

GEMEINDE OLCHING  
Bauamt  
III/V1-610-139



## Bebauungsplan Esting Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße

Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke  
ganz: Fl.Nrn. 366, 367, 368, 369, 378/2, 156/1, 387  
teilweise: Fl.Nrn. 1/5, 356/2, 381/2, 1, der Gemarkung Esting

**PLANFERTIGER:** Bauamt der Gemeinde Olching

Alfred Schaller  
Dipl.Ing. Architekt

gefertigt am: 10.06.1997

Fassung vom: 30.09.1997  
03.03.1998  
30.06.1998  
.....

**GEMEINDE OLCHING:**

Olching, d. 1. 07. 1998



Siegfried Waibel  
Erster Bürgermeister

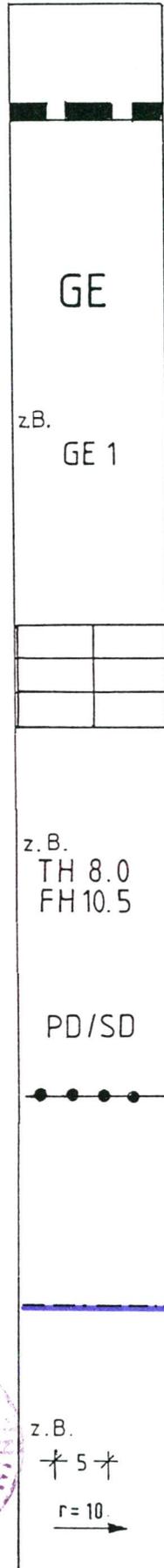
### Satzungspräambel

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

# A. Festsetzungen

Planzeichen



## 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Betriebe des isolierten Einzelhandels sind unzulässig.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO

*Risiko, Gesundheit, Soziales, Desquingungschaffen*  
 Untergliederung für immissionsschutzrechtliche Regelungen

## 3. Nutzungsschablone

Art der Nutzung	höchstzul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe Firsthöhe	Dachformen Dachneigungen

Traufhöhe

Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze über OK. nächstgelegene Verkehrsfläche - Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und OK. Dachkonstruktion.

Pulldach oder Satteldach zulässig.

Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung.

Bei der GRZ und GFZ - Bestimmung sind private Grünflächen mitzurechnen.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

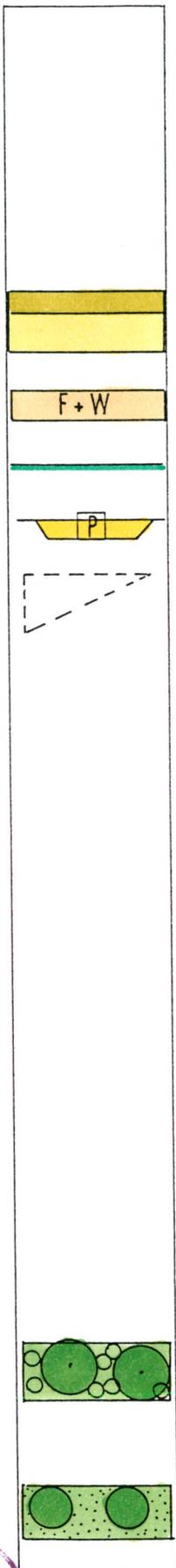
Baugrenzen

## 5. Vermaßung

Maßangabe in Metern

Radiusangabe in Metern

Planzeichen



**6. Baugestaltung**

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Lichtunterbrechungen sind unzulässig.

**7. Öffentliche Verkehrsflächen**

Gehweg  
Fahrbahn

Feld- und Waldweg

Straßenbegrenzungslinie

Parkstreifen

Sichtdreieck

**8. Private Grünflächen**

8.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8.2 Pkw- Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster).

8.3 Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser ist als Wiese mit einheimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen anzulegen.

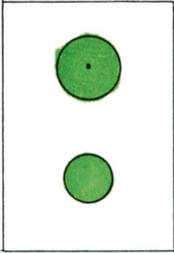
8.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- oder Lagerflächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

8.5 Grünflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur für das verkehrstechnisch notwendige Maß der Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Intensive Eingrünung des Grundstückes mit einer dichten, freiwachsenden Hecke aus verschiedenen einheimischen, standortgerechten Sträuchern und großkronigen Laubbäumen. Größe der Sträucher mind. 2 x v., 100 - 150 cm

Grünfläche als Wiese mit einheimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen.

