

Bebauungsplan Olching Nr. 76

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Hauptstraße II“
im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 73 und 74 der Gemarkung Olching

- Städtebauliche Begründung -

1. Anlass der Planung

Der am 17.12.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“ setzt für die hier plangegenständliche Grundstücke Fl. Nrn. 73 und 74 der Gemarkung Olching ein Maß der baulichen Nutzung von 320 m² GF in zwei Vollgeschossen und zusätzlich 70 m² GF in einer rein erdgeschossigen Bebauung fest.

Die Grundstückseigentümerin bzw. ihre Angehörigen wollen auf den beiden Grundstücken eine Doppelgarage sowie ein landwirtschaftliches Lagergebäude abbrechen und eine Doppelgarage sowie ein Einfamilienhaus mit Vierfachgarage errichten.

Bebauungsplanänderungsbeschluss im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaft des Gemeinderates Olching hat in der Sitzung vom 14.05.2002 die Erhöhung des Baurechtes und die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens, das im Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen ist, beschlossen, da die Erhöhung des Baurechtes nicht im Wege einer Befreiung möglich ist.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll auf Fl. Nrn. 73 und 74 der Gemarkung Olching eine angemessene Erhöhung des Baurechtes unter Beachtung der hier einschlägigen städtebaulichen Gesichtspunkte geschaffen werden.

Im hinteren Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, Fl. Nr. 73, wird das Baurecht den Nachbargrundstücken angeglichen.

Die Grünbereiche zum Mühlbach hin werden weiterhin freigehalten.

Insgesamt zielt die Planung auf Verminderung der in Punkt 3.1 der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ beschriebenen städtebaulichen Mängel des Bestandes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangrundstück eine GFZ von 0,65 und eine Nutzung als Mischgebiet vor.

Das Bauvorhaben hält diese Vorgaben ein. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Besonderheiten im Bebauungsplanbereich; Bebauung

Fl. Nrn. 73 und 74 werden hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit insbesondere von folgenden Randbedingungen geprägt:

- Fl. Nr. 74 grenzt an Überschwemmungsgebiet
- benachbarte Baudenkmäler
- Lage zwischen dem städtischen Bereich der Hauptstraße und dem Landschaftsschutzgebiet Untere Amper

Bei der Planung wurde deshalb darauf geachtet:

- Durchgrünung des hinteren Grundstücksteiles, Erhalt des Streuobstbestandes
- Die Bebauung mit einem 2-geschossigen Gebäude (+ Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss möglich) ersetzt ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude etwa gleicher Baumasse.

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

5. Erschließung, Bodenordnung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Da sich die GRZ nur äußerst geringfügig erhöht, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Den ökologischen Belangen wird durch Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen:

Der Baumbestand ist zu erhalten. Er wird durch das Nachpflanzgebot mit ausschließlich heimischen Gehölzen, vorzugsweise Obstbäumen, Hochstamm Umfang mindestens 18 cm, dauerhaft gesichert.

Die im Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“ als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzpflanzung wurde zwischenzeitlich entfernt. Als Ausgleich hierfür wird die Neupflanzung großkroniger Laubbäume vorgesehen.

Durch den Abbruch der bestehenden Doppelgarage und Neuerrichtung einer Doppelgarage einige Meter weiter südlich wird die für die Zufahrt notwendige Fläche um rund 30 m² reduziert.

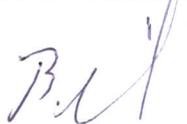
Die mit 340 m² vergleichsweise hoch angesetzte zulässige Grundfläche auf Fl. Nr. 73 ergibt sich aus dem Erfordernis der Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs.4 Nr.1 BauNVO).

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

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

gefertigt am 13.03.2003

geändert am 14.10.2003



Planfertiger:
Dipl.Ing. Architekt Bernhard Nickel
Neufeldstraße 42 c
82140 Olching



Ausgefertigt:

Olching, 11.11.03


Gemeinde Olching
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

