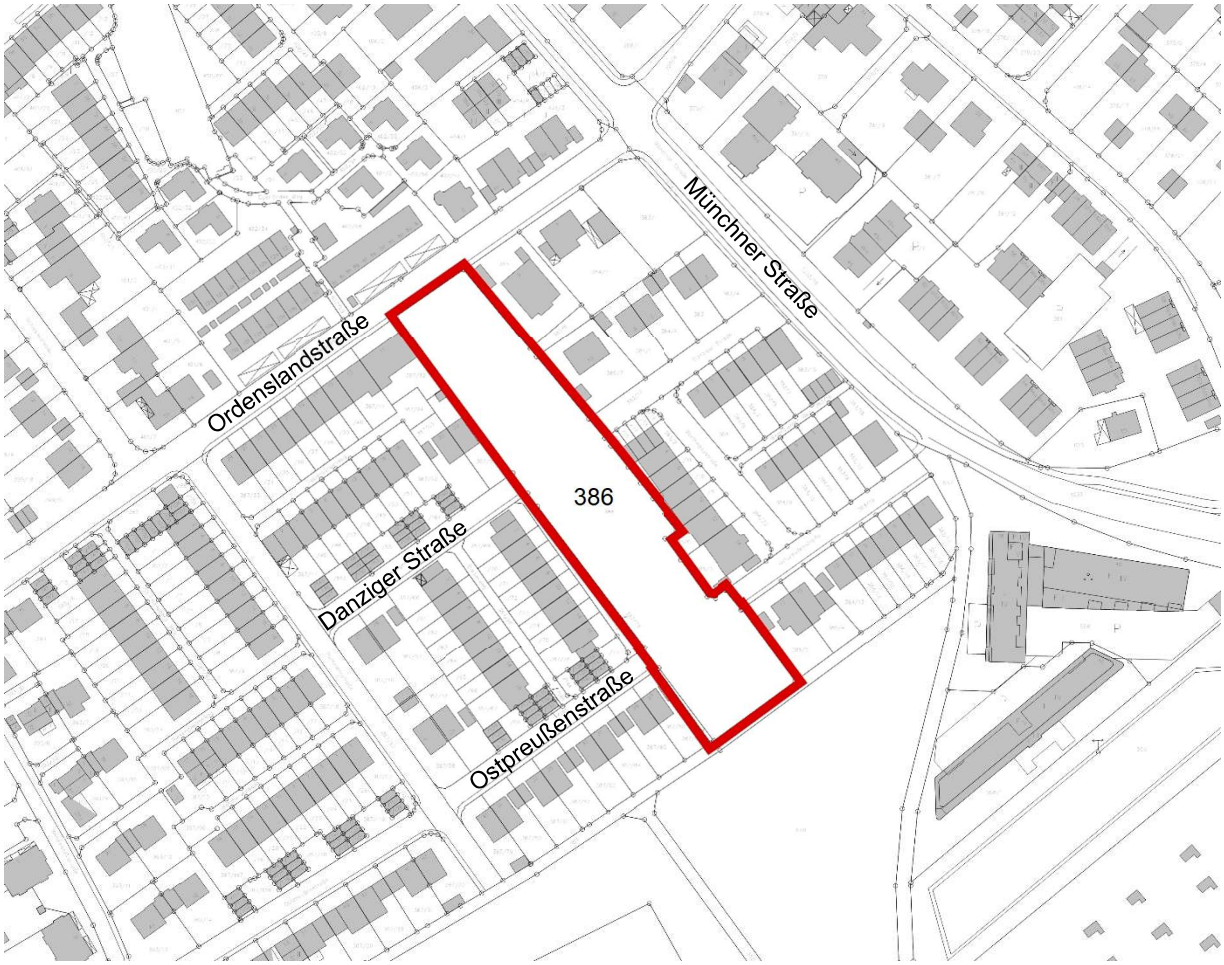
Stadt	**Olching** Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	**Nr. 193** **„Altes Sägewerk“**
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
	Az.: 610-193
Bearbeitung	Glaß
Plandatum	27.10.2026

Satzung

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, § 13 BauGB i.d.F. vom 07. Juli 2023, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.



Auszug aus dem Kataster

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, z.B. WA 1a

2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ** Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

3.2 Die im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um folgendes Maß überschritten werden:

- im WA 1a: bis max. 0,6 GRZ
- im WA 1b: bis max. 0,6 GRZ
- im WA 1c: bis max. 0,5 GRZ
- im WA 2a: bis max. 0,8 GRZ
- im WA 2b: bis max. 0,7 GRZ

3.3 **GF** höchstzulässige Geschossfläche (GF) in Quadratmeter, z.B. 430 m²

3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

3.5 **WH** maximal zulässige Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, z.B. 7,00 m

3.6 **FH** maximal zulässige Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, z.B. 11,00 m

3.7 

Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (m ü. NHN), z.B. 507,00 m ü. NHN

3.8 Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte in Metern über Normalnull (m ü. NHN):

WA 1a bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 507,70 m. ü. NHN
WA 1b und 2a beziehen sich aus den Höhenbezugspunkt 506,90 m. ü. NHN
WA 1c und 2b beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 507,00 m. ü. NHN

3.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1b und 1c sowie WA 2a und 2b ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) mindestens 0,5 m über den in Ziff. 3.8 genannten Höhenbezugspunkten zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.2 

nur Doppelhäuser zulässig

4.3  nur Hausgruppen zulässig

4.4  nur Einzelhäuser zulässig

4.5 Baugrenze

4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen, Terrassentrennwände, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m unter Einhaltung der Abstandsflächen überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossfläche (GF) sind weiterhin einzuhalten.

