canina  
Rosa pimpinellifolia  
Rosa rubiginosa  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Blut-Hartriegel  
Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Bibernell-Rose  
Wein-Rose  
Sal-Weide  
Purpur-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wasser-Schneeball

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt - Grüngliederung 1 Nordrand Ostteil

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 200



angrenzende Ackerfläche

öffentliche Grünflächen - Gehölzpflanzung langfristig auch Hochstaudenfluren, auf mindestens 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. 3 m breiter befahrbarer Wiesenweg zur Wahrung der Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2) und § 10 (5))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbebezellen Pflanzflächen mit Gehölzpflanzungen, eine Ausbildung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als bewachsene Bodenfilter ist zulässig, auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. (vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2))

Gewerbebezelle GE 1 Nordwest

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

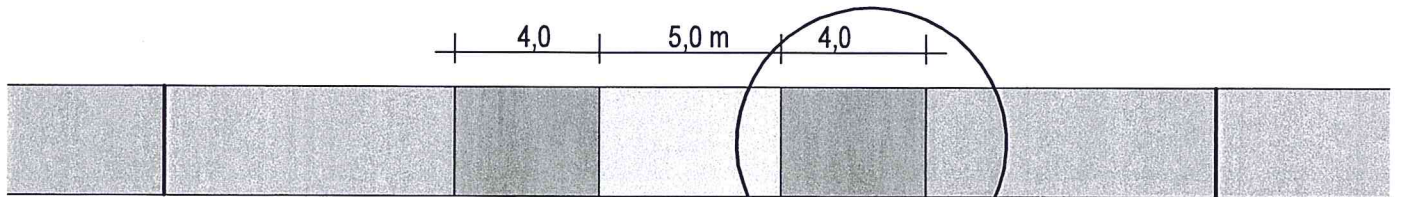
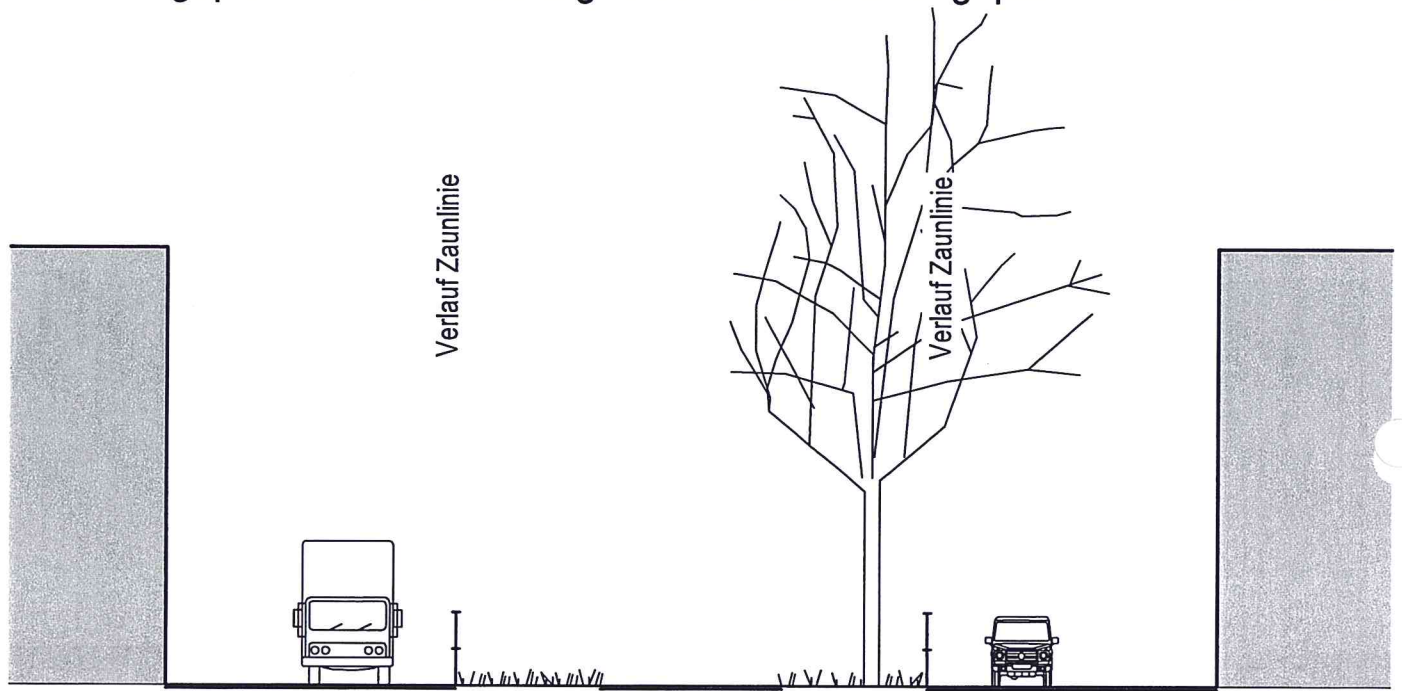
Papierstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de  
gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt - Grüngliederung 2

Straße nach B.-Lus

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 200



Gewerbeparzelle GE 1 <sup>Nordwest</sup>

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2) und 10 (6))  
Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25 (vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

öffentliche Straße nach Bergkirchen-Lus  
mit Befahrbarkeit für Land- und Forstwirtschaft

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2) und 10 (6))  
Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25 (vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

Gewerbeparzelle GE 2

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papierenstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek



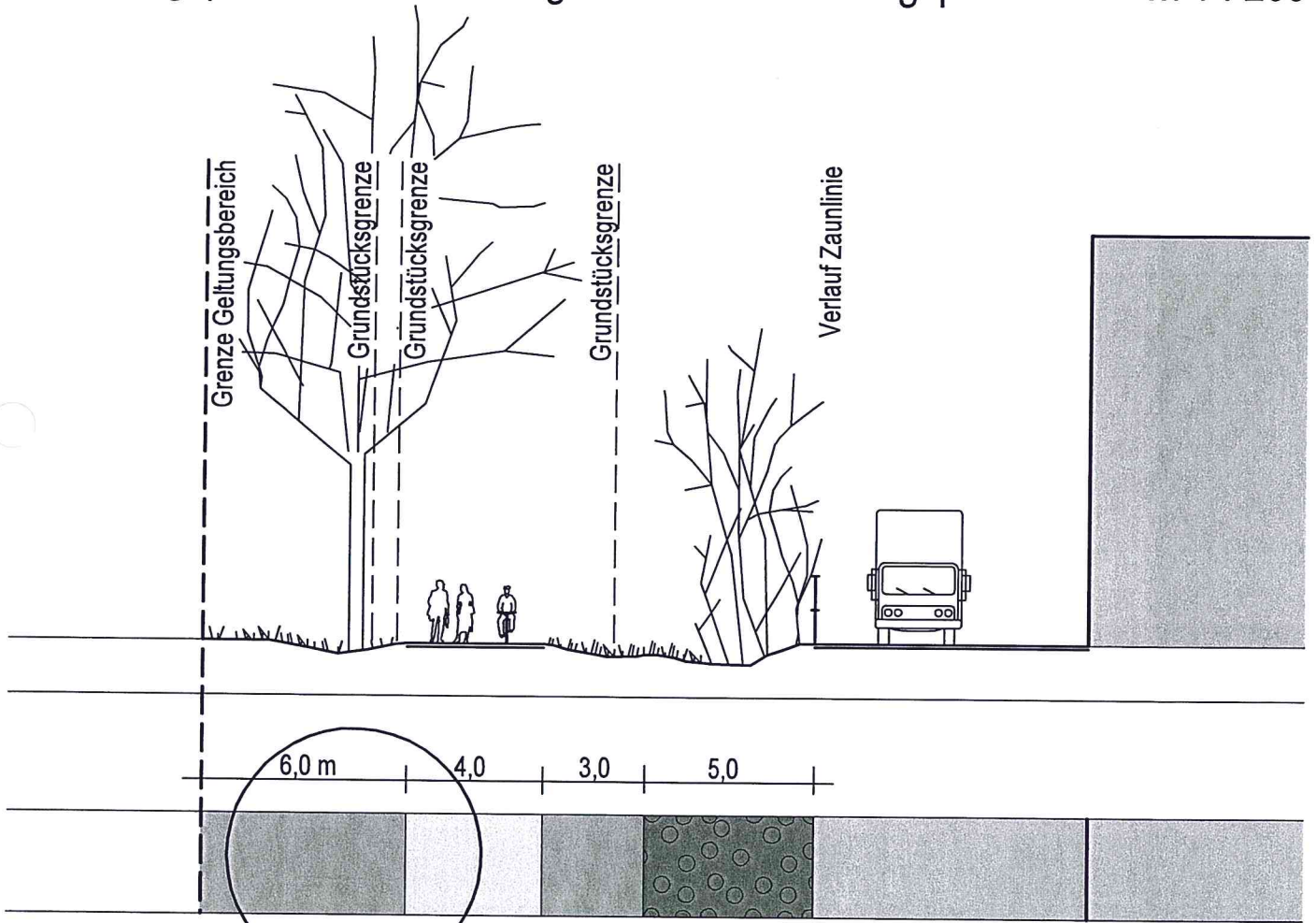
# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I

## Regelschnitt - Grüngliederung 3

### Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

### Kapellenweg

### M 1 : 200



angrenzende Ackerfläche

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
 Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10(2) und 10(6))  
 Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25 (vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

öffentlicher Fuß- und Radweg  
 Rückbau der Gemeindeverbindungsstraße auf eine 4 m breite Asphaltfläche (vgl. textliche Festsetzungen § 16 (2))

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
 Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10(2) und 10(6))  
 Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25 (vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
 Randeingrünung der Gewerbeparzellen  
 Pflanzflächen mit Gehölzpflanzungen,  
 eine Ausbuddung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als bewachsene Bodenfilter ist zulässig,  
 auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.  
 (vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2))

