Stadt	**Olching** Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 193 „Altes Sägewerk“
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
	Az.: 610-193
Bearbeitung	Glaß
Plandatum	27.10.2026

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Städtebauliches Konzept 3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
3.1 Flächennutzungsplan 4
3.2 Bestehendes Baurecht 4
3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften, Wasserwirtschaft 5
3.4 Bodenschutz 5
4. Plangebiet 5
4.1 Lage und Nutzungen 5
4.2 Eigentumsverhältnisse 6
4.3 Erschließung 6
4.4 Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung) 7
5. Begründung der Festsetzungen 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung 8
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen 9
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen 10
5.5 Bauliche Gestaltung 11
5.6 Verkehr und Erschließung 11
5.7 Grünordnung, Klima 11
6 Städtebauliche Kennwerte 13

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 386, Gemarkung Olching, beabsichtigt der Eigentümer im Grundstücksbereich südlich der Ostpreußenstraße eine Wohnbebauung zu realisieren. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt.
Trotz Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wird an dieser Stelle die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, insbesondere, um die Flächen für die Erschließung zu sichern. Dies betrifft vor allem die Verbindungen zwischen den beiden Teilen der Ostpreußenstraße und der Danziger Straße sowie die bestehende Wegeverbindung auf Fl.-Nr. 387/87, welche sich teilweise auf Fl.Nr. 386 erstreckt.

Ebenso besteht mit einem Bebauungsplan die Chance, ein Gesamtkonzept für das Grundstück zu entwickeln und Baurecht für Wohnbauflächen für eine eventuell spätere Realisierung des restlichen Grundstücks zu schaffen.
Die Stadt Olching verzeichnet schon seit Jahren eine beständig hohe Einwohnerentwicklung. Dadurch kann ein Beitrag zum Bedarf an neuem Wohnraum geleistet werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Olching hat daher in seiner Sitzung vom 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der städtebauliche Entwurf vom 04.02.2025 wird hierbei dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Auch ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (Relevanzprüfung) berücksichtigt.
Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren sind gegeben.
Der Grundsatzbeschluss der Stadt Olching zur Sozialgerechten Bodennutzung findet an dieser Stelle keine Anwendung, da die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB bereits gegeben ist und keine erstmalige Entwicklung stattfindet.

2. Städtebauliches Konzept

Für die bauliche Entwicklung des Gebiets wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein städtebauliches Konzept erstellt. Insbesondere wurden dabei die umgebende Bebauung und die bestehende Erschließungssituation berücksichtigt. Folgende Ziele sieht der Entwurf vor:

- Kombination von Doppel-/Reihenhäusern mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung verschiedener Wohnformen.
- An den Bestand angepasste, maßvolle Höhenentwicklung von zwei bis drei Geschossen.
- Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen, für die Doppel-/Reihenhäuser in und vor Garagen bzw. offenen Stellplätzen.

- Verbindung der beiden Teile von Ostpreußenstraße und Danziger Straße ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung.
- Sicherung der bestehenden Wegeverbindung auf Fl.Nr. 387/87 als übergeordnete Verknüpfung mit der öffentlichen Grünfläche südlich des Plangebiets.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans i. d. F. vom 19.09.2016, ohne Maßstab

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften, Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baubeschränkungen, Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweite gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).
In ca. 500 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“.
Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nahezu vollständig als Geländesenke sowie als Aufstaubereich mit zufließenden Fließwegen dargestellt, die einen mäßigen bis erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen. Insbesondere bei stärkeren Regenereignissen kann es aufgrund der örtlichen Geländesenke zu größeren Wasseransammlungen kommen. Aufgrund der daraus abzuleitenden potenziellen Starkregengefährdung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein Gutachten zur Starkregengefährdung erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet im IST-Zustand bis zu 50 cm tief im Wasser steht. Zum Schutz der Gebäude wurden daher im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen getroffen (Festsetzung zur Lage Oberkante Fertigfußboden). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3.4 Bodenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Olching im Jahr 2016 fand eine Erhebung der Bauflächen im Stadtgebiet statt. Der Stadt stehen im planungsrechtlichen Innenbereich keine Flächen zur Verfügung, die im adäquaten Umfang für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden können. Nachverdichtungsprozesse verlaufen vorrangig auf Flächen im Privateigentum und entziehen sich somit den Steuerungsmöglichkeiten der Stadt.

Um zeitnah auf den bestehenden Bedarf an Wohnbauland reagieren zu können, ist daher die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen erforderlich. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur in notwendigem Umfang auf einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil von Olching und wird verkehrlich über ein dichtes Netz aus Straßen erschlossen. In direkt unmittelbarer Nähe verläuft die Münchner Straße (Staatsstraße 2345), die eine Verbindung zum Olchinger Stadtzentrum und zur angrenzenden Gemeinde Gröbenzell herstellt.

Das ca. 5.600 m² große Gebiet umfasst die Flurstücke 386 und 387/87, Gemarkung Olching. Im Norden wird es von der Ordenslandstraße, im Westen und Osten von bestehender Wohnnutzung und im Süden von einer öffentlichen Grünfläche begrenzt.

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit das alte Sägewerk und offene Lagerhallen. Ebenso wird das Plangebiet vom Eigentümer als Abstellfläche für Wohnmobile verpachtet. Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern ausgestattet. Entlang der Ordenslandstraße bestehen auch Gebäude mit Pultdächern.



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 03/2025

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 386, Gemarkung Olching, befindet sich in privatem Eigentum. Das Grundstück 387/87, Gemarkung Olching befindet sich im Eigentum der Stadt Olching.

Der Grundsatzbeschluss der Stadt Olching zur Sozialgerechten Bodennutzung findet im Bereich der Innenentwicklung (§ 34 BauGB), so wie hier im vorliegenden Bebauungsplan, keine Anwendung.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ordenslandstraße, Danziger Straße und Ostpreußenstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Bushaltestellen, die unter anderem Verbindungen zum Olchinger Bahnhof, zum Olchinger See und zum Gymnasium bzw. zur Mittelschule Olching herstellen. Bis auf eine informelle Wegeverbindung

durch das Plangebiet, die die beiden Teile der Ostpreußenstraße miteinander verknüpft, ist die innerliche verkehrliche und technische Erschließung im Plangebiet noch nicht vorhanden.

4.4 Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung)

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die vorhandenen Gebäudestrukturen auf dem Planungsgrundstück gaben jedoch Anlass zur Überprüfung, ob Fledermäuse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Planungsgebiet vorhanden sind. Diese Überprüfung fand am 28.01.2026 statt.
Auf dem Planungsgrundstück selbst sind keine Fledermausvorkommen gemeldet. Im Umfeld muss jedoch mit mindestens 12 verschiedenen Fledermausarten gerechnet werden.
Nach Begutachtung der Außenfassaden der Gebäude, der Lagerhallen, der Halle des Sägewerks, des Kellers und des Gehölzbestandes kam man zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise auf aktuelle Fledermausquartiere gibt. Lediglich in der Sägewerkshalle gibt es einen Fraßplatz, der jedoch nur sporadisch genutzt wird. Es ist nicht erforderlich, einen artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Fraßplatz zu schaffen.
Da keine Fledermausquartiere gefunden wurden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen oder zeitliche Beschränkungen beim Abriss erforderlich.

