

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Baugebiete und Maß der Nutzung
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Dachform und Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse innerhalb eines Bauraums

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- 2.1.1 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), 0,4
- 3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen im WR 1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 sowie im WR 2 und WR 3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.3 **GF 320** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 320 qm
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
- 3.5 Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 3.6 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Hauptbaukörper.
- 3.7 **FH 10,5** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 10,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der maximal zulässigen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zur waagrecht oberen Kante des Dachs.

- 3.8 **OKFFB 506,30** Maximal zulässige Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WR 2 und WR 3 sind die Stellplätze mit Ausnahme der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 3.9 Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Querriegel wie folgt überschritten werden:  
• Im WR 2 an maximal zwei Stellen je Bauraum auf einer Breite von jeweils max. 3,0 m um max. 2,0 m  
• Im WR 3 in mit „SD“ gekennzeichneten Bereichen an maximal 1 Stelle je Bauraum auf einer Breite von max. 12,0 m um max. 2,0 m sowie in mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen durch Geländer um max. 1,2 m
- 3.10 506,00 Oberkante Gelände über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. 506,00 m ü NHN. Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig. Das Gelände ist entsprechend der festgesetzten Höhenlage aufzufüllen bzw. abzugraben
- 3.11 506,14 Oberkante Straßenniveau über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. 506,14 m ü NHN. Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig.
- 3.12 Im WR 1 sind je Einzelhaus als Wohngebäude und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer und Balkone um bis 1,5 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 4.4 Abstandsflächen:  
Durch die nach Festsetzung A 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.6 und 3.7 festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Stadt Olching erforderlich, zulässig sind.

### 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Fläche für Garagen/Carports
- 5.2 Fläche für offene Stellplätze
- 5.3 Fläche für Tiefgaragen

- 5.4 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WR 2 und WR 3 sind die Stellplätze mit Ausnahme der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 5.5 Offene und überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.6 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Im WR 3 darf die Einhausung erst unter Einhaltung eines Mindestabstands von 3 Metern Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche beginnen oder sie muss alternativ auf den ersten 3 Metern hinter der Straßenbegrenzungslinie in transparenter Bauweise errichtet werden.
- 5.7 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt, Zuwege oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 80 cm Humus/Pflanzsubstrat, im Bereich von Baumpflanzungen mit 100 cm überdeckt und bepflanzt werden.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WR 1 ist je Parzelle max. 1 Gartenhäus mit einer Grundfläche von jeweils maximal 6 qm zulässig.

### 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach für Haupt- und Nebengebäude zulässig
- 6.1.1 Festgesetzte Firstrichtung der Hauptbaukörper  
Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen.
- 6.1.2 **30° - 38°** Zulässige Dachneigung minimal und maximal, von mind. 30° bis max. 38°  
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Dächer mit einer Dachneigung von mind. 18° bis max. 38° zulässig.
- 6.2 **FD** nur Flachdach zulässig.
- 6.3 In mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind Balkone, offene Altane und Dachterrassen bis zur festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.
- 6.4 Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude ist als Rechteck auszubilden. Die Gebäudelänge (Traufseite) muss die Gebäudebreite um mindestens die 1,2-fache überschreiten. Bei Doppelhäusern muss die Gebäudelänge (Traufseite) mindestens 0,6 der Gebäudebreite einer Haushälfte betragen.
- 6.5 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu errichten. Die Fassaden der Haushalten dürfen nicht spiegelbildlich wirken.