Gewerbeparzelle GE 2

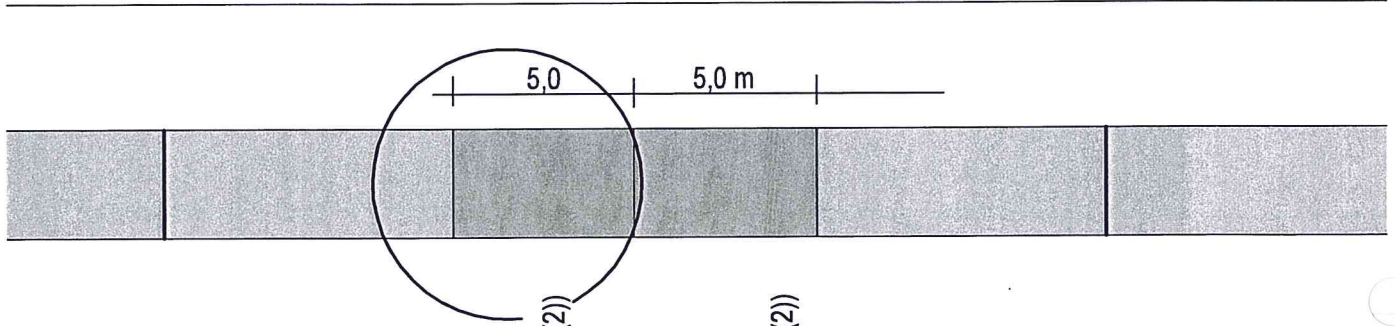
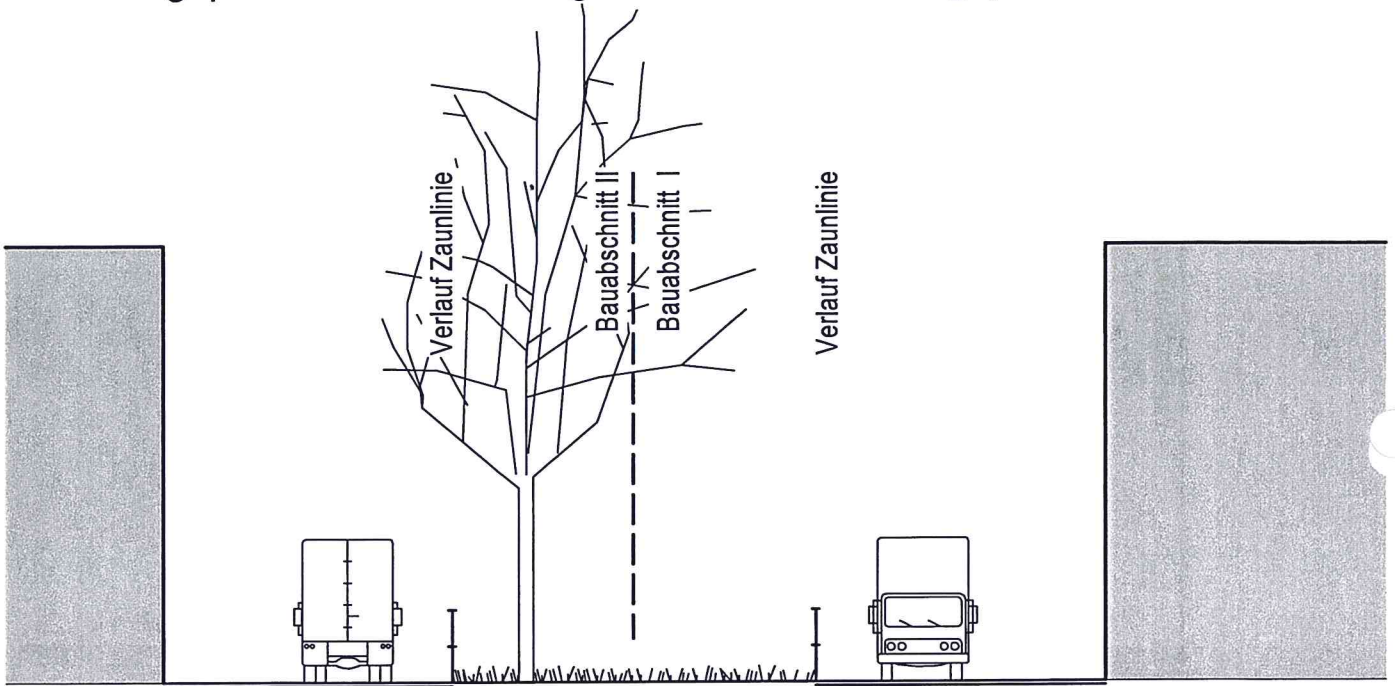
MARION LINKE + KLAUS KERLING  
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

Papierierstrasse 16 84034 Landshut  
 Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de  
 gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzke

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt - Grüngliederung 4 interner Grünzug

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 200



Gewerbeparzelle GE 2

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
Randeingrünung der Gewerbeparzellen  
zulässig, aber nicht vorgeschrieben

Bauabschnitt II - langfristige Ergänzung als interner Grünzug:  
öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu  
Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2))  
Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25  
(vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

Grenze Bauabschnitt I - vorläufige Ortsrandausbildung:  
öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu  
Magerwiesengesellschaften (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2))  
Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25  
(vgl. textliche Festsetzungen § 12 (2))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
Randeingrünung der Gewerbeparzellen  
zulässig, aber nicht vorgeschrieben

Gewerbeparzelle GE 3

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

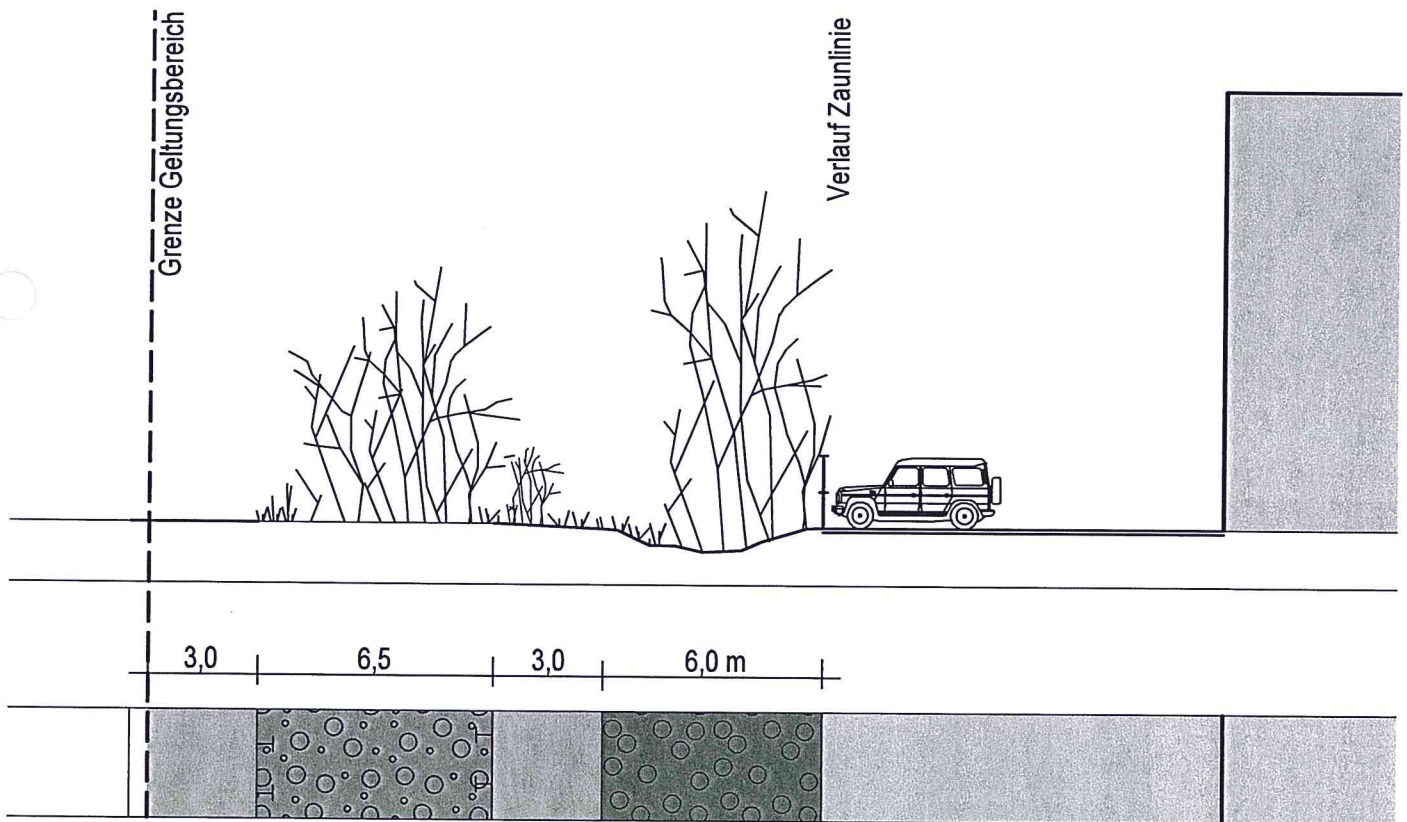
Papiererstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I