Sollte der Abbruch des Sägewerks jedoch erst in einigen Jahren erfolgen, ist die Sägewerkshalle mit Keller nochmals auf etwaige Fledermausquartiere überprüft werden. Dann sind auch zum Schutz potentieller Quartiere entsprechende Zeiträume für den Abriss zu berücksichtigen.

Neben der Untersuchung von Fledermäusen wurde auch ein potentielles Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie von Brutvögeln untersucht.
Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es keinen Nachweis auf Zauneidechsen oder andere Reptilienarten im Bebauungsplangebiet gibt sowie keine Brutaktivitäten in einem der bestehenden Gebäude stattfindet. Daher ist mit keiner Beeinträchtigung für alle nachgewiesenen Vogelarten ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der Vogelarten trotz Realisierung der geplanten Gebäude nicht verschlechtert. Der Verbotstatbestand wird demnach nicht erfüllt.
Um einen evtl. möglichen Verbotstatbestand gänzlich auszuschließen, ist die Entfernung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altgebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig (Brutzeit vom 1. März bis 30. September).

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Olching als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets ist in zwei WA-Bereiche unterteilt. Im WA 1a bis WA 1c sind ein Doppelhaus und zwei Dreispänner, im WA 2a bis 2b zwei

Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Entsprechend der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten Ziele unterscheiden sich die unterschiedlichen Gebiete teilweise in ihren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Stellplätzen. Die Baugebiete werden in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt.
Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Städtebauliches Ziel ist es, durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten die durch das Baurecht geschaffene Geschossfläche vorrangig für Wohnnutzung zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO stellen ein Störpotential dar und sind deshalb nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie maximal zulässige Geschossflächen (GF) in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, maximal zulässigen Wandhöhen und maximal zulässigen Firsthöhen festgesetzt.
Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergeben sich Werte zwischen 0,3 und 0,4. Die Werte ergeben sich aus der städtebaulich gewünschten Verteilung der Gebäude und der Aufteilung in unterschiedlich große Baugebiete.
Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 ein und sind ausreichend bemessen, um neben der Errichtung der Hauptbaukörper auch Terrassen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der zulässigen Überschreitungen der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind die jeweiligen städtebaulichen Besonderheiten der Baugebiete berücksichtigt. In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten WA 2a und WA 2b besteht ein höherer Stellplatzbedarf, der in Tiefgaragen erfüllt wird. Dieser erhöhte Flächenbedarf ist mitberücksichtigt, weshalb in diesen Gebieten auf Grund der Größe des Baugrundstücks im Vergleich zu anderen Gebieten eine höhere Überschreitung der Gesamt-GRZ festgesetzt ist. Die Maßobergrenze der BauNVO von 0,8 GRZ (Orientierungswert) wird durch die Festsetzungen jedoch nicht überschritten.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse dient dazu, die Entwicklung der Kubaturen optisch verträglich zu begrenzen und sich dabei an der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereichs zu orientieren. Im WA 1a bis WA 1c sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Dachgeschossausbau der Gebäude ist demnach nicht in dem Maße möglich, dass ein drittes Vollgeschoss verwirklicht wird. Im WA 2a und WA 2b hingegen wird dies durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen ermöglicht.

Die festgesetzte Höhenentwicklung orientiert sich am vorgesehenen Gebäudetyp und dessen Dimensionierung. So werden im WA 1a bis WA 1c maximal zulässige Wandhöhen von 7,00 m und maximal zulässige Firsthöhen von 11,00 m ermöglicht.

Um ein Vollgeschoss im Dachgeschoss sicherzustellen, werden im WA 2a und WA 2b Wandhöhen von maximal 7,50 m und Firsthöhen von maximal 12,00 m festgesetzt.
Ursprünglich waren geringere maximal zulässige Wand- und Firsthöhen vorgesehen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Starkregengefährdung wurden beide Werte um jeweils 0,5 m erhöht, um den aktuellen Anforderungen an den Starkregenschutz zu entsprechen.
Als einheitliche und verbindliche Ausgangshöhe für die geplanten baulichen Anlagen, setzt der Bebauungsplan Höhenbezugspunkte (in Metern über NHN) fest. Zum Schutz der Gebäude vor potentiellen Starkregenereignissen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1b, 1c, 2a und 2b die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens in Bezug auf die Höhenbezugspunkte festgesetzt. Da der festgesetzte Höhenbezugspunkt im WA 1a bereits höher liegt als die übrigen Höhenbezugspunkte, wird für dieses Baugebiet keine Festsetzung zur Lage der Oberkante des Fertigfußbodens getroffen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Zusätzlich enthält die Satzung Regelungen zu möglichen Überschreitungen von Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Terrassentrennwände, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.
Die im WA 1a bis WA 1c festgesetzten Bauräume sind sehr eng gefasst und ermöglichen keine Spielräume bei der Positionierung der Gebäude. Im WA 2a und WA 2b hingegen haben die Bauräume an zwei Fassadenseiten einen zusätzlichen Spielraum von 0,5 m bis 1,0 m und ermöglichen so Gebäudetiefen bis zu 13,0 m.

Zur Sicherung der von der Stadt Olching gewünschten Verteilung von Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern fest. Die festgesetzten Bauräume besitzen eine Länge von nicht mehr als 50,0 m.

Die Stadt Olching hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen werden die erforderlichen Abstandsflächentiefen erfüllt. Auch die Abstandsflächentiefen zu Nachbarn außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden eingehalten.
Zum Teil fallen Abstandsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen. Die Straßenmitte wird jedoch in allen Baugebieten eingehalten.

Die Stadt Olching erachtet den Abstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans daher als angemessen geregelt. Im gesamten Baugebiet werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Olching erforderlich, zulässig sind.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching (GaSts) sowie der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Olching (FAStPlS).

Im WA 1a bis WA 1c werden die Pkw-Stellplätze in Garagen bzw. auf offenen Stellplätzen sowie im WA 2a und WA 2b in Tiefgaragen untergebracht. Für einen Teil der offenen Stellplätze wird eine Überdachung in Form von Carports zugelassen. Deren Höhe wird auf ein baulich notwendiges Maß begrenzt. Für Zufahrten, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die Zuordnung der Tiefgaragen zu den jeweiligen Baugebieten erfolgt im Plan über die entsprechenden Planzeichen. Dies ermöglicht eine sinnvolle und wirtschaftliche Errichtung von kompakten Anlagen. Die Zu- und Ausfahrten erfolgen über freistehende, überdachte Rampen. Diese sind hinweislich dargestellt, um noch einen Spielraum hinsichtlich deren Lage und Dimensionierung zu ermöglichen. Sie sind vorzugsweise im Nahbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen, um versiegelte Flächen zu reduzieren. Die Höhe der einzuhausenden Rampen wird zum Schutz der angrenzenden Freiflächen und Gebäude auf ein baulich notwendiges Maß beschränkt und sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

