

A. Planzeichnung M 1:1000



B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- GE**
- Art der baulichen Nutzung
    - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe aller Art,
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Unzulässig sind:
      - isolierter Einzelhandel gem. § 1 Abs. 9 BauNVO.
 Ausnahmsweise ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsteilen von in diesem Gebiet hergestellten Produkten, insbesondere als Verkaufsteilen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben,
    - Lagerhäuser und Lagerplätze,
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten,
    - Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
    - die Errichtung von Fremdwerbeanlagen.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
    - Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 8,50 m.
 Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante der an das Baugrundstück anliegenden öffentlichen Straße, gemessen in der Straßenmitte.
  - Baugrenze und Abstandsflächen
    - Baugrenze
    - Unabhängig von den festgesetzten Baugrenze bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- FD**
- Bauliche Gestaltung - zulässige Dachformen
    - Flachdach, max. 5°
  - Verkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - öffentliche Verkehrsfläche
    - private Verkehrsfläche
  - Grünordnung
    - Baum in Wuchsklasse 1 gemäß 6.4.2. und Artenliste I zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann nur geringfügig abgewichen werden.
    - Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfäche angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 500 qm unbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der zulässigen Artenliste I kommt.
    - Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gemäß Artenliste I oder II zu pflanzen.
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Wand gemäß 11.6 im markierten Bereich zulässig.
    - Entlang der Ostgrenze des Planbereichs ist an das bestehende Feldgehölz des Landschaftsschutzgebietes westlich davon eine lockere Gehölzpflanzung (Breite 5 m, zweireihig) mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste III (Sträucher) unter Beachtung des Wurzelraumes des bestehenden Feldgehölzes flächig, 1 Strauch pro 2 qm, zu pflanzen. Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Sträucher gemäß Artenliste III beträgt: verpflanzte Sträucher, mind. 3 Triebe, Größe 60-100 und 100-150 cm.
    - Entlang der Süd- und Westgrenze des Planbereichs ist eine dichte mehrstufige Gehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen drei- bis vierreihig im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Insgesamt sind 15 Bäume 1. Wuchsklasse gemäß Artenliste I und zeichnerischer Festsetzung, siehe Lageplan, einzubringen: der Grenzabstand von mind. 2,5 m ist einzuhalten. Für diese Bäume beträgt die Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzte mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 5% der gesamten Bepflanzungsfläche; Pflanzqualität: mind. 3-5 Grundtrieben, Größe 200-250 cm, Arten gemäß Artenliste II. Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Sträucher gemäß Artenliste III beträgt: verpflanzte Sträucher, mind. 3 Triebe, Größe 60-100 und 100-150 cm.
  - Artenlisten  
Artenliste I (Wuchsklasse 1): Heimische Laubbäume wie Berg- und Spitzahorn, Feld-Ulme, Rot-Buche, Sand-Birke, Stiel-Eiche, und Winter-Linde  
Artenliste II (Wuchsklasse 2 und Heister): Heimische Klein- bis Mittelgroße Laubbäume wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Elsbeere, Trauben-Kirsche und Vogel-Kirsche  
Artenliste III (Sträucher): Heimische Straucharten wie Echte Felsenbirne, Eibe, Hasel, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Kornelkirsche, Echter Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Sal-Weide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Wein-Rose, Weiß-Dorn, Wolliger Schneeball
  - Immissionsschutz
    - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A)“ für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK.zus.k nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:  
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Bezeichnung	Emissionsfläche Fläche innerhalb der Kontingentflä- che [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (LEK, tags)	Nacht (LEK, nachts)
GE1	5.190	62	47
GE2	3.909	61	46
  - Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:  
Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren
- | Richtungssektor          | A  | B  |
|--------------------------|----|----|
| Anfangswinkel            | 95 | 20 |
| Endwinkel                | 20 | 95 |
| Zusatzkontingente tags   | 0  | 13 |
| Zusatzkontingente nachts | 0  | 13 |
- Richtungssektor Emissionskontingent  
Bezugspunkt Emissionskontingent  
Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:  
X = 4450906,52 / Y = 5342836,20

