

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Heideweg liegt innerhalb des Straßenzuges Heideweg und Neufelderstraße. Im Osten wird der Bebauungsplan vom Parkplatz am Olchinger See begrenzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der im Flächennutzungsplan enthaltene Baudichteplan sieht für das Gebiet eine mittlere GFZ von 0,4, in einem Teilbereich jedoch bis zu 0,68 vor.

Der Bebauungsplan entspricht in soweit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, dem Ableitungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Genüge geleistet.

- Fluglärmzone

Das Planungsgebiet liegt künftig nicht im Bereich von Fluglärmzonen.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet verdankt seinen lockeren, Gartenstadtcharakter der Tatsache, daß sich die Bebauung grundsätzlich entlang der Straßenzüge entwickelte, dahinter entfalten sich große Gartenzonen.

Leider wurde in der Vergangenheit versäumt, die großen innenliegenden Gartenzonen intensiver zu durchgrünen, sodaß sich teilweise sehr öde Flächen entwickelt haben.

Durch den Siedlungsdruck des Großstadt München bzw. die knapper und teurer werdenden Bauflächen wurden in zunehmendem Maße auch die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut.

Diese Entwicklung soll durch vorliegende Bauanträge noch weiter fortgesetzt werden.

Somit erfolgt eine immer stärker werdende Bodenversiegelung durch Erschließungswege und eine extreme Bauverdichtung am Ortsrand von Olching.

Mit dieser Entwicklung geht Hand in Hand eine allmähliche "Entgleisung" der Baumassenkonzeption - eine fast unvermeidliche Folge der rechtlichen Systematik des § 34 BauGB.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

Aus dieser Sicht heraus ist der planerische Spielraum für echte Neukonzeptionen sehr begrenzt. Viele Bereiche sind in der vorgenannten Weise bebaut oder mit einklagbaren Baurechten nach § 34 BauGB ausgestattet. Die Hauptaufgabe des Bebauungsplanes wird also mit Schutz des, trotz allem noch in vielfältiger Form vorhandenen, Gartenstadtcharakters vor weiterer systematischer Aushöhlung gesehen, wobei großer Wert auf die Erhaltung der unverbaubaren Gartenzone gelegt wird.

Neue Baukörper werden deshalb auch aus dieser Sicht nur in dem Maße festgesetzt, als sie durch bestehende Baurechte nach § 34 BauGB unabweisbar erscheinen.

Wo einzelne Grundstücke mit z.T. sehr kleinen oder veralteten Gebäuden bebaut sind, wird genügend Spielraum gelassen, um durch Erweiterung oder Neubau an der gleichen Stelle eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Diesem Anliegen kommt auch Festsetzung Nr. 7.7 entgegen. Gerade bei Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Grundstücksbreiten von 6-7m bleibt bei Wahrung von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO zu wenig Spielraum zur Errichtung von Anbauten. (Erweiterung der bestehenden Häuser z.B. durch Wintergärten).

Da es jedoch der erklärte Wille der Gemeinde ist sinnvolle Erweiterungen zuzulassen, wird durch Festsetzung 7.7 der Mindestgrenzabstand von untergeordneten Bauteilen bei Doppel- u. Reihenhäusern auf 1m reduziert.

Wo Nachbarschaftsbelange berührt werden bzw. keine nachbarschaftliche Einigung erzielt wird, muß dann im Einzelbauvollzug jeder Fall einzeln beurteilt werden.

Nachtrag: Auf Wunsch der Gemeinde wurde eine Regelung für den nachträglichen Anbau von Wintergärten und dgl. vorgesehen. (vgl. Festsetzung Nr. 8.)

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Neubemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Methode der gebietsbezogenen Festsetzung gewählt. Bei Reihenhauserzeilen wurde, im Hinblick auf die stark unterschiedlichen Parzellengrößen, teilweise auch die Vorgabe einer festen BGF1 pro Hauseinheit gewählt.

Wie aus dem GFZ-Bestandsplan ersichtlich ist, überschreiten nur wenige Grundstücke unerheblich den festgesetzten GFZ-Wert, mit der bereits ausgeschöpften Bruttogeschossfläche.