Um auch bei der Anlage von Tiefgaragen einen begrünten und bepflanzten Bereich zu erhalten, wird eine Mindestüberdeckung festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine dauerhafte Begrünung gewährleistet.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind für gewisse Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Unterbringung von Gartengeräten und Müllbehältern werden auf den Baugrundstücken Gartenhäuser und Müllhäuser zugelassen. Die Begrenzung der Anzahl und der Grundfläche trägt zu einer bedarfsabhängigen Nutzung und zu einer Reduzierung der Versiegelung bei.
Im WA 1a bis 1c sind Mülltonnenboxen ohne Beschränkung der Grundfläche zugelassen. Sie sind bei deren Ausführung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Mülltonnenboxen und Müllhäuser sind städtebaulich sinnvoll und im Bezug zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Flächen für Fahrradabstellplätze zugelassen. Deren Größe richtet sich nach der notwendigen Anzahl an Fahrradabstellplätzen gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Olching. Sie sind sinnvoll und vorzugsweise gebäudenah unterzubringen und auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
Ebenso sind Flächen für Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Deren Größe ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung des Bebauungsplans. Da eine Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden soll, sind Dachaufbauten zulässig, die jedoch zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft in ihrer Gestaltung geregelt werden. Durch die Vorgabe der Firstrichtungen in den Bauräumen wird ein einheitliches, ansprechenden Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt.
Als Beitrag zur Erreichung von ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie allgemein zulässig. Für ein einheitliches Erscheinungsbild werden sie in ihrer Gestaltung begrenzt.
Über diese Festsetzungen hinaus sind die Festsetzungen der Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern (DachGS) zu berücksichtigen.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über drei öffentliche Verkehrsflächen erschlossen: das WA 1a über die schon bestehende Ordenslandstraße, das WA 2a und WA 1b über die Danziger Straße und das WA 2b und WA 1c über die Ostpreußenstraße.
Die Verbindung der beiden Teile von Danziger Straße und Ostpreußenstraße soll ausschließlich über eine Fuß- und Radwegeverbindung erfolgen. Für mehr Spielraum im Hinblick auf eine spätere Ausführung werden die Breiten dieser im Bebauungsplan nur hinweislich dargestellt. Ziel einer späteren baulichen Ausführung der Fuß- und Radwegeverbindungen ist es, dass sie ausreichend breit sind, damit sie auch als Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden können.
Eine Verbindung der Straßenteile für den Pkw-Verkehr ist nicht erforderlich.

Durch die Stellung und Erschließung der festgesetzten Bauräume bildet sich im jeweils östlichen Teil des Straßenraums der Danziger Straße und Ostpreußenstraße ein Erschließungshof, über den sämtlicher Verkehr gebündelt abgewickelt werden kann, was zu einer Reduzierung von versiegelten Flächen führt.

Die schon bestehende Wegeverbindung auf Fl.Nr. 387/87, welche sich teilweise auf Fl.Nr. 386 erstreckt, wird mit dem Bebauungsplan rechtlich gesichert. Zugunsten einer besseren Verknüpfung mit der Umgebung wird im Bebauungsplan westlich des WA 1a und WA 2a eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht.
Die Erschließungsflächen sind so gestaltet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind somit nicht erforderlich.

5.7 Grünordnung, Klima

<u>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, private Grünflächen</u>
Zur dauerhaften Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung und zur Umsetzung einer hohen Qualität in Bezug auf Umfang und Art der Bepflanzung werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen für die Baugrundstücke getroffen.
Die Stadt Olching möchte durch die Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren, das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einbinden sowie

den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verbessern. Ebenso soll dadurch sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaten Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet werden und zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Im WA 1c und 2b sind zu erhaltende Bäume festgesetzt, um diese dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus sorgt der Pflanzschlüssel dafür, dass heimische Bäume gepflanzt werden und so für eine intensive Durchgrünung auf den privaten Freiflächen gesorgt wird.
Für eine Durchgrünung des öffentlichen Raumes werden in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hinweislich dargestellt. Die hinweisliche Darstellung schafft Spielraum für die spätere Bauausführung.

Einfriedungen
Um einen überwiegend offenen Charakter im Freiraum sicherzustellen, sind Einfriedungen nur in bestimmten, festgesetzten Bereichen zulässig.
In allen Wohngebieten sind Einfriedungen bzw. Einzäunungen zur Umgrenzung der einzelnen Grundstücke und zur Abgrenzung der wohnungszugehörigen Terrassen im Erdgeschoss zugelassen. Sie werden zugunsten von Kleintieren in ihrer Gestaltung begrenzt. Eine Eingrünung der Einfriedung mit Hecken ist zulässig.
Ebenso sind Terrassentrennwände in gewisser Größe, zur Wahrung der Privatsphäre der erdgeschossigen Außenbereiche mit Terrassen, zulässig.
Darüber hinaus sind im WA 2a und WA 2b Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen zur Umgrenzung von Nebenanlagen, z.B. Müllhäuser und Fahrradabstellplätze zulässig. Die Höhe aller Einzäunungen bzw. Pflanzungen werden auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Klima
Die Anforderungen an die Klimaanpassung in Bebauungsplänen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, nicht nur hinsichtlich der Starkregen- und Sturzflutenvorsorge, sondern auch der Hitzevorsorge. Mögliche Zielsetzungen, etwa die Anlage von Retentionsflächen auf den Privatgrundstücken, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Aufgrund der beabsichtigten Planungssituation und der wenigen bodenschlüssigen Flächen im Bebauungsplangebiet, können hierzu keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Retentionsflächen lassen sich mangels zusammenhängender, freier Flächen nicht funktionsfähig unterbringen. Eine pauschale Verpflichtung wäre vor Ort nicht umsetzbar.
Zur Erfüllung der kommunalen Fürsorgepflicht sind die hinweislich dargestellten, öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Mulden mit Retentionsfunktion auszubilden. Sie dienen der Versickerung von Niederschlagswasser und fungieren als Retentionspuffer bei Starkregenereignissen.

6 Städtebauliche Kennwerte

Baugebiet	Fläche Baugebiet	Zulässige GR im Bauraum	GR § 19(2) je Baugebiet (inkl. Terrassen)	GRZ § 19(2) je Baugebiet	GF gemäß Festsetzung im Plan
WA 1a	675	143	182	0,27	290
WA 1b	826	214	273	0,33	430
WA 1c	1.021	211	270	0,26	425
WA 2a	1.156	360	423	0,37	1.100
WA 2b	1.202	360	423	0,35	1.100

Stadt Olching, den ……..

……..
Maximilian Gigl, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 193
"Altes Sägewerk"
Gutachten zur Starkregengefährdung

Projekt-Nr.: **314823** Bericht-Nr.: **01**

Erstellt im Auftrag von:

Stadt Olching

Rebhunhnstraße 18

82140 Olching

Dipl.-Ing. Heiko Nöll, Gina Stratmann, M. Eng.,
Alexia Pavlidis, B.Sc.