## Planzeichen



Pflanzgebot für großkronige Laubbäume  
Pflanzstärke mind. 3 x v., Stammumfang 14 -16 cm

Pflanzgebot für kleinkronige Laubbäume  
Pflanzgröße 250 - 300 cm, mind. 2 x v.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärm-schutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschall-dämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.  
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschall-dämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
- 9.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend Tabelle A überschreiten.

**Tabelle A.** Zullässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{W''}$  in dB(A)

Gebiet	$L_{W''}$	
	tags	nachts
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE 3	65	60
GE 4	65	60
GE 5	65	60

Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI 2058 BI.1 heranzuziehen. Bei Vorlage eines Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang, die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- 9.3 Wohnungen und ruhebedürftige Büros sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels

für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) nicht überschritten werden.

Außerdem muß ein Schallschutznachweis gegen Verkehrsgereusche bei Büros und Wohnungen auf den GE-Flächen 3-5 erfolgen. Auf den GE-Flächen 1-2 ist ein Schallschutznachweis gegen Verkehrsgereusche erforderlich, wenn folgende Mindestabstände zur Mittelachse der B 471 unterschritten werden.

**Tabelle B**

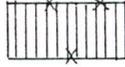
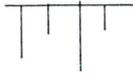
Räume	GE 1	GE 2
Wohnungen	120 m	150 m
ruhebedürftige Büros, Nutzung tags und nachts	120 m	150 m
ruhebedürftige Büros, Nutzung nur tags	90 m	115 m

## B. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).  
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG).  
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).  
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
2. Die textliche Festsetzung 9.2 bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schalleistungspegel entsprechend der Tabelle A abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes bzw. einer Anlage beschrieben.

3. Hinsichtlich des Brandschutzes sind bei der Bauausführung die Schreiben des Kreisbrandmeisters vom 25.11.1997, des Kreisbrandrates vom 01.12.1997 und der Regierung von Oberbayern vom 07.11.1997 zu beachten.
4. Bei der Erschließung des Baugebietes ist zur Wasserversorgung im Brandfall die Wasserleitung in der Franz-Hagn-Straße von 80 auf 200 mm zu erweitern. Vor dem Wendehammer ist ein Überflurhydrant zu erstellen. Bei Gelegenheit ist der bestehende Unterflurhydrant an der Franz-Hagn-Straße 15 gegen einen Überflurhydranten auszutauschen.
5. Im Bebauungsplanbereich befinden sich vorgeschichtliche Siedlungsreste. Den Baumaßnahmen muß deshalb eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen. Auf den Inhalt des Schreibens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.11.1997 wird verwiesen.
6. Im Zuge des späteren Ausbaues der B 471 ist innerhalb der 20 m - Anbauverbotszone mit der Verlegung des Wirtschaftsweges und dem Bau eines Lärmschutzwalles nach den Bestimmungen des dann durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens zu rechnen.  
Es wird klargestellt, daß der Bebauungsplan keine baulichen Anlagen innerhalb der 20 m - Anbauverbotszone festsetzt, so daß die Absätze 1-5 des § 9 FStrG diesbezüglich keinen Einschränkungen entsprechend § 9 Abs. 7 FStrG unterliegen.

#### Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z.B. 369	Flurstücksnummer
	Anbauverbotsgrenze nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (20 m). Zustimmungserfordernisgrenze nach § 9 FStrG (40 m).
TOR	bestehende Toranlage an der Franz-Hagn-Straße (s. Begründung Nr. 4., 2. Absatz)
	bestehende Nebengebäude zu beseitigen
	Böschung

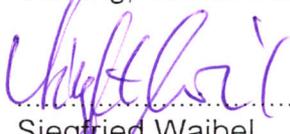
### C. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Olching hat in der Sitzung vom 28.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.1998 bis 14.05.1998 im Rathaus der Gemeinde Olching öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.06.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluß der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am ~~24.07.98~~ 24.07.98 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Olching, den ~~24.07.98~~ 23.07.98  
  
Siegfried Waibel  
Erster Bürgermeister