Die unter Ziff. 3.1 geschilderte Fehlentwicklung war nur dadurch möglich, daß die Beurteilung einzelner Bauvohaben nach § 34 BauGB jahrzehntelang zu stark auf die rein rechnerisch nachvollziehbare GFZ-Kontrolle abgestellt war und dadurch ständig neue Höchstwerte als maßstabbildend akzeptiert wurden. Es wäre eine völlige Verkennung der Rechtssystematik des § 34 BauGB, auch im Bebauungsplan diesen Weg der Höchst-GFZ weiterzugehen.

Der Begriff des "Einfügens" ist nach der heute gültigen Rechtsprechung nicht als reine Zahlenarithmetik, sondern umfassender zu sehen.

Im Bebauungsplan wurde daher versucht, durch Abwägung der prägenden Umgebungsbebauung nicht nur rechnerisch, sondern auch im Sinne des Schutzes und der Weiterentwicklung des typischen Gebietscharakters (Gartenstadt) gerecht zu werden.

3.2.3 Grünordnung

Wie bereits unter Ziff. 3.1 beschrieben, zeichnet sich das Planungsgebiet durch abwechslungsreiche Begrünung aus, die trotz der geschilderten städtebaulichen Verdichtung immer noch viele sympathische Züge aufweist.

Bei dieser Sachlage können die Pflanzgebote (durch Planzeichen und Ziff. B 12.2) sehr pauschal gehalten werden. Nachtrag: Auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden Ergänzungsbepflanzungen vorgeschrieben, die die Straßenzüge Neufelstraße und Heideweg alleeähnlich begleiten sollen.

Der eigentliche Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen richtet sich vor allem auf die Erhaltung der unverbaubaren Gartenzonen und die Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe und der damit verbundenen Zufahrtswege.

Da der Maßstab 1:1000 zur Feinabstimmung zu ungenau ist, wird durch Ziff. B 12.1 zu jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein Grünordnungsplan gefordert.

3.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht notwendig, und stören das Erscheinungsbild dieses Gebietscharakters erheblich. Werbeanlagen sollen deshalb nur in dem Maße genehmigt werden, als sie zur Kenntlichmachung zulässiger Betriebe notwendig sind.

3.2.5 Ruhender Verkehr

Das System dezentralisierter oberirdischer Kleingaragenanlagen soll beibehalten werden. Tiefgaragen wurden vor allem mit Rücksicht auf die Grünordnung nicht zugelassen, da bei der baulichen Herstellung in der Praxis die Grundstücke meist bis zur Grenze völlig "abgeräumt" werden und die Rampenbauwerke erheblichen Platz beanspruchen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, daß neue Garagen nicht in die Tiefe der Gartengrundstücke vordringen können. Neue Hammergrundstücke dürfen wegen ihrer bekannten Nachteile nicht mehr gebildet werden.

3.2.6 Fließender Verkehr

Die zwei, das Planungsgebiet begrenzenden Straßen, sind bezüglich ihrer Verkehrsbedeutung nicht von gleicher Wertigkeit. Der Heideweg bedarf als Erschließungsweg zum Erholungsgebiet Olchinger See spätestens dann eines Ausbaus, wenn die Bebauung für das nördliche Gebiet gesichert ist.

3.2.7 Fußgänger

Die Vorstellung von einer allseitigen großzügig verbesserten Durchlässigkeit des ungewöhnlich langen Baugebietes für Fußgänger ist einleuchtend und wünschenswert.

Leider wurde hier in der Vergangenheit im Bauvollzug die Chance ausgelassen, rechtzeitig Durchlässe zu schaffen. Die nachträgliche Durchsetzung solcher Wegesysteme stößt erfahrungsgemäß auf den erbitterten Widerstand der Anlieger und ist somit kaum mehr herstellbar. Im Osten des Bebauungsplanes soll jedoch am jetzt bestehenden Parkplatz ein Fußweg vom Heideweg zur Neufeldstraße geschaffen werden. Somit erreicht man eine besser fußläufige Verbindung von der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche nordöstlich des Geltungsbereiches.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine Neuordnung durch Umlegungverfahren nicht erforderlich ist.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist im Hinblick auf die geringen Veränderungen einer ansonsten gesund gewachsenen Sozialstruktur nicht erforderlich.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe Olching ist in der Lage, die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sicherzustellen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe, AVA, Eichenau, entsorgt werden.