## Regelschnitt - Grüngliederung 5 Nordrand

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 200



angrenzende Ackerfläche

öffentliche Grünflächen - bestehender Feldweg  
(vgl. textliche Festsetzung § 10 (6))

öffentliche Grünflächen - bestehende Baum-Strauch-Hecke, amtlich kartierte Biotop Nr. 7734-232-2, zu erhaltender Bestand aus Feld-Ahorn, Sommer-Linde, Weißdorn, 6 - 7 m hoch, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.  
(vgl. textliche Festsetzung § 10 (1))

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage, hier Entwicklung zu Magerwiesengesellschaften und wärmeliebenden Saumbereichen  
(vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
Randeingrünung der Gewerbebezellen  
Pflanzflächen mit Gehölzpflanzungen,  
eine Ausbildung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als bewachsene Bodenfilter ist zulässig,  
auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.  
(vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2))

Gewerbebezelle GE 5

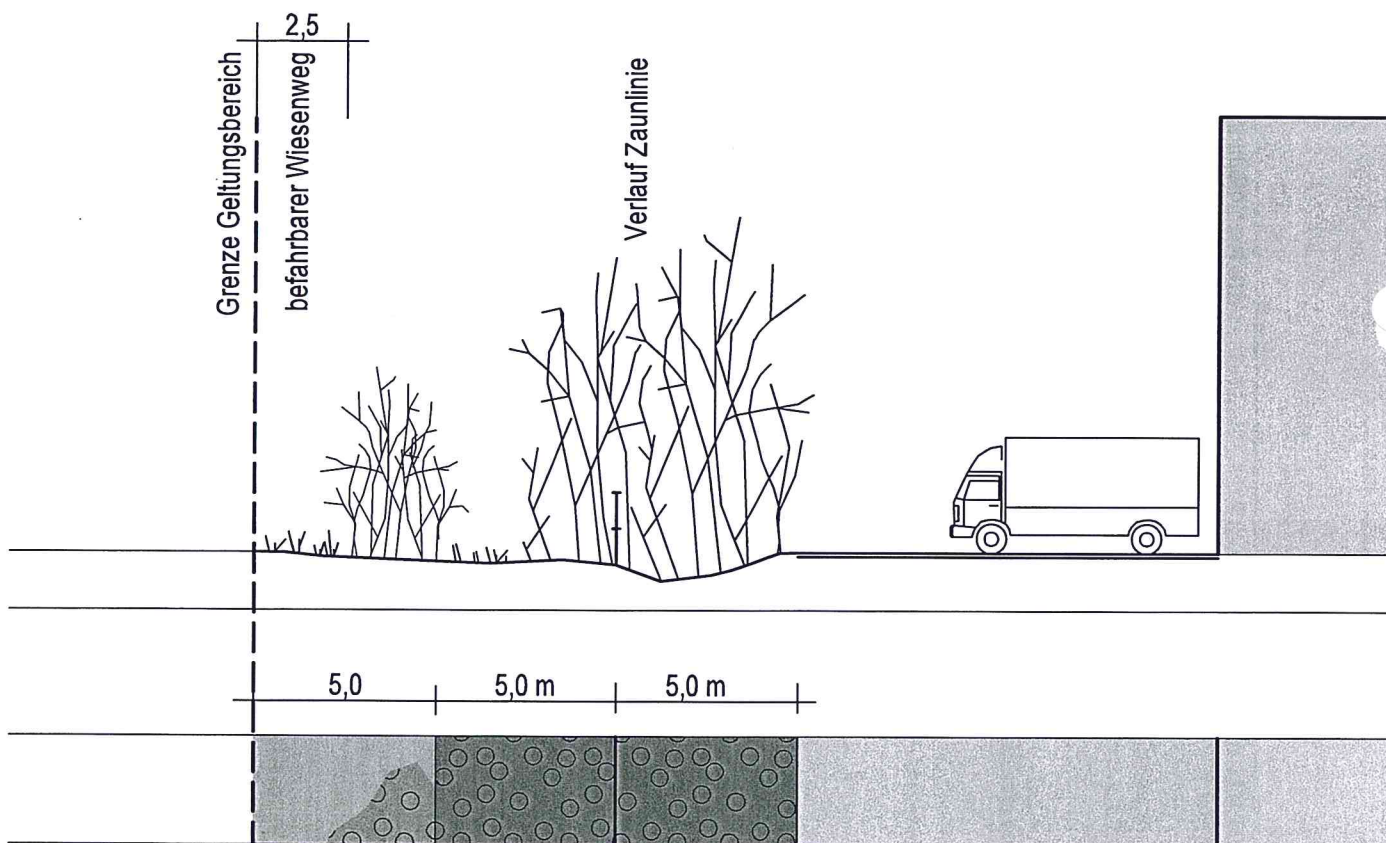
MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papierstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de  
gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt - Grüngliederung 6 Westrand

