

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128
„Schwaigfeld“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-89

Bearb.: Jä

Plandatum

29.11.2012

05.03.2013

20.08.2013 (redaktionelle Ergänzung)

Begründung

Planinhalt

1	Planungsanlass und Planungsziel	2
2	Bestand und städtebauliche Situation	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
4	Städtebauliches Konzept	3
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
6	Ver- und Entsorgung.....	5

Anhang A: Städtebauliches Konzept zum 4. Bauabschnitt des Schwaigfelds

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Ausschusses für Ortsentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 22.03.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128 „Schwaigfeld“ in der Fassung vom 25. April 1996 für den Bereich der Wohnbauflächen nördlich der Wittelsbacherallee beschlossen. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass weniger Bedarf an den bisher festgesetzten Winkelhofhäusern besteht. Deshalb soll die 11. Änderung des Bebauungsplanes nun auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs vom 20.12.2012 eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung in größerem Umfang als bisher ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt und Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden. Damit entfällt die Verpflichtung zu einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 128 "Schwaigfeld" wird innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung vollständig durch diese ersetzt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

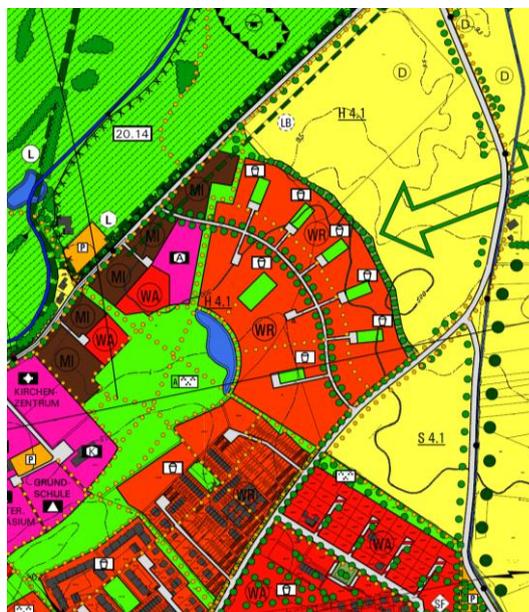
2 Bestand und städtebauliche Situation

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 schließt nördlich an die bereits realisierten Bauabschnitte des Bebauungsplans „Schwaigfeld“ an. Die 10. Änderung für den westlich angrenzenden Geschosswohnungsbau mit Kinderhaus wird derzeit realisiert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,62 ha. Die Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Zentrale Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Schulen und Kindergärten sind im südlich angrenzenden Quartier vorhanden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

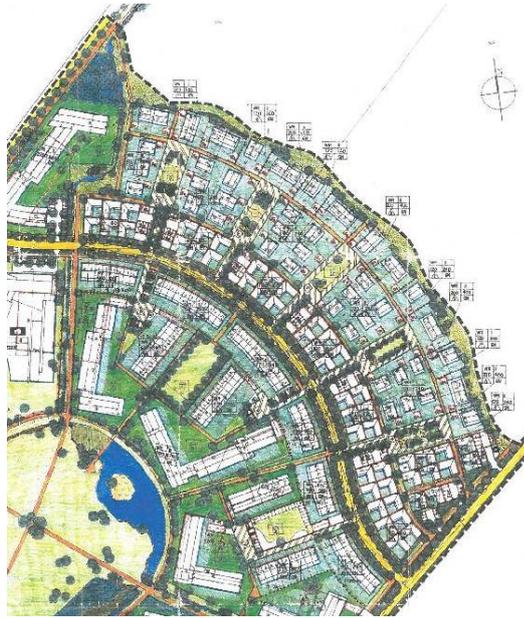


Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993. Eine Neuaufstellung ist in Arbeit. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaigfeld“ wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein bestehendes Reines Wohngebiet. Das im Westen dargestellte Mischgebiet wird im Rahmen der Neuaufstellung an die Ausweisung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Ortsrand soll zur freien Flur eingegrünt werden.

