



B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Feldstraße der Gemeinde Olching liegt südlich des Straßenzuges Feldstraße und westlich der Johann-Sebastian-Bach Straße. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die künftige Erweiterung des Parkfriedhofes begrenzt, für den parallel ein Bebauungsplanverfahren läuft. Erfaßt sind von der gegenständlichen Planung die Fl.Nr. 258 und 259 sowie ein Teil der Feldstraße.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

- Fluglärmzone

Das Baugebiet liegt im Bereich der Planungszone Ci, der Nutzungskriterien für Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

In den Festsetzungen durch Text werden entsprechende Maßnahmen getroffen, um dem Schallschutz Genüge zu leisten.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Planung wird die Lücke zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 77 (im Westen) und Johann-Sebastian-Bach-Straße (im Osten) geschlossen.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassen, Architektur, Weg

Im wesentlichen versteht sich die Planung als Fortführung der angrenzenden Bebauungsplangebieten. Insofern wurden ähnliche Baukörperformen und Plazierungen gewählt, die einen Bruch in der Gestaltung vermeiden.

Die Erschließung erfolgt von der Feldstraße aus. Zwischen den Baukörpern wurden kleine Innenhöfe plazierte um die sich die Garagenhäuser gruppieren.

Von hier aus können wahlweise konventionelle Treppenhäuser oder auch Laubengangsituationen betreten werden.

Bei Nutzung als Mietwohnungen werden den EG - Wohnungen Wohngärten zugeordnet, die individuell nutzbar sind und dadurch die Wohnanlage deutlich beleben.

Die Garagen sind in 4 kleinen Gebäuden mit Satteldächern zusammengefaßt. Die Stellplätze wurden vorgelagert und befinden sich zwischen dem Verkehrsbegleitgrün direkt an der Feldstraße

Die Proportionen wurden so gewählt, daß sich die Bebauung höhenmäßig an die bestehende Bebauung entlang der Feldstraße anpaßt. Zur Straße hin bietet sich ein geschlossenes Bild, um Lärmdurchbrüche in die ruhigen südlichen Gartenzonen zu verhindern (Eigenabschirmung).

Entlang der Wohnanlage wird die fußläufige Verbindung der angrenzenden Bebauungsplangebieten fortgesetzt.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Für das Plangebiet sind Garagen und Stellplätze zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze vorgesehen, sowie ein Parkplatz für Besucher.

3.2.3 Fließender Verkehr

Die Feldstraße reicht als Erschließungsstraße in ihrem jetzigen Zustand aus. Der Bebauungsplan sieht jedoch südlich entlang der Feldstraße einen Ausbau mit Fußweg und Grünstreifen vor.

Der dargestellte Weg (GFL) dient bis zur Fertigstellung des Friedhofes (III BA) als Erschließung der bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen.



3.2.4 Grünordnung

Auf den Grundstücken ist derzeit kein Baumbestand vorhanden. Der Bebauungsplan fordert, daß eine nicht unwesentliche Zahl an Bäumen gepflanzt wird. Besonders die Straßenräume sollen durch Baumreihen alleeartigen Charakter erhalten. Zusätzlich besteht die Forderung, daß zu jedem Bauantrag ein Grünordnungsplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 eingereicht wird.

3.2.5 Werbeanlagen

Im allgemeinen sind Werbeanlagen 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.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur insoweit erforderlich, als sich die Gemeinde um den Erwerb der öffentlichen Grün- und Wegflächen bemühen muß, sofern sich diese noch nicht in ihrem Besitz befinden.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicher zu stellen.

6.2 Abwasserbeseitigung

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

6.3 Stromversorgung

erfolgt durch die Isar-Amper-Werke. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafos sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden, zumindest aber gestalterisch an die dort überwiegende Architektur angepaßt werden (Putzbau, Ziegeldach).

6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor. Es ist vorgesehen, die Wohnhäuser in möglichst großem Anteil mit umweltfreundlicher Gasheizung auszustatten.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die GFA sichergestellt.

7.

Städtebauliche Daten

- Grundstücksgröße	F1.Nr. 258	ca.	2.422,50 qm
	F1.Nr. 259	ca.	2.550,00 qm
	(Teilfläche)		
- F1.Nr. 258			2.422,50 qm
davon 2,5 m-Streifen Verkehrsbegleitgrün		-	175,00 qm
davon 2,5 m-Streifen Gehweg		-	148,75 qm
			<hr/> 2.098,75 qm
- F1.Nr. 259 (Teilfläche)			2.550,00 qm
davon 2,5 m-Streifen Verkehrsbegleitgrün		-	265,00 qm
davon 2,5 m-Streifen Gehweg		-	143,75 qm
			<hr/> 2.141,25 qm

Der GFZ zugrunde gelegte Fläche: F1.Nr. 258 2.098,75 qm
 F1.Nr. 259 2.141,25 qm
 (Teilfläche)

Geschoßfläche (GF) , GFZ

F1.Nr. 258	GF festgeschrieben	840 qm
	840 qm : 2.098,75 qm	= 0,40 GFZ
F1.Nr. 259 (Teilfläche)	GF festgeschrieben	840 qm
	840 qm : 2.141,25 qm	= 0,39 GFZ

8. Bestandteile des Bebauungsplanes Feldstraße
der Gemeinde Olching

- Textteil mit Festsetzungen durch Text und Begründung
in der Fassung vom 27.05.1986
geändert am 02.07.1986
01.06.1987
03.07.1987
27.11.1987
24.08.1989
30.04.1991
19.03.1992

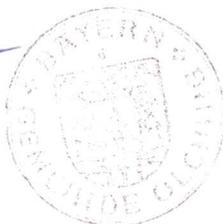
- Bebauungsplan mit Grünordnung Plan M 1:1000
in der Fassung vom 27.05.1986
geändert am 02.05.1986
01.06.1987
03.07.1987
27.11.1987
24.08.1989
30.04.1991
19.03.1992

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig.

Olching, den 17.11.1992

Germering, den 10.11.1992


.....
1. Bürgermeister




.....
Planfertiger