4.7 Abstandsflächen:
Durch die nach Festsetzung A 4.5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.5 und 3.6 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 Abstandsflächentiefe der Stadt Olching erforderlich, zulässig sind.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

5.1.1 **Ga/St** Fläche für Garagen bzw. offene Stellplätze

5.1.2 **St** Fläche für offene Stellplätze

5.1.3 **TGa** Fläche für Tiefgarage

5.2 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Olching erforderlichen Stellplätze für Kfz innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) bzw. offene Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) unterzubringen und nachzuweisen.

5.3 Auf den Flächen mit der Festsetzung Ga/St sind neben Garagen und offenen Stellplätzen auch Überdachungen in Form von Carports ist zulässig. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,0 m.

5.4 Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind einzuhausen. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,0 m. Es wird ein Flachdach mit Begrünung festgesetzt.

5.5 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt, Zuwege oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 80 cm Humus/Substrat, im Bereich von Baumpflanzungen mit 100 cm überdeckt und bepflanzt werden.

5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für folgende Nutzungen zulässig:

- Gartenhäuser: im WA 1a bis WA 1c je Doppelhaushälfte/Reihenhaushälfte 1 Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 10,0 m²,
- Mülltonnenboxen: im WA 1a bis WA 1c je Doppelhaushälfte/Reihenhaushälfte 1 Mülltonnenbox in der notwendigen Größe,
- Müllhäuser: im WA 2a und WA 2b jeweils 1 Müllhaus mit einer maximalen Grundfläche von 20 m²,
- Fahrradabstellplätze: in allen Wohngebieten Flächen für Fahrradabstellplätze in der notwendigen Größe,
- Flächen für Wärmepumpen in der notwendigen Größe.

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 von 30°- 38°. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Dächer mit einer Dachneigung von mind. 18° bis 38° zulässig.

6.2 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.

7 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Einfahrtsbereich

7.4 Für Zufahrten, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum

8.2 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 Mindestqualität 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 B 11.6) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

8.3 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro festgesetzten einzelnen Baum der Mindestqualität Hochstamm gelten 12 m². 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 m³ überbaubares Bodensubstrat für die Straßenbäume gemäß den Qualitätsanforderungen der ZTV-Mü 2008 eingebaut wird. Die Höhe der Schüttung muss mindestens 1,0 m betragen.

8.4 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Mit Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer natürlichen Wuchsform zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder entfernte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Mindestqualität siehe Ziffer A. 8.2, Lage geringfügig veränderbar.

9 Einfriedungen

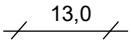
9.1 Einfriedungen sind zulässig

- in allen Wohngebieten WA 1 und WA 2:
  Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für Kleintiere zu gestalten. Ihre Höhe wird auf 1,20 m beschränkt. Eine Eingrünung mit Hecken aus vorwiegend heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe bis maximal 1,50 m ist zulässig.

  Darüber hinaus sind Terrassentrennwände mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 3,0 m zulässig.

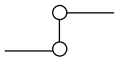
- im WA 2a und WA 2b:
  in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zur Umgrenzung von Nebenanlagen – Müllhäuser, Fahrradabstellplätze.

10 Bemaßung

10.1 

Maßzahl in Metern, z.B. 13,0 m

B Hinweise

1  vorhandene Grundstücksgrenze

2 386 Flurstücksnummer, z.B. 386

3 vorgeschlagene Grundstücksteilung

3 10 Hausnummer, z.B. 10

4  bestehendes Gebäude

5  Abbruch Gebäude

6  vorgeschlagener Baukörper

7 

Maßzahl in Metern, z.B. 4,50 m

8  überdachte Rampe

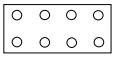
9 Es gelten die Festsetzungen der jeweils gültigen Fassung der Fahrradabstellplatzsatzung (FAStPlS) der Stadt Olching.

10 Es gelten die Festsetzungen der jeweils gültigen Fassung der Dachgestaltungssatzung (DachGS) der Stadt Olching.

11 Grünordnung

11.1 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.

11.2 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) sowie die ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

11.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; als Versickerungsmulde auszubilden

11.4  neu zu pflanzender Baum mit Standortvorschlag

11.5 Artenschutz
Rodungen sowie der Abbruch von Gebäuden 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).

11.6 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)
Fagus sylvativa (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbis aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeer)
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 Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (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)

11.7 Eine Begrünung der Fassaden mit sommerlichen- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist u.a. aus Gründen des Klimaschutzes und zur Kühlung bzw. Temperaturreduzierung an Hitzetagen ausdrücklich erwünscht.

Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)
Kletter- und Ramblerrosen
Spalierobst
Echter Wein (Vitis vinifera)
Wilder Wein (Partenocissus quinquefolia und tricuspidata)
Kletterhortensie (Hydrangea anomala petiolaris)
Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)

12 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet auf dem Portal DiPlanBeteiligung veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die Unterlagen im Foyer des Rathauses, Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching, während der Öffnungszeiten öffentlich einsehbar. In der Bekanntmachung wurde auf diese Einsichtmöglichkeiten hingewiesen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… elektronisch beteiligt.

4. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Olching, den ……

   (Siegel)

   ……
   Maximilian Gigl, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Olching, den ……

   (Siegel)

   ……
   Maximilian Gigl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wird gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet gestellt bzw. ist auf der Internetseite der Stadt Olching einsehbar. 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 ……

   (Siegel)

   ……
   Maximilian Gigl, Erster Bürgermeister