6.3 Stromversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Evtl. zusätzlich erforderliche Trafos sollen in Gebäude integriert werden.

6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes mit Gas durch die Stadtwerke München liegen vor.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

7. Einwohnerentwicklung

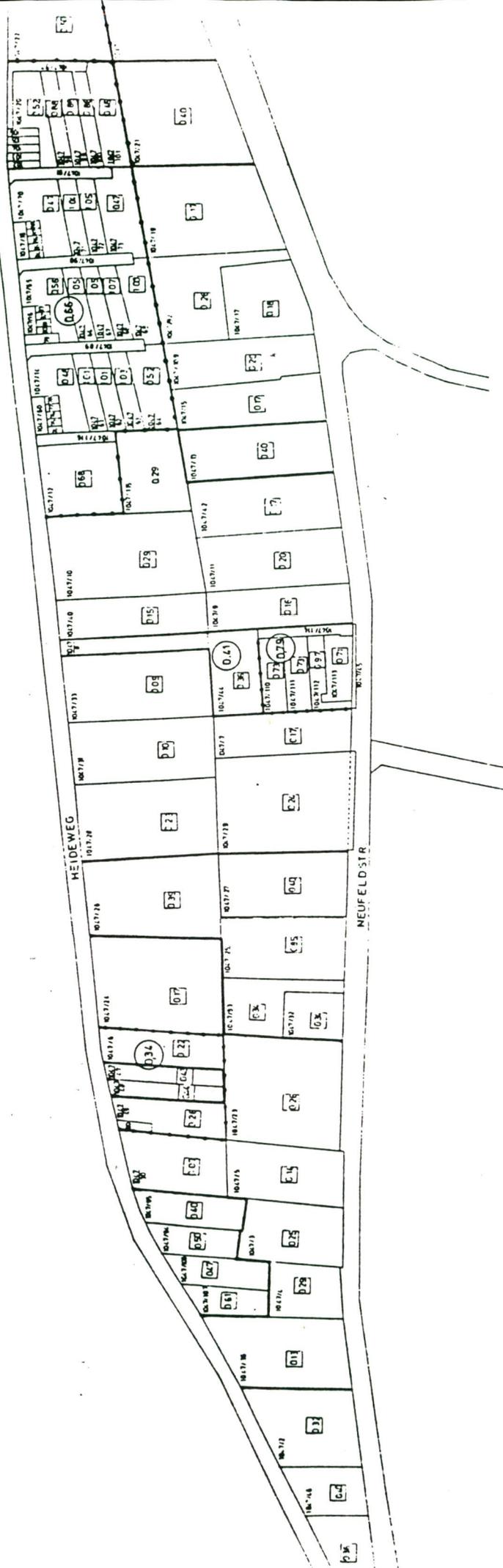
Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit ca. 20.000 Einwohner, das jährliche Wachstum liegt bei etwa ca. 1,0 % und zeigt nachlassenden Trend.

Durch die Planung wird kaum neues Baurecht geschaffen.

Es wird lediglich der Bau eines neuen Hauses ermöglicht. Ansonsten sind durch die Festsetzungen nur Erweiterungen bzw. Ersatzbauten möglich. Es ist deshalb nur mit einem unwesentlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen.

