



A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1 Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“ mit seinen Änderungen aufgehoben und ersetzt.
- 2 Geltungsbereich
 - 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76
- 3 Art der baulich Nutzung
 - 3.1 **MI 1, MI 2** Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe sind unzulässig.
 - 3.2 **WA 1, WA 2** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 4 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 **GR 250** höchstzulässige Grundfläche in einem Bauraum (z.B. 250 qm). Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone, Erker, Quergiebel, erdgeschossige Vorbauten und Terrassen um bis zu 25% überschritten werden.
 - 4.2 **GF 400** höchstzulässige Geschossfläche in allen Vollgeschossen (z.B. 400 qm)
 - 4.3 **II – III (II+D)** mindestens zwei Vollgeschosse, höchstens drei Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss darf nur im Dachgeschoss liegen.
 - 4.4 **III II+D** drei Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss darf nur im Dachgeschoss liegen.
 - 4.5 **WH 6,50** höchstzulässige traufseitige Wandhöhe, z.B. 6,50 Meter. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaube.
 - 4.6 Höhenbezugspunkt. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf höchstens 30 cm über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Innerhalb der Bauräume ist nur geschlossene Bebauung zulässig.
- 5.2 Baulinie
- 5.3 Baugrenze
- 5.4 Eine Überschreitung der Baulinie und der Baugrenze durch Dachüberstände ist allgemein zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie und Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter (Balkone und Vordächer u.ä.) ist zulässig, soweit die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind bei Überschreitung der Baulinie und Baugrenze einzuhalten.
- 5.5 Arkade, lichte Mindestbreite 3,0 Meter
- 6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.1 Fläche für Tiefgaragen
- 6.2 Die Überdeckung der Tiefgaragendecke muss in nicht überbauten Bereichen mindestens 0,6 Meter betragen.
- 6.3 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stellplatzsatzung vom 16.5.2008 und der Fahrradstellplatzsatzung vom 23.6.2008.
- 6.4 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem bodenschlüssigen Fuganteil von mind. 25% herzustellen.
- 7 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
 - 7.1 Innerhalb der Baufläche MI 1 ist eine öffentliche WC-Anlage zu errichten.
- 8 Verkehrsflächen
 - 8.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 8.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - 8.4 Ein- und Ausfahrt
- 9 Grünordnung und Pflanzgebot
 - 9.1 Zu erhaltende Bäume. Diese sind bei Ausfall durch einen Baum gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
 - 9.2 Zu pflanzende Laubbäume. Die Standorte dürfen geringfügig abweichen.
 - 9.3 Pflanzfläche zur inneren Durchgrünung

- 9.4 Die Pflanzflächen und unbebauten Grundstücksflächen sowie die Tiefgaragendecken sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder je 500 qm ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- 9.5 Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der der Bezugfertigkeit nach Fertigstellung der Bauwerke folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Das Pflanzgebot für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gilt bei Verwirklichung von Vorhaben gemäß § 29 BauGB und bei Ausfall zu erhaltender Bäume.
- 9.6 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus Nadelgehölzen, Hartlaubgehölzen und buntlaubige Arten nicht zulässig.
- 9.7 Artenlisten

Artenliste 1: Bäume I. Wuchsordnung
Gewöhnliche Esche, Ulme, Stieleiche, Silberweide, Rosskastanie, Walnusbaum
Pflanzqualität: Hochstamm 3-4x verpflanzt STU 20-25 cm

Artenliste 2: Bäume II. Wuchsordnung
Schwarzerle, Hainbuche, Grauerle
Pflanzqualität: Hochstamm 3-4x verpflanzt STU 16 - 18 cm

Artenliste Sträucher
Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Schlehdorn, Heckenkirsche, Schneeball
- 10 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen. Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 11 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen
 - 11.1 Hauptfirstrichtung
 - 11.2 **SD 42 – 45°** Satteldach mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von z.B. 42 – 45°
- 11.3 Dachflächen der Hauptgebäude in Pfannendeckung im Erscheinungsbild von rot- bis rotbraunen oder grauen nicht glänzenden Ziegeln zu decken. Der Dachüberstand darf höchstens 80 cm betragen. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 11.4 Für Nebengebäude sowie untergeordnete An- und Vorbauten sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig.
- 11.5 Die Gesamtbreite von Dachgauben, Standgiebeln und Dachfenstern darf höchstens ein Drittel der zugehörigen Außenwandlänge betragen. Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,75 Metern aufweisen und müssen auf einer Höhe liegen. Ausnahmsweise sind Dachgauben mit einer Breite bis zu 3,0 Meter zulässig sofern die Gesamtbreite nach Satz 1 nicht überschritten wird. Der Abstand der Dachgauben untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,75 Meter betragen. Dachfenster sind nur in stehenden Formaten zulässig.