05.05.2026

CDM Smith SE · Westendstraße 193 · 80686 München · tel: 089 889692-0 · fax: 089 889692-50 · muenchen@cdmsmith.com · cdmsmith.com
Bankverbindungen: UniCredit Bank GmbH IBAN DE44 5082 0292 0003 0451 45 BIC (Swift) HYVEDEMM487
Landesbank Baden-Württemberg IBAN DE60 6005 0101 0002 3624 78 BIC (Swift) SOLADEST600
Commerzbank Bochum IBAN DE39 4304 0036 0221 1134 00 BIC (Swift) COBADEFF430
Sparkasse Darmstadt IBAN DE86 5085 0150 0022 0019 81 BIC (Swift) HELADEF1DAS
Sitz der Gesellschaft: Bochum · Amtsgericht Bochum HRB 20258
Vorstand: Dr. Ralf Bufler (Vorsitz), Andreas Roth · Vorsitzender des Aufsichtsrats: Thierry Desmaris

LRQA-certified according to
ISO 9001:2015
ISO 45001:2018
ISO 14001:2015

listen. think. deliver.

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

TABELLENVERZEICHNIS **3**

ANHANGVERZEICHNIS **3**

1 AUFGABENSTELLUNG **4**

2 UNTERLAGEN/DATEN **5**

3 PLANUNGSKONTEXT UND GEBIETSBESCHREIBUNG **5**
3.1 Starkregengefährdung 5
3.2 Einzugsgebiet 6
3.3 Ortsbegehung 7

4 STARKREGENBETRACHTUNG IST-ZUSTAND **7**
4.1 Modelltechnische Abbildung und Berücksichtigung lokaler Strukturen 7
4.2 Ermittlung des Gebietsniederschlags (KOSTRA-2020) 9
4.3 Ermittlung der Landnutzungen und Bodengruppen 9
4.4 Ermittlung des ereignisspezifischen Effektivniederschlags 12

5 ERGEBNISSE IST-ZUSTAND **14**

listen. think. deliver.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1: Verortung Flurstücknr. 386 [Abb. erstellt in QGIS] 4
Abbildung 3-1: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [U8] 6
Abbildung 3-2: Einzugsgebiet Oberflächenwasser für Flurstücknr. 386 sowie Fließwege aus [U8] 7
Abbildung 4-1: Bordstein entlang des Königsbacher Wegs, Blick Richtung Süden 8
Abbildung 4-2: Mauer zum Flurstück 385 9
Abbildung 4-3: Ausschnitt der Scalgo Landnutzungsverteilung 10
Abbildung 4-4: Gesättigte Wasserleitfähigkeit [U7] 11
Abbildung 4-5: Geologische Karte (dGK25) (Umweltatlas Bayern) 12
Abbildung 5-1: Fließwege im Einzugsgebiet 14
Abbildung 5-2: Stehendes Oberflächenwasser 15

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 4-1: Landnutzung Einzugsgebiet [U6] 10
Tabelle 4-2: Neugruppierung der Landnutzungen 11
Tabelle 4-3: Ermittlung des Effektivniederschlags und Abflussbeiwerts 13

ANHANGVERZEICHNIS

1.1 Übersichtsplan Fließwege 16
1.2 Übersichtsplan Wassertiefen 16

listen. think. deliver.

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Olching befindet sich derzeit im Bebauungsplanverfahren für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 193 „Altes Sägewerk“. CDM Smith SE ist mit der Untersuchung des Starkregenrisikos für das betroffene Flurstück beauftragt.

Untersucht werden soll die Überflutungssituation für einen 100-jährlichen Starkregen mit einer Dauerstufe von 60 Minuten für den Ist-Zustand. Es handelt sich um das Flurstück Nummer 386 in der Gemarkung Olching. Abbildung 1-1 zeigt in rot umrandet das betroffene Flurstück. Die Fläche des Flurstücks beträgt rund 5596 m².

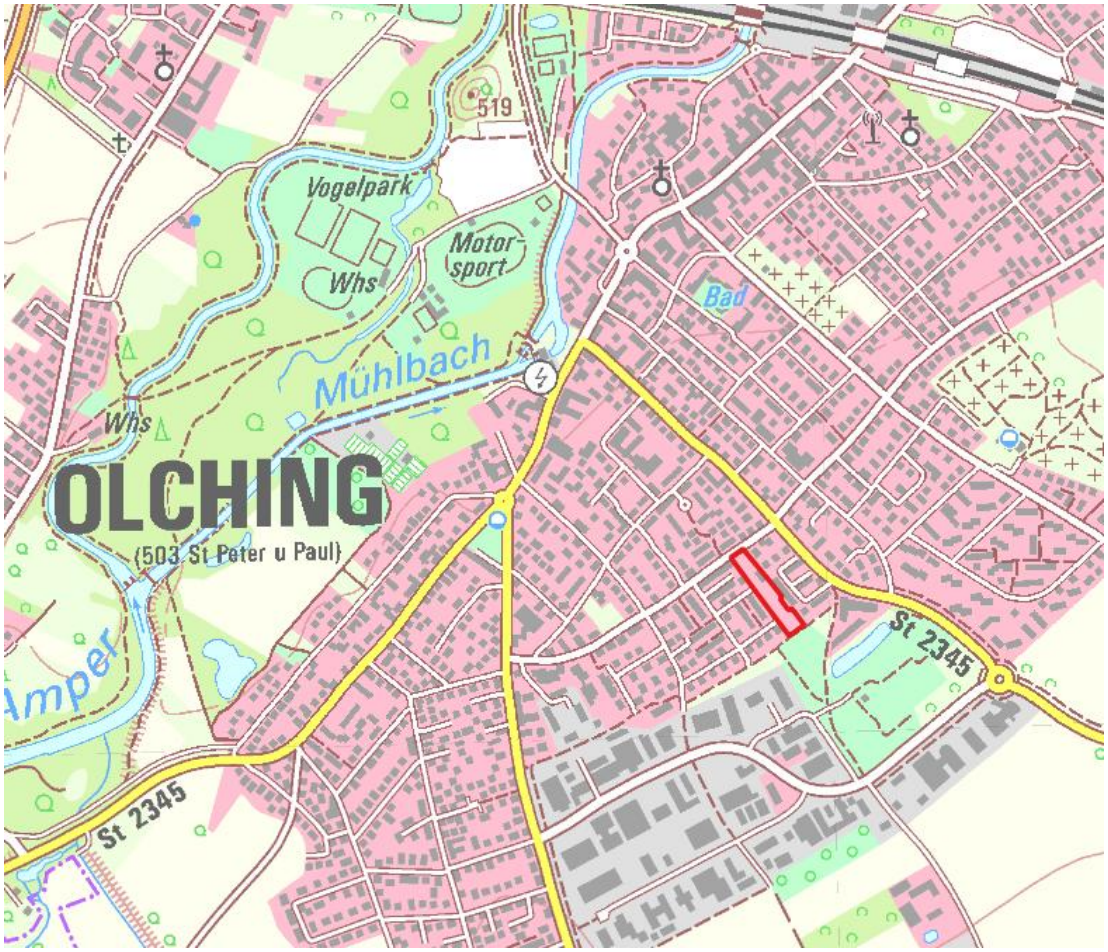


Abbildung 1-1: Verortung Flurstücknr. 386 [Abb. erstellt in QGIS]

listen. think. deliver.