- 8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anlage einer zweireihigen Wildgehölzhecke. Reihenabstand der Sträucher 1,5 m und Pflanzabstand 1 Stück je 1,5 m lfdm je Reihe, versetzte Anordnung in zwei Reihen. Pflanzqualität: Sträucher v. Str. 60 - 100 cm; (s. Artenliste unter C 8.4).
- 8.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Es sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm und vier standortheimische Sträucher in der Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher, 60 - 100 cm Höhe (s. Artenliste unter C 8.4) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Vorhandene und gem. A 8.1 festgesetzte Gehölze sind anzurechnen.
- 8.5 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro festgesetzten einzelnen Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm gelten 12 qm. Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche oder Schotterrasenfläche aufzubauen. Die Befestigung der Baumscheiben mit Schotter, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster ist nur zulässig, wenn pro Baumscheibe 16 m² überbaubares Boden-substrat für die Straßenbäume gemäß den Qualitätsanforderungen der ZTV-Vetra-Mu 2008 eingebaut wird. Die Höhe der Schüttung muss mindestens 1,00 m betragen.
- 8.6 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugfertigkeit der Gebäude liegenden Planperiode durchzuführen. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, in ihrer natürlichen Wachstumsform zu fördern und zu pflegen. Ausgefällene oder entfernte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nach zu pflanzen, Mindestqualität siehe Ziffer A.8.4, Lage geringfügig veränderbar.
- 8.7 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m als Holzstaketenzäune ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- 8.8 Fläche für ökologischen Ausgleich

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine Ausgleichsfläche von 2.722 qm erforderlich. Der Ausgleich wird auf der Fl. Nr. 1088, Gemarkung Olching zur Verfügung gestellt

Entwicklungsziel: 15 m breiter Pufferstreifen entlang des Gewässers "Weißer Graben"

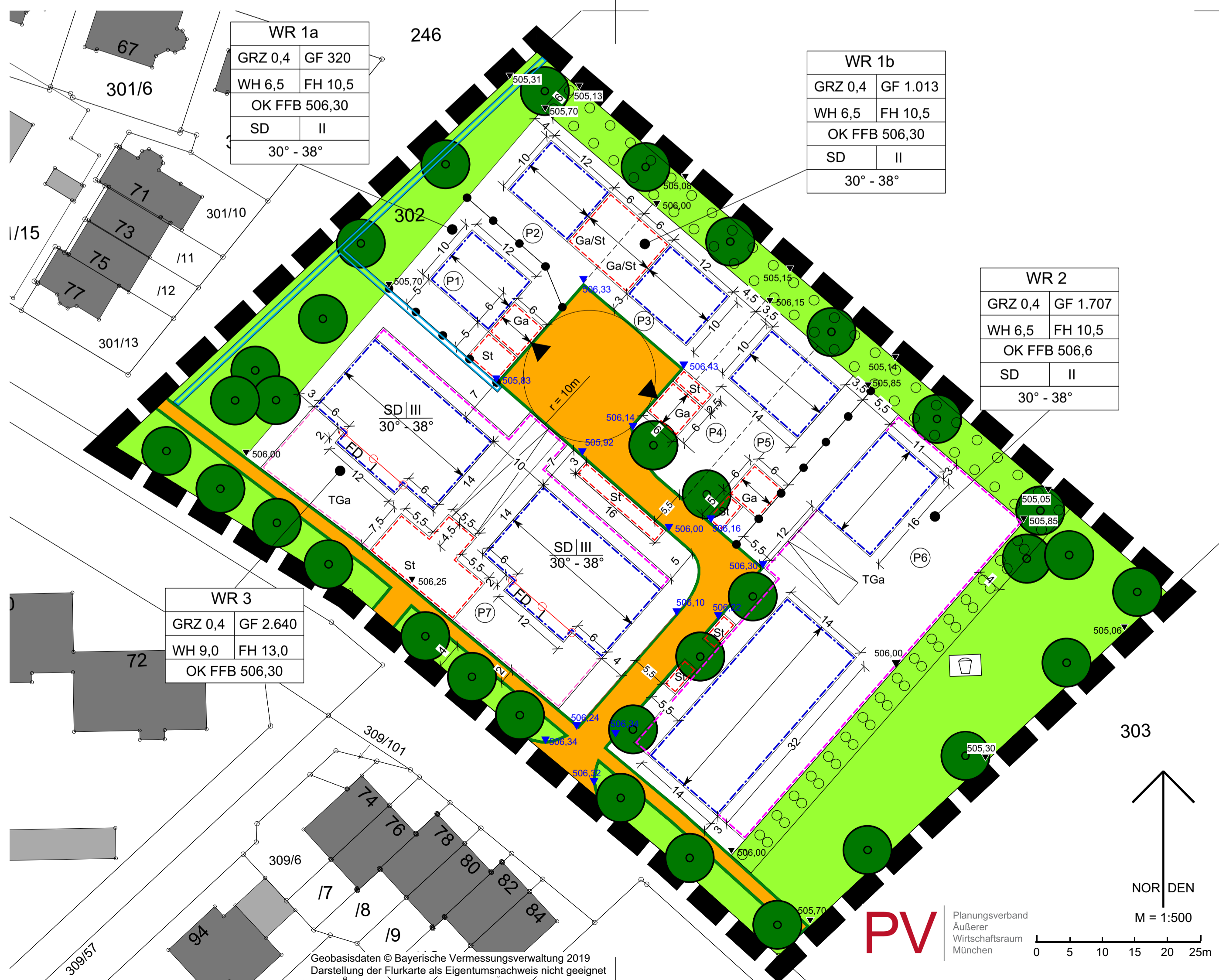
Herstellungsmaßnahmen: Ehemaligen Aushub entfernen, Anlagen von Oberflächen, Schiffsukzession auf Pufferstreifen zulassen (Erweiterung Habitat Rohrsänger), Grabenaufweitemen mit Totholzbringung zur Verbesserung der Strukturvielfalt sowie Ansaat der Bereiche mit autochthonen Saatgut "Feuchtwiese" (insbesondere von Mädesüß)