- 11.6 Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude ist sofern durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht anderes festgesetzt ist, als Rechteck auszubilden.
- 11.7 Balkone, Erker, Quergiebel und Vorbauten dürfen höchstens 2,00 Meter vor die Hauptflucht der jeweiligen Außenwand vortreten.
- 11.8 Grenzständige Gebäude sind profilig und in gleicher baulicher Gestaltung zu errichten.
- 11.9 Außenwände sind zu verputzen. Für untergeordnete Teile der Fassade sind Metall-, Sichtbeton- und Holzflächen zulässig. Verputzte Flächen sind in Weiß- oder Grautönen zu streichen.
- 11.10 Verspiegelte Verglasungen und Kunststoffoberflächen sind unzulässig.
- 11.11 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die Gesamfläche aller Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung und Laufschrift ist unzulässig.
- 11.12 Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.
- 12 Einfriedungen
 - 12.1 Als Einfriedung zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune oder freiwachsende Hecken oder mit freiwachsenden Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 Metern zulässig. Davon ausgenommen sind Mauerscheiben und Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten, Eingänge und Mülltonnenstandplätze.
 - 12.2 Von Einfriedungen freizuhalten Flächen
 - 12.3 Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden
- 13 Maßangabe in Meter, z.B. 20 Meter
- 14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 15 Bodendenkmal

Korrekturfassung der Textlichen Festsetzung Nr. 11.3

- 11.3 Dachflächen der Hauptgebäude sind in Pfannendeckung im Erscheinungsbild von rot- bis rotbraunen oder grauen nicht glänzenden Ziegeln zu decken. Der Dachüberstand darf höchstens 80 cm betragen. Dachanschnitte sind an den direkt zur Platzfläche gewandten Dachflächen unzulässig.

Siegel
Bürgermeister Robert Meier
Bürgermeister

B Hinweise und Übernahmen

- 1 Hinweise und Übernahmen durch Planzeichen
 - 1.1 Grundstücksgrenze
 - 1.2 **1053** Flurnummer, z.B. 105/3
 - 1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 1.4 bestehendes Hauptgebäude
 - 1.5 bestehendes Nebengebäude
 - 1.6 abgebrochene Gebäude
 - 1.7 öffentliches WC, vorgeschlagener Standort
 - 1.8 Baudenkmal. Einzeldenkmal außerhalb des Geltungsbereiches
- 2 Hinweise und Übernahmen durch Text
 - 2.1 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
 - 2.2 Die Bezugshöhe für die Abstandsflächenberechnung bemisst sich nach der festgesetzten Geländehöhe und unterscheidet sich von der Bezugshöhe nach der Festsetzung 4.6 für die Wandhöhe (WH) dieses Bebauungsplanes.
 - 2.3 Die Versicherung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
 - 2.4 Für Bauwasserhaltungen und Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sowie deren Zugänge sind wasserdicht auszuführen.
 - 2.5 Für jede Art von Veränderungen an Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeiger-, Zulassungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmalern unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen.
 - 2.6 Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen. Im Bereich von Bodendenkmälern ist bei Bodeneingriffen eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für Bodeneingriffe und vorgenannte Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig.
 - 2.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: Olching, den 16.04.2014
R. A. Pflaume
(Stadt Olching – Bauamt)

C Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.2011 die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2013 bis 02.10.2013 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2013 bis 02.10.2013 öffentlich ausgelegt.
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.02.2014 bis 06.03.2014 beteiligt.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2014 bis 06.03.2014 öffentlich ausgelegt.
- 3 Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der ergänzten Fassung vom 11.03.2014 als Satzung beschlossen.

Olching, den 16.04.2014
 (Siegel) Robert Meier, 2. Bürgermeister

Olching, den 22.04.2014
 (Siegel) Robert Meier, 2. Bürgermeister

- 4 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Olching
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“
9. Änderung und 1. Ergänzung

Planfertiger Stadt Olching
Bauamt
Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Az.: 610-76-9

Plandatum: Entwurf: 30.01.2013
Geändert: 02.08.2013
Geändert: 15.11.2013
Geändert: 28.11.2013
Redaktionell geändert und ergänzt: 11.03.2014

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

Satzung.