2 UNTERLAGEN/DATEN

Folgende Unterlagen wurden für die vorliegende Untersuchung an CDM Smith SE übergeben bzw. aus den angegebenen Quellen beschafft.

[U1] 250603_BP 193_Altes Sägewerk_Satzung, übermittelt durch AG am 11.03.2026

[U2] 250624_BP 193_Altes Sägewerk_Planzeichnung, übermittelt durch AG am 11.03.2026

[U3] Bestandsaufnahme Höhen, übermittelt durch AG am 11.03.2026

[U4] Spartenpläne, übermittelt durch AG am 11.03.2026

[U5] KOSTRA-DWD-2020 Datensatz, Deutscher Wetterdienst (DWD)

[U6] „Land Use“ Rasterdatensätze, Scalgo Live

[U7] Übersichtsbodenkarte (üBK25) - gesättigte Wasserleitfähigkeit kf, eingesehen/abgerufen über Umweltatlas Bayern

[U8] Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut. Bayrisches Landesamt für Umwelt. Verfügbar unter: https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=webkarte_grau_schum

[U9] Maniak U. (2026): Hydrologie und Wasserwirtschaft. Springer Verlag.

3 PLANUNGSKONTEXT UND GEBIETSBESCHREIBUNG

3.1 Starkregengefährdung

Abbildung 3-1 zeigt die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayrischen Landesamtes für Umwelt [U8]. Für das untersuchte Flurstück werden darin eine Geländesenke sowie Aufstaubereiche mit zufließenden Fließwegen dargestellt, die einen mäßigen bis erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen. Insbesondere bei stärkeren Regenereignissen kann es aufgrund der örtlichen Geländesenke zu größeren Wasseransammlungen kommen. Aufgrund der daraus abzuleitenden potenziellen Starkregengefährdung wurde durch die CDM Smith SE eine Analyse der Überflutungsgefahr durchgeführt.

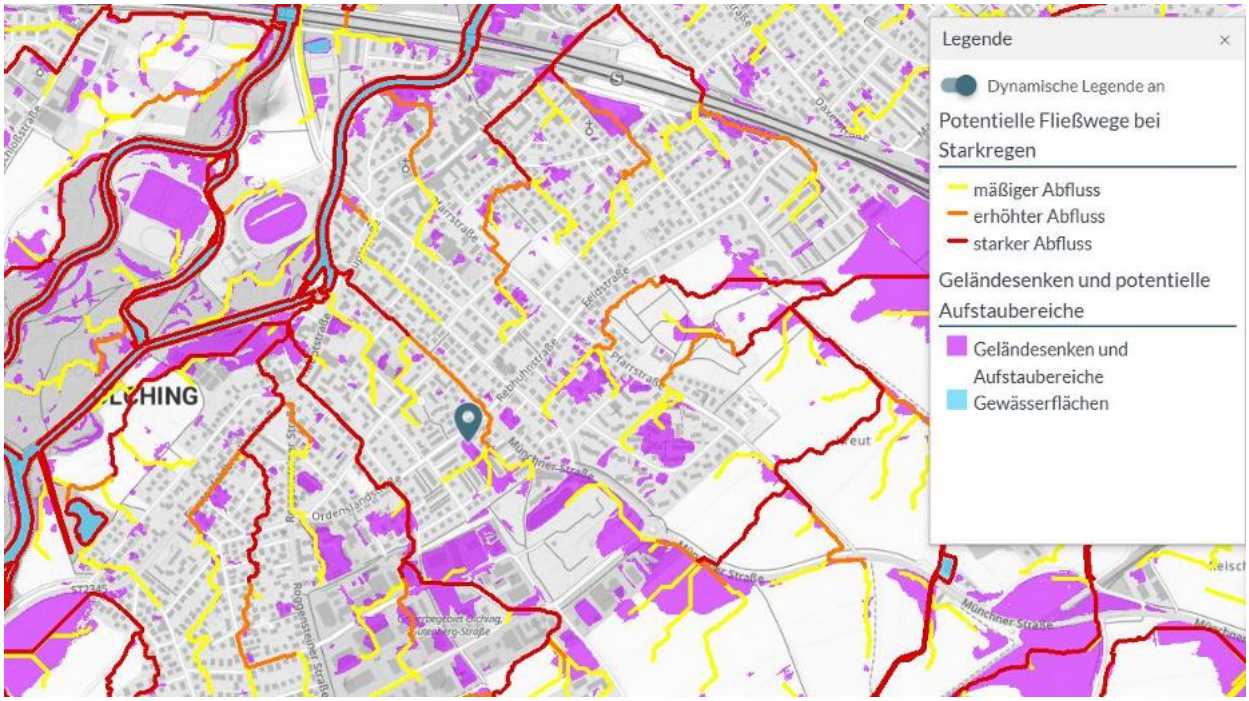


Abbildung 3-1: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [U8]

3.2 Einzugsgebiet

Abbildung 3-2 zeigt das für das Flurstück 386 ermittelte Einzugsgebiet (EZG) des Oberflächenwassers. Die Einzugsgebietsgröße beträgt etwa 54.170 m² und ist durch Grünflächen sowie Wohnbebauung geprägt. Die Fließrichtung innerhalb des EZGs verläuft von Süd-West nach Nord-Ost. Begrenzt wird das EZG im Osten sowie Süden von der angrenzenden Bebauung entlang der vorhandenen Grünfläche und im Westen sowie Norden, von der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen.

listen. think. deliver.



Abbildung 3-2: Einzugsgebiet Oberflächenwasser für Flurstücknr. 386 sowie Fließwege aus [U8]

3.3 Ortsbegehung

Eine Ortsbegehung zur Validierung der in [U8] ermittelten Fließwege erfolgte am 26. März 2026. Die Erkenntnisse der Ortsbegehung sind in die weitergehende Analyse des Überflutungsrisikos eingeflossen.

4 STARKREGENBETRACHTUNG IST-ZUSTAND

4.1 Modelltechnische Abbildung und Berücksichtigung lokaler Strukturen

Zur Ermittlung der Überflutungsgefährdung wurde ein hydrotopografisches Modell mit der Software Scalgo-Live aufgesetzt. In diesem wurden auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbegehung lokale, abfluss-relevante Strukturen implementiert.

Entlang der Erschließungsstraße „Königsberger Weg“ verläuft der Randstein der Straße als ca. 15 cm hoher Bordstein (s. Abbildung 4-1), welcher den statisch ermittelten Fließweg aus [U8] von Westen nach Osten zum Flurstück 386 begrenzt. Der Bordstein wurde entsprechend in das hydrotopografische

Modell eingebaut, sodass der von der Danzigerstr. in Richtung Flurstück strömende Fließweg entlang des Königsbacherwegs umgelenkt wird.