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 200



angrenzende Ackerfläche

öffentliche Grünflächen - Wiesenstreifen  
Rohbodenstandorte ohne Humusauflage,  
Magerwiesengesellschaften, langfristig auch Röhricht  
und Hochstaudenfluren, punktuell Weidengebüsche  
(vgl. textliche Festsetzungen § 10 (2))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
Randeingrünung der Gewerbezellen  
Pflanzflächen mit Gehölzpflanzungen,  
eine Ausbildung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als  
bewachsene Bodenfilter ist zulässig,  
auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-  
Hecken zu erfolgen.  
(vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2))

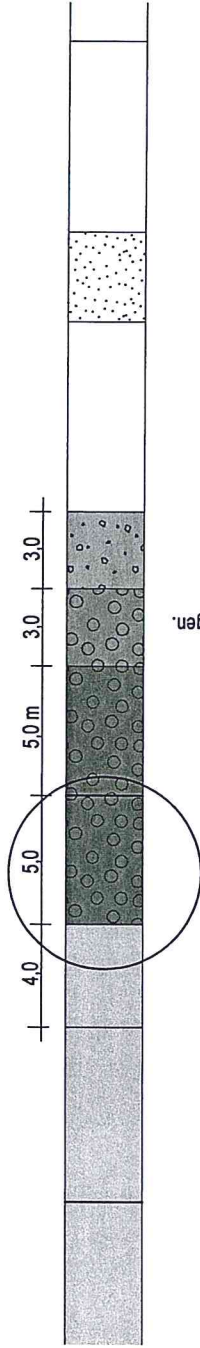
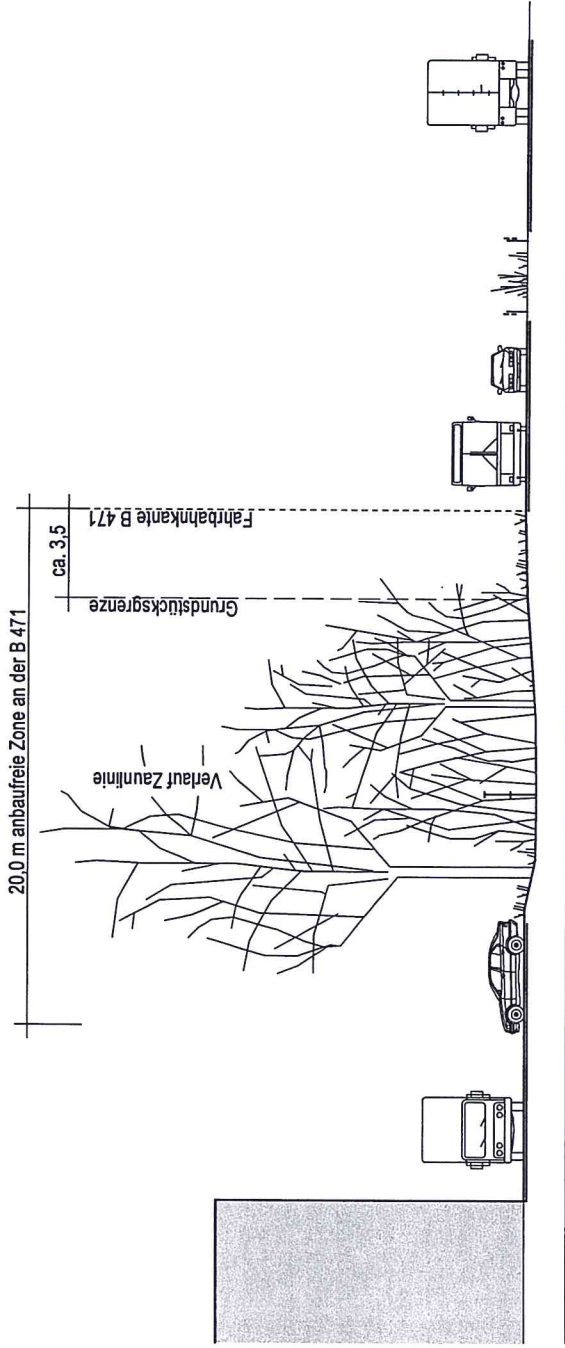
Sondergebietparzelle SO 8<sup>Südwest</sup>

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papierstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de  
gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Regelschnitt M 1 : 200 - Grüngliederung 7 Südrand an B 471

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan  
**GEWERBEPARK GEISELBULLACH**  
 AN DER B 471 TEILABSCHNITT I Stadt Olching



Gewebeporzelle GE 6<sub>max</sub>

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 z. B. Parkplätze

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
 Randeinrichtung der Gewerbezellen  
 Pflanzflächen mit Gehölzpflanzen,  
 eine Ausbildung als Stickermulden mit Oberbodenaufgabe als  
 bewachsene Bodentfilter ist zulässig,  
 auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-  
 Hecken zu erfolgen.  
 (vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2) und § 12 (4))

Öffentliche Grünflächen - Gehölzpflanzung  
 langfristig auch Hochstaudenfluren, auf mindestens 70 % der  
 Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.  
 (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5))

Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün  
 Schotterrasen befahrbar  
 (vgl. textliche Festsetzungen § 10 (3))