8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

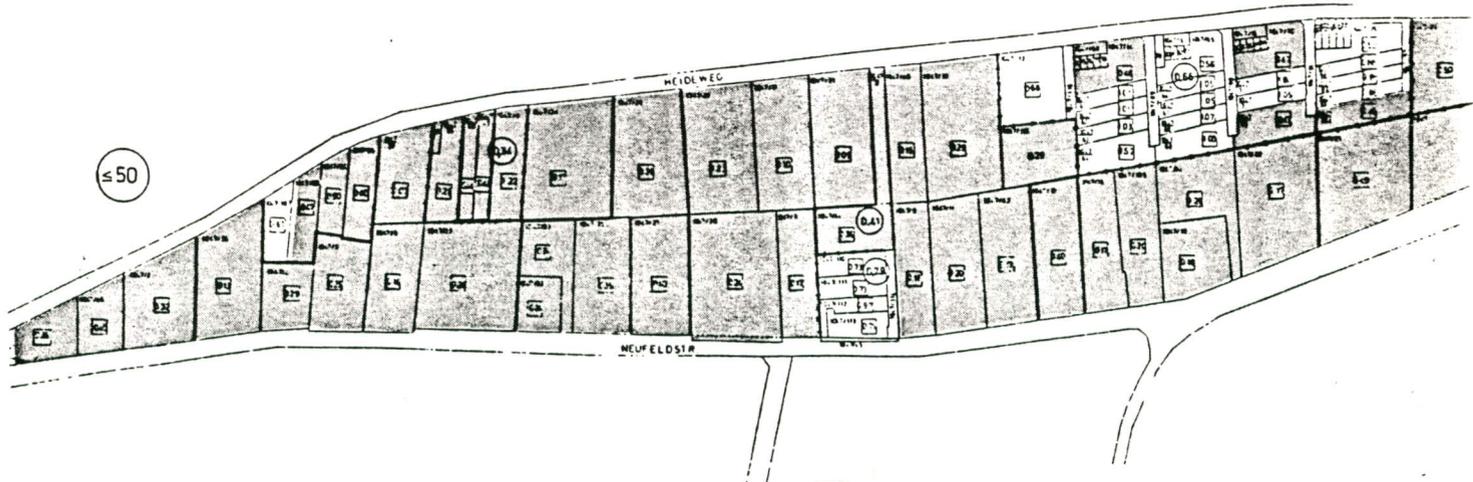
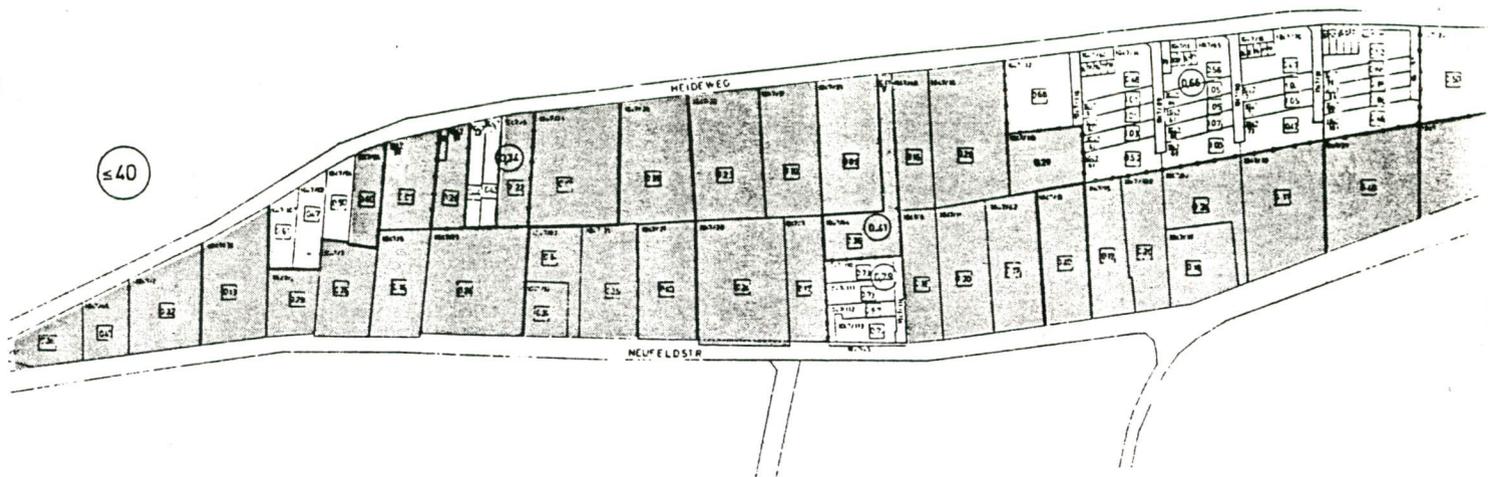
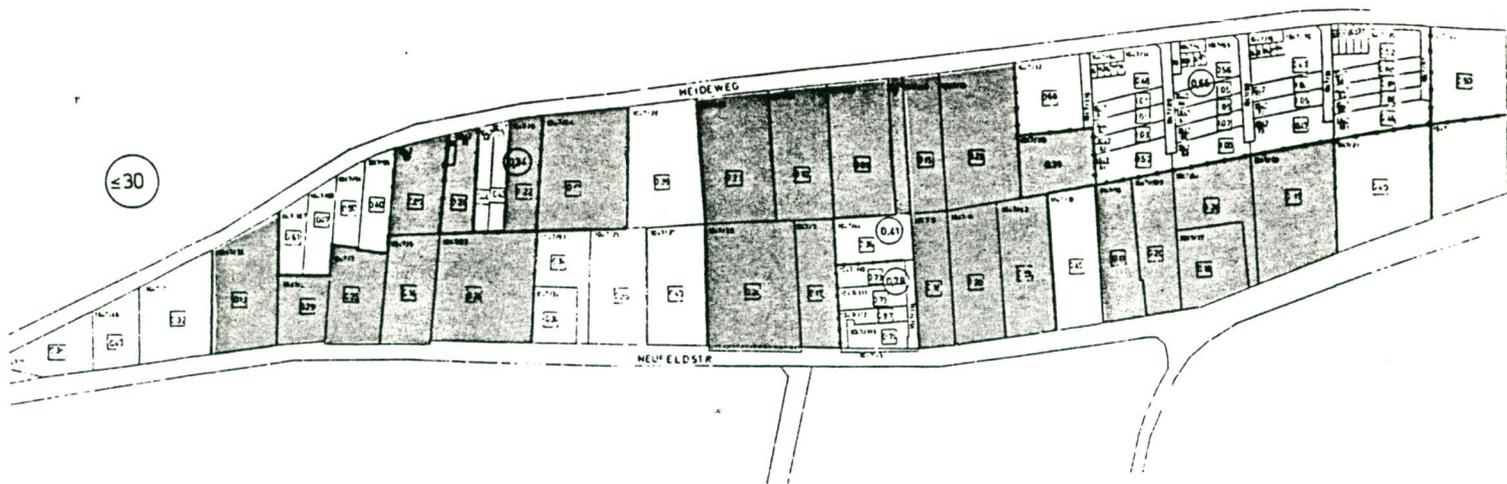
Durch die Bebauungsplanaufstellung fallen für die Gemeinde keine Nachfolgelasten an, da es sich nur um geringe Erweiterungen bzw. um minimale Neuausweisungen handelt.