Weitere Fließblockaden befinden sich an der nord-östlichen Längsseite des Flurstücks. Das zu untersuchende Gebiet liegt rund 30 cm tiefer als die Grundstücke und Gärten der angrenzenden Flurstücke 385, 385/5 und 385/7. Eine Mauer trennt die Flurstücke (s. Abbildung 4-2). Diese wurde ebenfalls im Modell berücksichtigt, sodass die Fließwege möglichst realitätsnah abgebildet werden.



Abbildung 4-1: Bordstein entlang des Königsbacher Wegs, Blick Richtung Süden



Abbildung 4-2: Mauer zum Flurstück 385

4.2 Ermittlung des Gebietsniederschlags (KOSTRA-2020)

Zur Beurteilung der Überflutungssituation wurde der 100-jährliche Starkregenlastfall mit einer Dauerstufe von 60 Minuten betrachtet. Dazu wurden die Extremniederschlagswerte des KOSTRA Datensatzes 2020 des Deutschen Wetterdienstes [U5] bezogen.

Für das betrachtete Flurstück ergibt sich gemäß [U5] die Niederschlagsmenge zu h_N = 47,5 mm bzw. die Regenspende zu r_N = 131,9 l/s*ha.

4.3 Ermittlung der Landnutzungen und Bodengruppen

Als Quelle der flächigen Landnutzungsinformationen diente der Layer „Land Cover“ der Software *Scalgo Live* (s. Abbildung 4-3), der sowohl BKG-Landnutzungsinformationen als auch Orthofoto-Auswertungen zugrunde liegen.



Abbildung 4-3: Ausschnitt der Scalgo Landnutzungsverteilung

Daraus ergeben sich für das Einzugsgebiet die folgenden Flächen und ihr prozentueller Anteil in Bezug zur Gesamtfläche.

Tabelle 4-1: Landnutzung Einzugsgebiet [U6]

Landnutzung	**Fläche [m²]**	**Anteil [%]**
Ödland	56,75	0,10
Niedrige Vegetation	13317,88	24,58
Dichte Vegetation	7738,96	14,29
Befestigte Wege	19391,35	35,79
Straße asphaltiert	4712,36	8,70
Grundgestein	14,31	0,03
Gebäude	8941,82	6,51
Summe	**54173,43**	**100,00**

Die Landnutzung wurde auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbegehung in wenigen Bereichen überarbeitet und für die hydrologischen Berechnungen in vier übergeordnete Kategorien zusammengefasst (s. Tabelle 4-2).

Tabelle 4-2: Neugruppierung der Landnutzungen

Landnutzung [Scalgo]	**Landnutzungsgruppen**
Ödland	Acker (0,1 %)
Niedrige Vegetation	Grünland (14,3 %)
Dichte Vegetation	Wald (35,8 %)
Befestigte Wege	Versiegelt (49,8 %)
Straße asphaltiert	
Grundgestein	
Gebäude	

Zur Beurteilung der Überflutungssituation ist zudem die Wassersättigung des Bodens von Bedeutung. Diese kann grundsätzlich über den UmweltAtlas Bayern abgerufen werden. Für das Stadtgebiet Olching liegen hierzu jedoch keine spezifischen Angaben vor (siehe Abbildung 4-4). Auf Grundlage der verfügbaren Kennwerte zur Geologie und zu den Bodenverhältnissen wurde für die vorliegende Untersuchung daher die Annahme getroffen, dass die gesättigte Wasserleitfähigkeit im Untersuchungsgebiet in etwa derjenigen des umliegenden Gebiets entspricht. Entsprechend wurde ein Wert von < 40 cm/m angenommen.

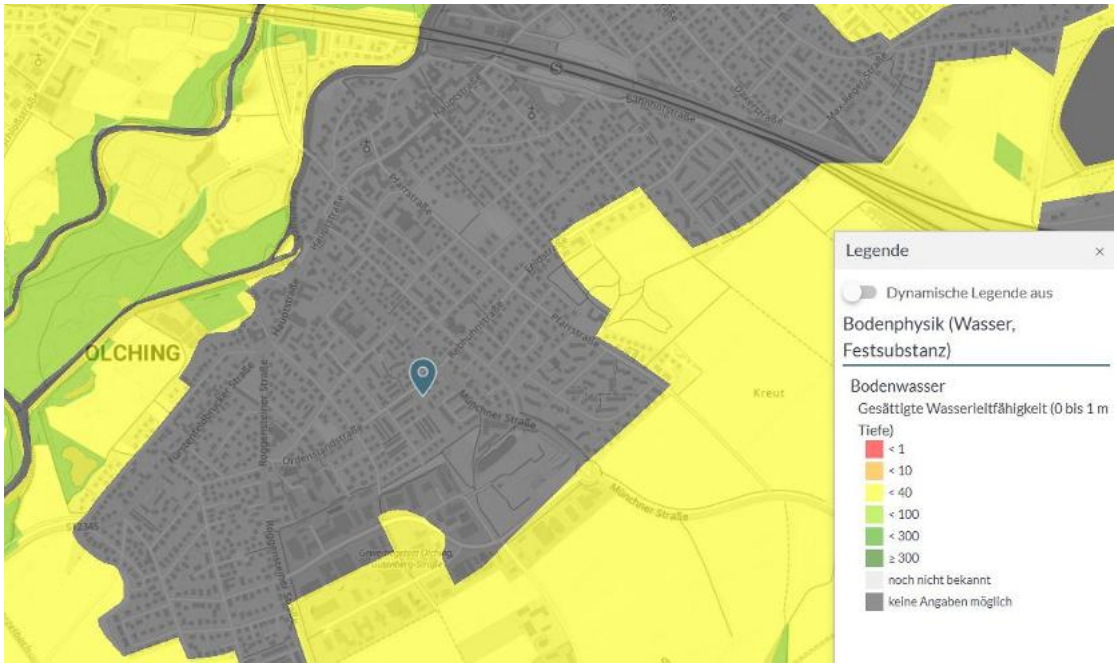


Abbildung 4-4: Gesättigte Wasserleitfähigkeit [U7]

listen. think. deliver.

Der Abbildung 4-5 sind weitere Bodenkennwerte wie Bodenart und geologischen Eigenschaften zu entnehmen. Die Karten bilden unter anderem eine Grundlage zur Beurteilung der Bodenbildung, des Baugrunds und der Wasserführung. Für das Stadtgebiet Olching sind keine Bodenarten verfügbar, jedoch kann anhand der Gesteinsbeschreibung in Abbildung 4-5 auf einen kiesigen, teils wechselnd sandigen und steinigen (z.T. schwach schluffigen) Untergrund geschlossen werden.