## B Hinweise

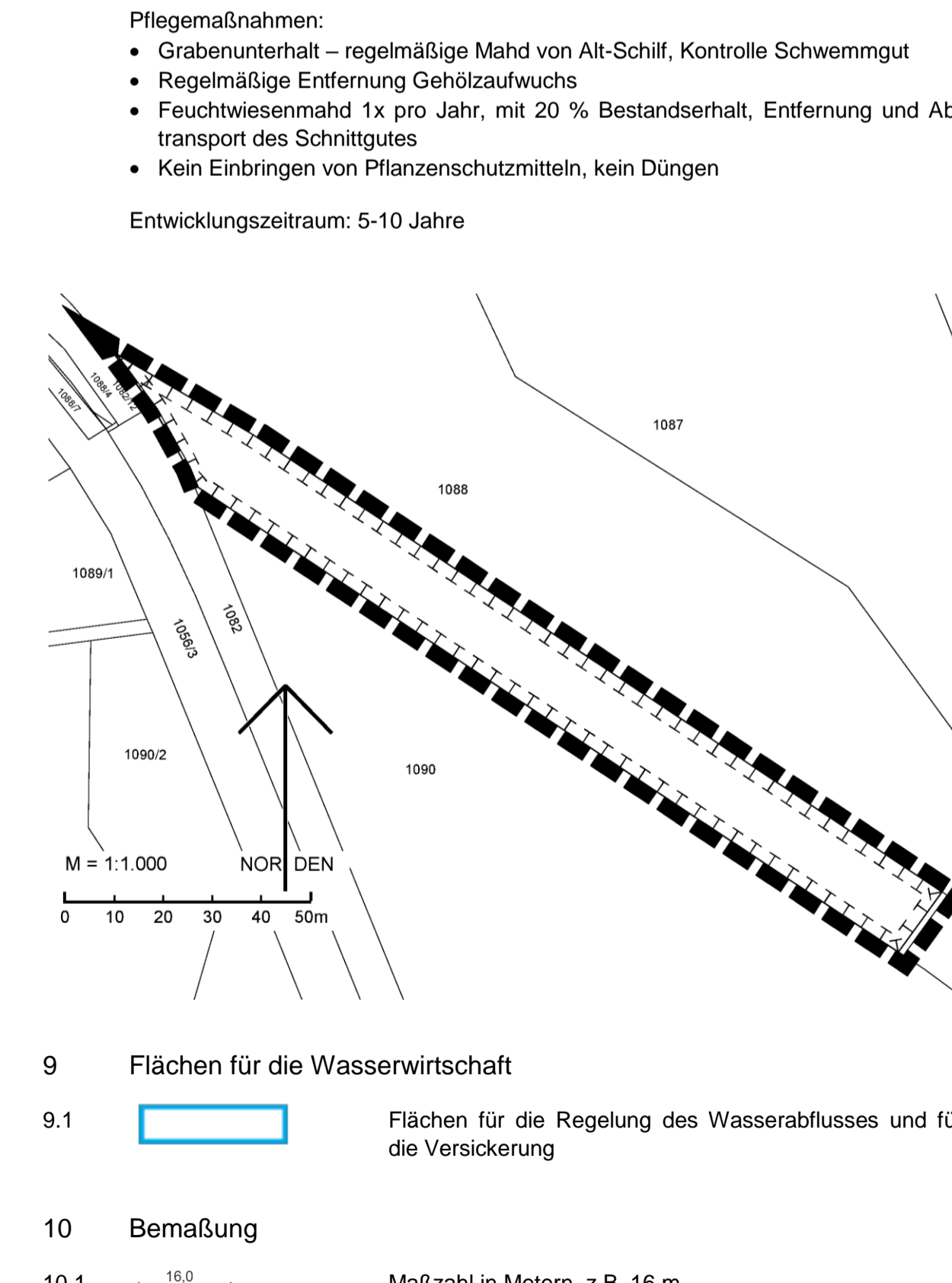
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z. B. 302
- 4 bestehende Bebauung
- 5 vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung
- 6 vorgeschlagene Lage der Tiefgaragenrampe
- 7 Kartengrundlage
- 8 Maßentnahme
- 8.1 Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungseinrichtungen eines Stromversorgers. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachsen.
- 8.2 Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Die Stadt kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.3 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