bestehende Bundesstraße B 471

bestehender Mittelstreifen mit beidseitig Leitplancken

bestehende Bundesstraße B 471

bestehendes Bankett

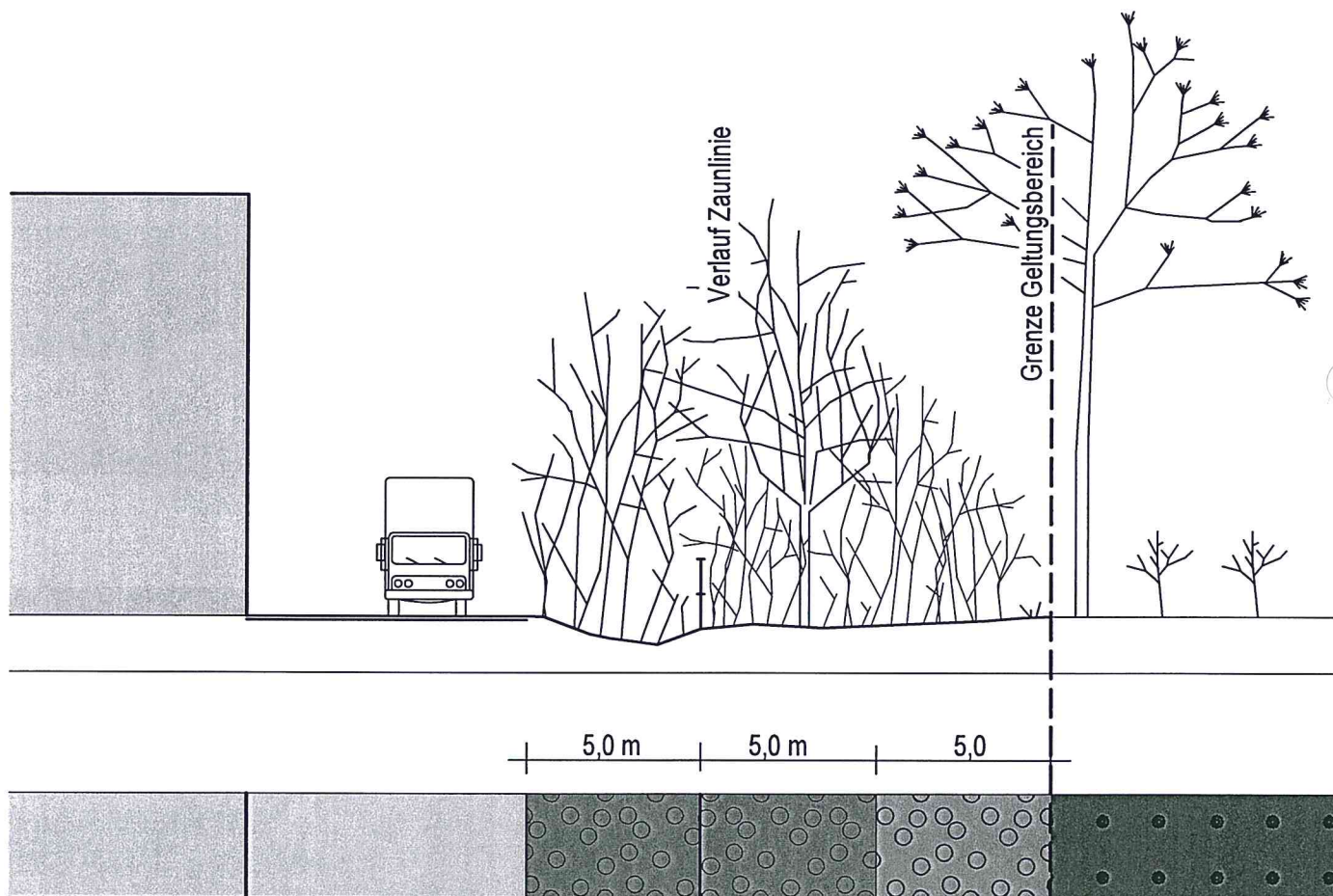
## Regelschnitt M 1 : 200 Grüngliederung 7

**MARION LINKE + KLAUS KERLING**  
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDIA  
 Papiererstrasse 16 84034 Landshut  
 Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de  
 gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt - Grüngliederung 8 Ostrand

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 200



Gewerbeparzelle GE 4<sub>Ost</sub>

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -  
Randeingrünung der Gewerbeparzellen  
Pflanzflächen mit Gehölzpflanzen,  
eine Ausbildung als Sickermulden mit Oberbodenauflage als  
bewachsene Bodenfilter ist zulässig,  
auf 100 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-  
Hecken zu erfolgen.  
(vgl. textliche Festsetzungen § 11 (2))

öffentliche Grünflächen - Gehölzpflanzung  
langfristig auch Hochstaudenfluren, auf mindestens 70 % der  
Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.  
(vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5))

angrenzende Aufforstungsfläche  
geplanter Kiesabbau

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

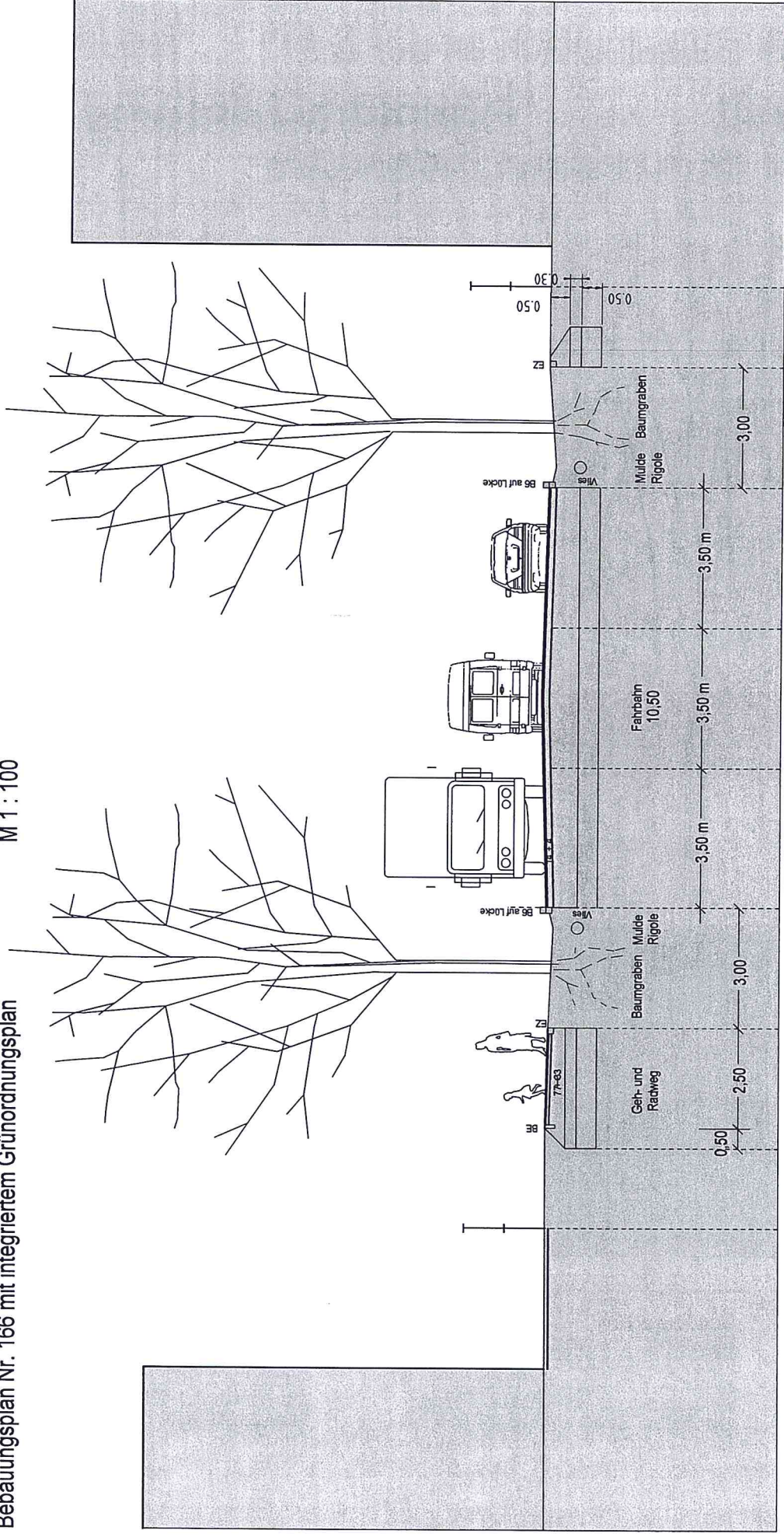
Papiererstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 47. Teilabschnitt I Regelschnitt Haupterschließung Westteil