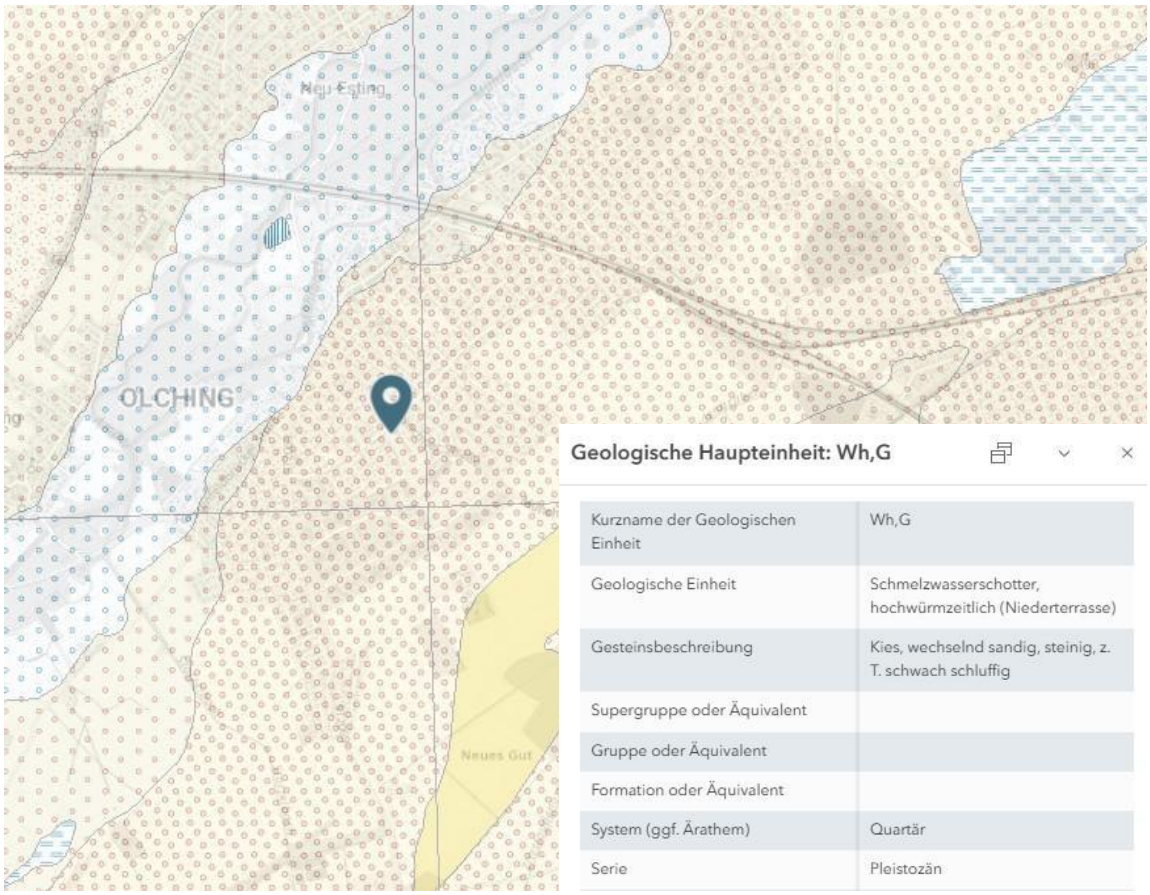


Abbildung 4-5: Geologische Karte (dGK25) (Umweltatlas Bayern)

4.4 Ermittlung des ereignisspezifischen Effektivniederschlags

Der ereignisspezifische Abflussbeiwert ermittelt sich unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien über das SCS-CN-Verfahren. Er ist abhängig von der Landnutzung und der Wasserleitfähigkeit des Bodens, welche je flächenanteilig berücksichtig werden. In allen Berechnungen wurden mittlere Vorfeuchtebedingungen (Bodenfeuchteklasse II gemäß SCS-CN-Verfahren) zu Grunde gelegt. Auf Basis der vorliegenden Informationen zum Boden wurde für die Anwendung des SCS-CN-Verfahren der Bodentyp A angenommen.

Für die Berechnung des effektiven Niederschlags wird die Fläche auf Grundlage der Landnutzung in vier Übergruppen zusammengefasst: Acker, Grünland, Wald und versiegelte Fläche. Der CN-Wert ergibt sich in Abhängigkeit der Bodengruppe gemäß [U9] für jede Landnutzung und ist in Tabelle 4-3 aufgelistet.

Der Effektivniederschlag – derjenige Anteil des Niederschlags, der oberflächig abflusswirksam wird – wird für jede Landnutzung berechnet und anschließend flächengewichtet für das Einzugsgebiet zusammengefasst. Für das EZG des zu untersuchenden Flurstücks ergibt sich somit ein effektiver Niederschlag von N_{eff} = 23,4 mm und einen mittleren Abflussbeiwert von Ψ_m = 0,49.

Tabelle 4-3: Ermittlung des Effektivniederschlags und Abflussbeiwerts

Landnutzung	**Fläche [m²]**	**Bodengruppe A [%]**	**CNII Wert [-]**	**N_{eff} [mm]**
Acker	56,75	0,10	70	0,012
Grünland	7738,96	14,30	49	0,562
Wald	19391,35	35,80	36	0,467
Versiegelt	26986,37	49,80	99	22,386
Summe	**54173,43**	**100,00**		**23,427**

$$\psi_m = \frac{Neff}{N} = \frac{23{,}427}{47{,}5} = 0{,}4923$$

listen. think. deliver.

5 ERGEBNISSE IST-ZUSTAND



Abbildung 5-1: Fließwege im Einzugsgebiet

In Abbildung 5-1 sind die im hydrotopografischen Modell ermittelten Fließwege zu erkennen, die sich unter Berücksichtigung lokaler, abflussrelevanter Strukturen ergeben. Die Fließwege bilden sich von Süden dem zu untersuchenden Flurstück zuströmend aus und folgen der Geländetopografie in Richtung Danzigerstraße. Die Fließwege sowie Fließrichtung ist in Anlage 1.1 beigefügt.

Abbildung 5-2 zeigt die ermittelte Überflutungssituation für das Flurstück Nr. 386 für ein 100-jährliches Starkregenereignis für die in Abschnitt 4.4 ermittelte effektive Niederschlagsbelastung. Der Abbildung ist zu entnehmen, dass bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis die vorhandene Senke gefüllt ist und sich weiträumige Überflutungsflächen ausbilden können.

listen. think. deliver.



Abbildung 5-2: Stehendes Oberflächenwasser

Die mittlere Wassertiefe im betrachteten Gebiet beträgt ca. 19 cm. Die etwas dunkler eingefärbten Bereiche können Wassertiefen zwischen 20 und 50 cm aufweisen, durchschnittlich sind in dem Bereich Wassertiefen um die 30 cm zu erwarten. Das maximale Volumen wurde für das betrachtete Szenario auf einer benetzten Fläche von 3990 m² zu 752 m³ ermittelt. In Anlage 1.2 ist ein Übersichtslageplan der ermittelten Wassertiefen und das ermittelte Volumen für das betroffene Flurstück dargestellt.

CDM Smith SE
05.05.2026

erstellt:

ppa. Dipl.-Ing. Heiko Nöll
Niederlassungsleiter

Gina Stratmann, M. Eng.
Projektingenieurin

Alexia Pavlidis, B.Sc.