## Verfahrensvermerke

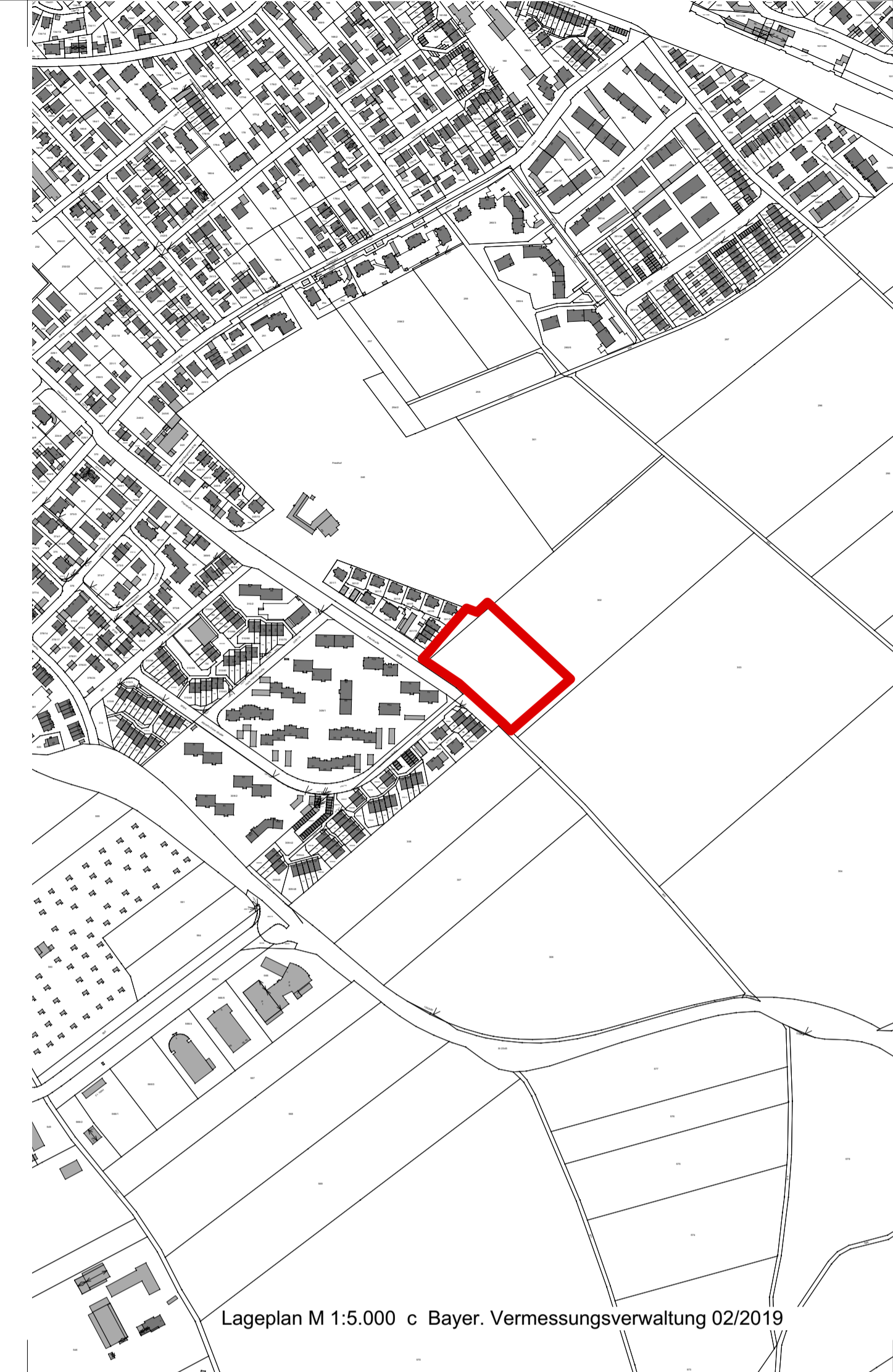
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 hat in der Zeit vom 05.11.2019 bis 05.12.2019 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 hat in der Zeit vom 05.11.2019 bis 05.12.2019 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 08.11.2021 beteiligt.
  - Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Olching, den 21.12.2021  
gez. Andreas Magg  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Olching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Olching, den 27.12.2021  
gez. Andreas Magg  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister
- (Siegel)