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK.zus.k zu ersetzen ist.  
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.  
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigenurteil zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß 7.1. - 7.3. „Schalltechnische Festsetzungen“ vorzulegen.  
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 Bau-VorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.  
Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen sind unzulässig.
- Bodenschutz
  - Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen, vorzugsweise oberflächlich, nach Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
  - Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie Befestigten Warenanlieferungsbereichen sind unter Vorschaltung einer ausreichenden Vorreinigung zur Versickerung zu bringen.
- Gestaltungsfestsetzungen
  - Innerhalb des Planbereichs ist als Dachform ausschließlich Flachdach zulässig.
  - Flachdächer sind zu begrünen und/ oder vollflächig für Photovoltaikanlagen zu nutzen.
  - Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Werbesammlanlage je Grundstück mit einer Höhe von höchstens 6 m und einer Breite von höchstens 1,50 m in den von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der beworbenen Leistung errichtet werden.
  - Sie dürfen sich ausschließlich zu der das Grundstück direkt erschließenden Straße orientieren.  
Unzulässig sind:
    - Blinkende und bewegliche Werbungen, Leuchtprojektionen, Skybeamer, Mega-Light-Anlagen, Leuchtkästen u.ä.
    - Werbeanlagen an Erkern, Balkonen und prägenden Gliederungselementen von Fassaden oder sonstigen hochragenden Bauteilen,
    - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder oberhalb des Dachabschlusses der Gebäude,
    - das vollflächige Anbringen von Folienbeklebungen.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
  - Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baul. Nutzung, hier der Wandhöhe
  - Abgrenzung von unterschiedlichen Emissionskontingenten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Maßzahlen in Meter
  - Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.  
Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Wand gemäß 11.6 im markierten Bereich zulässig.
  - Fläche, innerhalb der die Errichtung einer Wand mit einer Höhe von 3,3 m über OK Gelände zulässig ist.

C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- zu beseitigendes Gebäude
- Gehweg
- Überbauung
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch Grunddienstbarkeit gesichert sind.
- Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 92 „Zur neuen Anbindung in Geiselbüllach an die Bundesstraße B 471 nördlich des Gemindner Wegs“, rechtskräftig seit dem 10.10.1995
- Teilbebauungsplan- und Baulinienplan Nr. 40, „Adlerweg“, rechtskräftig seit November 1960, Tektur von März 1966
- Bebauungsplan Nr. 42, „Parksiedlung“, in Kraft getreten am 14.02.1972
- Bebauungsplan Nr. 86 „Parksiedlung Amperhof“, rechtskräftig seit dem 01.12.1988
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Olching, Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

D. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße“ in der Fassung vom 07.07.2016 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis einschließlich 29.08.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße“ in der Fassung vom 07.07.2016 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis 29.08.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße“ in der Fassung vom 14.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschließlich 01.03.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße“ in der Fassung vom 14.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 01.03.2018 beteiligt.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.03.2019 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße“ zu verkleinern und in zwei Teile zu unterteilen. Dieser Beschluss wurde am 04.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße, Teil I“ in der Fassung vom 24.08.2018 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße, Teil I“ in der Fassung vom 24.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.09.2018 bis 12.10.2018 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße, Teil I“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 17.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Industriestraße, Teil I“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.12.2018 bis 17.01.2019 erneut beteiligt.
- Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2019 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industriestraße, Teil I“ in der Fassung vom 28.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Olching, den 26.03.2019

(Siegel) 

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Olching, den 26.03.2019

(Siegel) 

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industriestraße, Teil I“ wurde am 29.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Olching, den 01.04.2019

(Siegel) 

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Aufstellung

**Bebauungsplan Nr. 173**  
„Industriestraße - Teil I“  
mit integriertem Grünordnungsplan  
im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 28.02.2019



Übersichtsplan (maßstablos)

Die Stadt Olching erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Ausfertigung

Stadt Olching, den 26.03.2019

(Siegel) 

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Planungsbüro

 GSI Gesellschaft für Stadtplanung  
Planungsbüro  
Postfach 100, 82140 Olching, Tel. 0821 / 650 478 - 0  
65153 Augsburg Fax 0821 / 650 478-29