Das Plangebiet ist über die Wittelsbacherallee an die örtlichen Erschließungsstraßen, die Feursstraße und die Ludwigstraße, angebunden.



Der Bebauungsplan Nr. 128 „Schwaigfeld“ ist i.d.F. vom 25.04.1996 seit 08.09.1997 rechtskräftig. Dieser sieht für den Bereich der 11. Änderung eine Bebauung eingeschossige Bebauung mit Winkelhofhäusern entlang der Wittelsbacherallee vor. Die dahinterliegende zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird über die im Flächennutzungsplan dargestellten fünf Stichstraßen erschlossen. Die Wendehämmer umschließen platzartig gestaltete öffentliche Grünflächen, welche unterschiedlich zu bepflanzen sind und auf denen drei Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre vorgesehen werden.

Zur Ortsrandeingrünung wird eine öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzungen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin festgesetzt.

pflanzungen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird über eine Kombination aus der festgesetzten maximalen Grund- und Geschossfläche mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

4 Städtebauliches Konzept

In Zusammenarbeit mit dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds als Eigentümer und Erschließungsträger wurde ein städtebauliches Konzept auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erarbeitet, welches dieser Begründung als Anhang A angefügt ist. Es wurde darauf geachtet, dass die städtebauliche Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Stichstraßen, Quartiersplätzen und Einfamilien- bzw. Doppelhauscharakter mit abnehmender Dichte zum Ortsrand erhalten bleibt.

Dieses Städtebauliche Konzept gibt eine Vorstellung darüber, wie die im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.128 zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzung in eine zukünftige Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern umgesetzt werden können.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Für das Plangebiet wird die Ausweisung als Reines Wohngebiet vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der baukörperbezogenen Grundflächen sowie der maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. An der Festsetzung der Geschossigkeit wird weiterhin festgehalten. Damit aber unabhängig von der Geschossigkeit eine einheitliche Gebäudehöhe gewährleistet werden kann, werden zusätzlich die Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Im Vergleich zu der bisher vorgesehenen eingeschossigen Winkelhofbebauung sind in der abweichenden Bebauung nun zwar zwei Vollgeschosse zulässig, die Wandhöhe wurde aber mit 4,80 m deutlich gegenüber der restlichen zweigeschossigen Bebauung mit einer WH von 6,30 m reduziert. Hier wird der Charakter einer eingeschossigen Bebauung mit eventuellem Dachausbau gewahrt.

Das Nutzungsmaß orientiert sich an dem zugrunde liegenden Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher eine Verdichtung entlang der Wittelsbacherallee bei gleichzeitiger Abnahme der Dichten zum neuen Ortsrand vorsieht.

Die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Quartiersplätze ermöglicht die Bildung von Raumkanten soweit die Grundstücke nicht aufgrund ihrer Ausrichtung von Süden her über den Garten erschlossen werden müssen (WR 4). Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des WR 5 zwischen den Einfamilien- und Doppelhäusern im Norden und den Atriumhäusern im Süden werden großzügige Bauräume mittels Baugrenzen ausgewiesen, damit auch unkonventionelle moderne Bauformen möglich sind.

Die Bebauung des Gebiets soll weiterhin überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bestehen. Die abweichende Bauweise (**ab 2**) für Winkelhofhäuser wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich an der Ludwigstraße übernommen.

Als Übergang vom Geschosswohnungsbau entlang der Feursstraße und der sehr dichten Reihenhausbebauung südlich der Wittelsbacherallee zur lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung am Ortsrand sieht das jetzige städtebauliche Konzept eine Bebauung mit Hausgruppen im Westen und eine Mischung aus Einfamilien- oder Doppelhausbebauung und abweichender Bebauung (**ab 1**) entlang der Wittelsbacherallee vor.