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 100

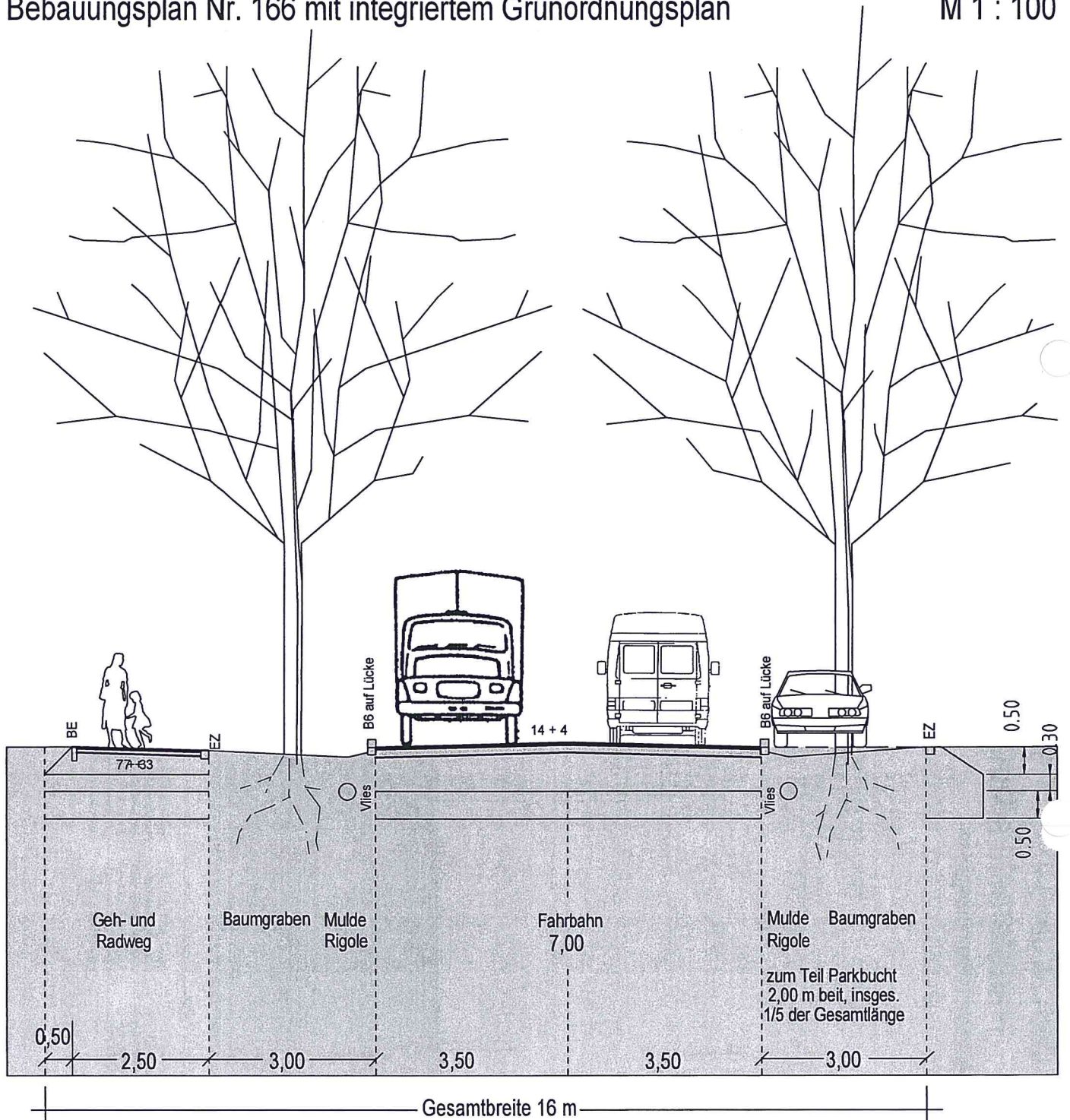


Gewerbeparzelle GE 8	Zaunlinie mind. 2 m von der Grenze zurückgesetzt, siehe § 9 (2)	2,00	Gesamtbreite 19,50 m	2,00	Gewerbeparzelle GE 7
	öffentlicher Fuß- und Radweg (wasserge- bundene Decke), ren- dlich 0,50 m Schottertra- sen als Straßenbegleit- grün, siehe § 16 (3)	0,50			
	Geh- und Radweg	2,50			
	Baumgraben Mulde Rigole	3,00			
	BS auf Luke		3,50 m		
	Fahrbahn 10,50		3,50 m		
	Baumgraben Mulde Rigole	3,00			
	BS auf Luke		3,50 m		
	Straßenbegleitgrün Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulden, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SU, 20-25, auf max. 20 % der Gesamtlänge sind zwischen den Baumständen Pkw-Stellplätze in Schotter- rasen zulässig, siehe § 10 (3) und § 12 (2)			2,00	

# Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I Regelschnitt

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 100



öffentlicher Fuß- und Radweg (wassergebundene Decke), randlich 0,50 m Schotterrasen als Straßenbegleitgrün, siehe § 16 (3)

Straßenbegleitgrün  
Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulden, Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25, auf max. 20 % der Gesamtlänge sind zwischen den Baumstandorten Pkw-Stellplätze in Schotterrasen zulässig, siehe § 10 (3) und § 12 (2)

Straßenbegleitgrün  
Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulden, Pflanzung von Großbäumen H 4xv StU. 20-25, auf max. 20 % der Gesamtlänge sind zwischen den Baumstandorten Pkw-Stellplätze in Schotterrasen zulässig, siehe § 10 (3) und § 12 (2)

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papierierstrasse 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

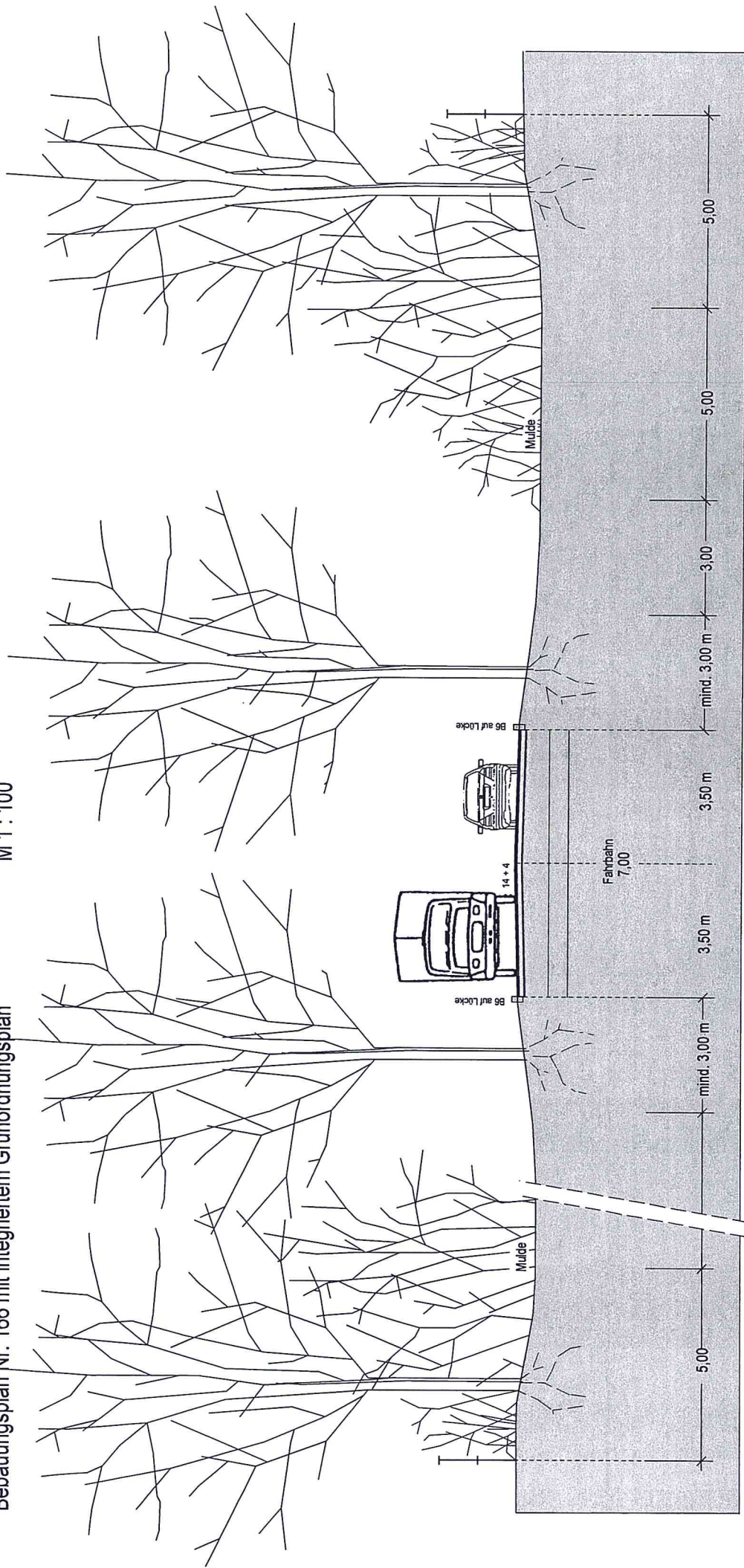
gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gatzek



# Gewerbepark Geiselbullach an der B 47 Regelschnitt Eingangssache

Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 100



- Zaunlinie nach innen versetzt, siehe § 9 (3)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbezellen, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SUJ. 20-25 § 11 (2) und § 12 (4)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbezellen, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SUJ. 20-25 § 11 (2) und § 12 (4)
- öffentliche Grünfläche - Wiesenstreifen § 10 (6)
- Straßenbegleitgrün Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulden, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SUJ. 20-25 § 10 (3) und § 12 (2), hinter Leitplanke
- Straßenbegleitgrün Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulden, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SUJ. 20-25 § 10 (3) und § 12 (2), hinter Leitplanke
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbezellen, Pflanzung von Großbäumen H 4xv SUJ. 20-25 § 11 (2) und § 12 (4)
- Zaunlinie nach innen versetzt, siehe § 9 (3)

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LÄNDEKUNSTBEREITER BDA  
Papierersstrasse 16  
Tel. 0671727386 email: kerling@mlk-online.de  
gezeichnet: 01.12.2011, Linke/Gaszek