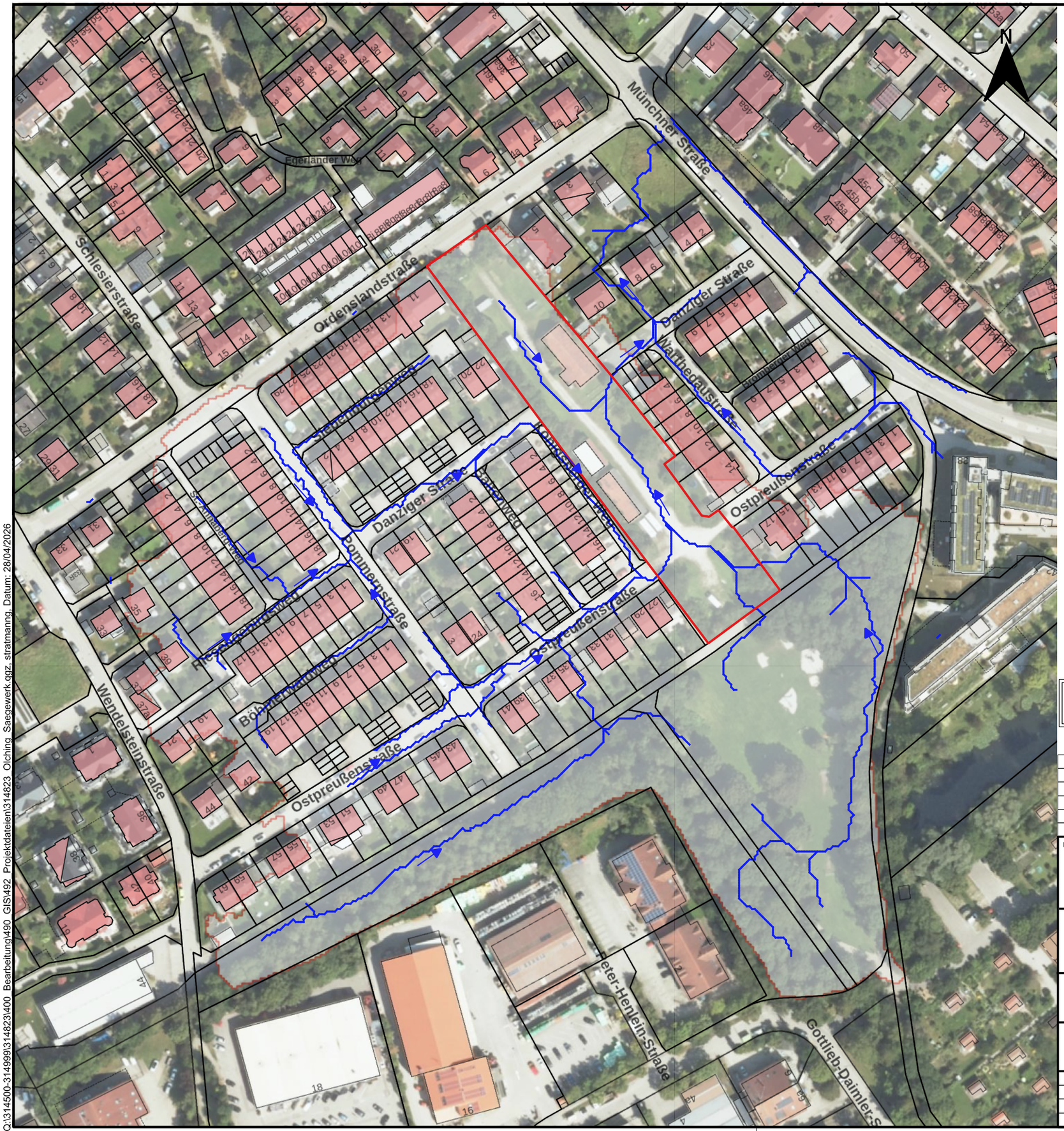
listen. think. deliver.

ANHANG

1.1 Übersichtsplan Fließwege

1.2 Übersichtsplan Wassertiefen

listen. think. deliver.



Legende

- Flurstück 386
- Fließwege
- Einzugsgebiet Flrstk. 386
- Gebäude
- Fließrichtung

1:1.500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32N

Diese Unterlage und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie darf nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vervielfältigt unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen oder sonstwie mitgeteilt werden oder zu anderen Zwecken, als sie dem Empfänger anvertraut ist, benutzt werden. Sie ist auf Verlangen zurückzugeben.

Nr.	Änderung	Datum	Name

Bauherr / Auftraggeber

Stadt Olching
Rebhuhnstraße 18
82140 Olching

Planverfasser

CDM Smith SE
Westendstraße 193
80686 München

tel: 089 889692-0
fax: 089 889692-50
muenchen@cdmsmith.com
www.cdmsmith.com

Projekt: Bebauungsplan Nr. 193 "Altes Sägewerk" Olching
Untersuchung Hochwasserrisiko

Titel: Übersichtsplan Fließwege

	Aufgenommen	Gezeichnet	Bearbeitet	Geprüft	Projekt-Nr.	Plan-Nr.	Bericht-Nr.
Datum		27.04.2026	27.04.2026	28.04.2026	314823	01	01
Name		srg	srg	noe	Phase GE	Maßstab 1:1500	Anlagen-Nr. 01
Dateiname	314823_Olching_Saegewerk						

Q:\314500-314999\314823\400_Bearbeitung\490_GIS\492_Projektdateien\314823_Olching_Saegewerk.qgz, stratmann, Datum: 28/04/2026



Q:\314500-314999\314823\400_Bearbeitung\490_GIS\492_Projektdateien\314823_Olching_Saegewerk.qgz, stratmann, Datum: 29/04/2026

Legende

- Flurstück 386
- Fließwege
- Gebäude

Wassertiefe [m]

- 0.01- 0.03 m
- 0.03 - 0.10 m
- 0.10 - 0.20 m
- 0.20 - 0.50 m
- 0.50 - 1.00 m
- > 1.00 m
- Einzugsgebiet

1:1.500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Koordinatensystem:
ETRS89 UTM 32N

Diese Unterlage und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie darf nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vervielfältigt unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen oder sonstwie mitgeteilt werden oder zu anderen Zwecken, als sie dem Empfänger anvertraut ist, benutzt werden. Sie ist auf Verlangen zurückzugeben.

Nr.	Änderung	Datum	Name

Bauherr / Auftraggeber

Stadt Olching
Rebhuhnstraße 18
82140 Olching

Planverfasser

CDM Smith SE
Westendstraße 193
80686 München

tel: 089 889692-0
fax: 089 889692-50
muenchen@cdmsmith.com
www.cdmsmith.com

Projekt: Bebauungsplan Nr. 193 "Altes Sägewerk" Olching
Untersuchung Hochwasserrisiko

Titel: Übersichtsplan max. Wassertiefen
Ist-Zustand, Starkregen T = 100a, D = 60min

	Aufgenommen	Gezeichnet	Bearbeitet	Geprüft	Projekt-Nr.	Plan-Nr.	Bericht-Nr.
Datum		27.04.2026	27.04.2026	28.04.2026	314823	02	01
Name		srg	srg	noe	Phase: GE	Maßstab: 1:1500	Anlagen-Nr.: 02
Dateinname	314823_Olching_Saegewerk						