- 6.6 Dachaufbauten sind als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) zulässig. Querriegel sind nur im WR 2 an der Ostfassade sowie im WR 3 an der Gebäudeseite zur Pfarrstraße zulässig.
- 6.7 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortsgang beträgt mind. 1,5 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 6.8 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf im WR 1 ein Drittel der Gebäudelänge sowie im WR 2 und WR 3 die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Zur Dachhaut ist nur ein Abstand von bis zu 0,2 m zulässig.
- 6.10 Doppelhäuser sind profilgleich und mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Zufahrtbereich  
Die Zufahrt zu den Garagen der Parzellen P1 und P4 erfolgt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung
- 8.1 zu pflanzender Baum  
in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm; (s. Artenliste und C 8.4). Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um max. 5 m abweichen.
- 8.2 öffentliche Grünfläche mit dem Entwicklungsziel extensive artenreiche Wiesenfläche
- 8.2.1 öffentlicher Spielplatz



- 9.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- Bäume:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyrastrae (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Sträucher:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hattriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigf. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteium (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Rosa (Wildrosen)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Kletterhortensie (Hydrangea anomala petiolaris)  
Walddelblat (Lonicera in Arten und Sorten)  
Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
- 9.5 Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht
- Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)  
Spalierobst  
Echter Wein (Vitis vinifera)  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata)
- 10 Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.



Stadt	Olching
	Lkr. Fürstentum
Bebauungsplan	Nr. 180 Pfarrstraße II
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberstraße 33, 80687 München Tel.: +49 (0)89 7000 93 72 - Fax +49 (0)89 7000 93 73 studio@planbuero-tietze.de
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	OLC 2-100
Plandatum	25.07.2019 (Vorentwurf) 09.07.2021 (Entwurf) 16.12.2021 (Satzungsbeschluss)

## Satzung

Die Stadt Olching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Baunutzungsverordnung 2017 -BauNVO-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als Satzung.