



## BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES 1. BAUABSCHNITTES DES BAUGEBIETES "SCHWAIGFELD" DER GEMEINDE OLCHING

Der im Sommer 1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Schwaigfeld" der Gemeinde Olching mußte in einigen Teilen geändert werden. Diese Änderungen lassen sich in zwei Gruppen einteilen:

- a) Maßliche Änderungen, die sich aufgrund der plantechisch erfolgten Vermessung des Ing.Büros ergeben haben sowie
- b) Änderungen, die sich durch die Planungen des Bauträgers ergeben haben.

Zu a) - Änderungen, die sich aufgrund der plantechisch erfolgten Vermessung ergeben haben:

Hier haben sich zwischen der Bebauungsplanung im Maßstab 1 : 1000, oftmals überarbeitet und kopiert, und der tatsächlichen Vermessung Differenzen ergeben, die in Zusammenarbeit mit dem Ing.Büro und der Gemeinde Olching ausgeglichen wurden. Die einzelnen Problempunkte und deren Lösung sind in der Aktennotiz vom 24.09.1997 von Herrn Rossipal niedergeschrieben.


Diese Änderungen haben die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt.

Zu b) - Änderungen, die sich durch die Planungen des Bauträgers ergeben haben:

1. Die südwestlichen Winkelhofhäuser der unteren beiden Gruppen wurden gedreht, weil der Wunsch des Bauträgers bestand, das Gebäude entlang des Erschließungsweges zu erstellen. Hier hat sich in der Planung eine bessere innere Erschließung ergeben. Die Orientierung der Innenhöfe entspricht nun der beibehaltenen nordöstlichen Gruppe von Winkelhofhäusern.

Die Architekten haben im Bebauungsplan unterschiedlich orientierte Winkelhofhäuser angeboten, um den planenden Architekten eine größere Vielfalt von Möglichkeiten aufzuzeigen.

Die Geschoßfläche wurde auf Wunsch des Bauträgers von 160 auf 165 m<sup>2</sup> erhöht. Bei den Winkelhofhäusern muß das Dach nicht mehr durchlaufend wie bei den Reihen- und Doppelhäusern mit gleichem Trauf-, First- und Ortgangdetail, gleicher Neigung und gleichem Material ausgebildet werden, weil die Planung von seiten der Architekten des Bauträgers hier ineinander verschnittene Satteldächer mit Satteldächer unterschiedlicher Höhen vorsieht.



Bei diesen ineinander verschnittenen Satteldächern hat das quer zum Erschließungsweg orientierte höhere Gebäude Vorrang. Es wird auf der Baulinie erstellt, das parallel zum Erschließungsweg verlaufende Gebäude springt geringfügig zurück. Deshalb sind im Bereich der Winkelhofhäuser der Erschließungswege Abweichungen von der Baulinie bis 0,5 m zulässig.

2. Bei den Geschosswohnungsbauten Fl.Nr. 176/148 und Fl.Nr. 176/150 wurden die Grundflächen von 620 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche von 1.860 m<sup>2</sup> auf 1.900 m<sup>2</sup> erhöht sowie die Flächen für die Tiefgaragen vergrößert.

Die Planung der Architekten des Bauträgers wünscht großzügigere Kellerzuteilungen zu den einzelnen Wohnungen. Das hat zur Folge, daß die Tiefgaragen nun mehr kaum unter den Gebäuden angeordnet werden können. Sie benötigen eine größere Fläche im nicht überbauten Grundstück.

Deshalb mußte die Grundfläche erhöht werden, damit § 19 BauNVO Abschn. 4 Satz 3 noch eingehalten ist. Die seinerzeit von den Architekten vorgesehenen Flächen für die Tiefgaragen waren die knappmöglichen, um die Grundstücksversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Diese Begründung trifft auch zu für den Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 176/142 und Fl.Nr. 176/145.

Bei diesen beiden Geschosswohnungsbauten wurde die Baugrenze statt mit 16 m mit 17 m vermaßt, diese Maße benötigen die Planer für ihren Baukörper, um hier keine Baugrenzenüberschreitungen zu erhalten.

Nachdem sich die Lage der Tiefgaragen in diese beiden Grundstücken verändert hat, mußte auch die Abfahrtsrampe verlegt werden. Dies wird gestattet mit der Möglichkeit der Verschiebung der Tiefgaragenein- und ausfahrten im Bereich der anliegenden Verkehrsfläche.

3. Die Planung der Architekten benötigt die Überschreitung auch von Baulinien - nicht nur von Baugrenzen - innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen mit Gebäudeteilen wie Erkern, Wintergärten, Treppenhäusern und Balkonen bis zu 2 m, damit z.B. bei dem Geschosswohnungsbau auf der Nordseite des Platzes über die Baulinie hinaus auf der Südseite Balkone oder Wintergärten angeordnet werden können.

4. Die Sickerfläche für Oberflächenwasser für die westlichen Geschößbauten entlang des Grünangers wurde auf die andere Seite des Fußweges in den Grünanger gelegt, damit nicht bei jedem Hauseingang ein Steg über diese Sickerfläche angeordnet werden muß.
  
5. Der südliche Garagenhof wurde um zwei Garagen erweitert, weil die nördlichen Reihenhäuser von 9 auf 10 Stück aufgeteilt wurden.

Fassung vom 24. November 1997

vom 3. 1. 03, 98

*Jutta Betsch*  
*[Signature]*

Architekten Betsch

*[Signature]*

Gemeinde Olching  
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