0.15 GFZ FÜR EINZELGRUNDSTÜCK

0.66 DURCHSCHNITTLICHE GFZ FÜR ZUSAMMENGEHÖRIGE GRUNDSTÜCKE

GEMEINDE OLCHING		DATUM/BEARBEITER
BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG		
BESTEHENDE BAURECHTE		GEÄNDERT 26.3.87
ZUR GFZ - ERMITTLUNG		
DIPL. ING. ARCHITEKT RUDOLF FÜRST EDELWEISSTR. 40 8034 GERMERING TEL. 089/84 91 43		M 1:1000



0.15 GFZ FÜR EINZELGRUNDSTÜCK

0.66 DURCHSCHNITTLICHE GFZ FÜR ZUSAMMENGEHÖRIGE GRUNDSTÜCKE

GEMEINDE OLCHING		DATUM/BEARBEITER
BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG		GEÄNDERT 26.3.87
BESTEHENDE BAURECHTE		
DIPL.ING. ARCHITEKT RUDOLF FURST EDELWEISSSTR. 40 8034 GERMERING TEL. 069/84 91 43		M. 1:1000

9. Bestandteile des Bebauungsplanes Heideweg, Gemeinde Olching

- Textteil mit Festsetzung durch Text u. Begründung
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87
10.06.87
27.06.89

ergänzt u. ber.gem.
Schr.d.LRA FFB
v. 19.01.90 am 03.04.90

- Städtebauliche Leitvorstellung Plan M. 1:1000
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87

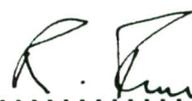
- Bebauungsplan/mit Grünordnung Plan M. 1:1000
in der Fassung vom: 05.04.86
geändert am: 26.03.87
ergänzt u. ber.gem.
Schr.d.LRA FFB
v. 19.01.90 am 03.04.90

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig.

Olching, den

Germering, den 08.08.90

.....
1. Bürgermeister


Planfertiger

