

**Bebauungsplan Olching Nr. 151 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76,
„Hauptstraße II“**

- Städtebauliche Begründung -

1. Anlaß der Planung

Der am 17.12.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Olching Nr. 76, „Hauptstraße II“, setzt für das hier plangegegenständliche Grundstück Fl.Nr. 66/4 ein Maß der baulichen Nutzung von 1.350 m² GF in II + D Vollgeschossen fest. Grundstückseigentümer ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Der Zweckverband sieht diese Festsetzungen als unzureichend und insbesondere als Verminderung des aufgrund § 34 BauGB bestehenden Baurechtes an, hatte sich jedoch im ursprünglichen Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert.

Der Gemeinderat Olching hat sich in der Sitzung vom 28.07.1998 mit einer Erhöhung des Baurechtes auf eine GF von 1.776 m² grundsätzlich einverstanden und die Bereitschaft zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens erklärt, sofern die Erhöhung des Baurechtes nicht im Wege einer Befreiung möglich sein würde. Einer entsprechenden Bauvoranfrage ist zwischenzeitlich vom Landratsamt eine positive Verbescheidung verweigert worden, da Grundzüge der Planung von der Abweichung berührt seien.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll auf Fl.Nr. 66/4 der Gemarkung Olching eine angemessene Erhöhung des Baurechtes unter Beachtung der hier einschlägigen städtebaulichen Gesichtspunkte geschaffen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die am 01.06.1995 wirksam gewordene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangrundstück eine GFZ von 0,6 und eine Nutzung als Mischgebiet vor. Zum Mühlbach hin ist ein schmaler Grünstreifen dargestellt. Das Bauvorhaben hält diese Vorgaben ein (GFZ ca. 0,54). Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Besonderheiten im Bebauungsplanbereich; Bebauung

Fl.Nr. 66/4 wird hinsichtlich seiner Bebaubarkeit insbesondere von folgenden Randbedingungen geprägt:

- teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet
- benachbarte Baudenkmäler
- Lage zwischen dem städtischen Bereich der Hauptstraße und dem Landschaftsschutzgebiet Untere Amper

Bei der Planung wurde deshalb darauf geachtet

- den Überschwemmungsbereich von baulichen Anlagen freizuhalten. Es werden hier lediglich 16 oberirdische Stellplätze, die im Bedarfsfall (Hochwasserereignis) rasch zu räumen wären, festgesetzt.
- Durchgrünung des hinteren Grundstücksteiles.
- Die Bebauung mit einem 3-geschossigen Gebäude (+ Dachgeschoß als Nicht-vollgeschoß möglich) konzentriert sich auf den städtisch geprägten Grundstücksbereich an der Hauptstraße.

Zugunsten einer optimierten Gebäudestellung wurde eine Einschränkung der Sichtbeziehungen gegenüber der bestehenden Planung zwischen Hauptstraße und Amperkanal mit dahinterliegendem Landschaftsschutzgebiet und dem Baudenkmal „Amperkraftwerk“ in Kauf genommen.

Die dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle wird als noch vertretbar erachtet.

5. Erschließung, Bodenordnung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugrundstück selbst ist durch seine Lage an der Hauptstraße voll erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der „Gemeinbedarfsfläche Heimatmuseum“ am Amperkanal wird ein 5 m breites Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über Fl.Nr. 66/4 festgesetzt. Dies entspricht bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die Planung stellt keinen Eingriff i. S. d. § 1 a BauGB dar (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Olching, 30.11.1999

geändert am: 13.04.2000

.....


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