Für die Reihenhaus- und Atriumbebauung (WR 2 und WR 6) wird aufgrund der zusammenhängenden Gebäudefronten eine einheitliche Bezugshöhe festgesetzt. Diese leitet sich aus den Geländehöhen der Erschließungsplanung ab.

5.2 Erschließung

Das Gebiet grenzt an die übergeordnete Ludwigstraße an und ist über die Wittelsbacherallee auch an die Feursstraße angeschlossen. Von der Wittelsbacherallee zweigen fünf Stichstraßen ab, die in einem Wendehammer münden und die interne Erschließung sicherstellen. Im Hinblick auf einen ruhigen Wohngebietscharakter sind alle Erschließungsflächen verkehrsberuhigt.

Das Gebiet ist mittels einer Bushaltestelle (jeweils in östlicher und westlicher Richtung) an der Wittelsbacherallee auf Höhe der Franzstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die öffentliche Grünfläche, die als Ortsrandeingrünung festgesetzt ist, ist zugänglich über Fußwege im Anschluss an die Quartiersplätze bzw. im Norden über den Fuß- und Radweg im Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine durchgängige Verbindung jedoch nicht gewünscht.

5.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Olching zu ermitteln.

Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind weder Stellplätze noch Nebenanlagen zugelassen. Ausnahmsweise ist der Stellplatznachweis für die Bebauung entlang der Wittelsbacherallee auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig. Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baufelder sowie in der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Diese Regelung trifft auch auf die Nebenanlagen zu, die zusätzlich in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden.

Für ein einheitliches Straßenbild wird entlang der Wittelsbacherallee aus gestalterischen Gründen ein Staketenzaun mit Hinterpflanzung festgesetzt.

5.4 Grünordnung

Am ursprünglichen grünordnerischen Konzept wird festgehalten. Entlang der abzweigenden verkehrsberuhigten Straßen sind im Einfahrtsbereich der Wittelsbacherallee einreihige Baumreihen vorgesehen.

Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen wird zwischen dem im Westen angrenzenden Geschosswohnungsbau (10. Änderung) und der hier ausgewiesenen Reihenhausbebauung ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Für die Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume der 1. und 2. Wuchsklasse zu wählen. Eine Pflanzliste wurde wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan in die Festsetzungen aufgenommen.

Die privaten Freibereiche sind zu begrünen und zu bepflanzen, auf detaillierte Vorgaben zur Gartengestaltung wird weitgehend verzichtet, jedoch wird die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

In dem Plangebiet werden zwei Spielplätze für Kinder im Alter von 0-6 Jahren zum einen im Bereich der Hausgruppen und zum andern in der Nähe der Winkelhofbebauung vorgesehen, welche über eher kleine Privatgärten verfügen. Bei der Anlage der Spielplätze sollte auf eine gute Einsehbarkeit von der umliegenden Bebauung geachtet werden. Ältere Kinder können im beim bereits umgesetzten Grünanger vom 3. Bauabschnitt spielen.

Die Ortsrandeingrünung erfolgt über eine öffentliche Grünfläche, die als „Streuobstwiese mit Bienenweide und Ackerblumenstreifen“ mit Bepflanzungen durch bodenständige, heimische Obstbäume anzulegen ist.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Fernwärme

Das Gebiet wird mit Fernwärme versorgt.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG bzw. den Konzessions-träger sichergestellt.

6.3 Wasser

Die wasserver- und wasserentsorgungstechnischen Erschließung wird der Amperverband nach Fertigstellung durch den Wittelsbacherausgleichfonds in seine Trägerschaft übernehmen. Das Abwasser wird über das Trennsystem des Amperverbands entsorgt. Deshalb darf den Kanälen nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Das zur Ableitung der Abwässer aus diesem Gebiet erforderliche Pumpwerk liegt in einem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich. Zur Sicherstellung eines dauerhaften Betriebs und Unterhalts wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 und 405) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für neue Hydranten sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächste Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Stadt:

Olching, den 22.08.2013

gez.

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Anhang A: Städtebauliches Konzept zum 4. Bauabschnitt des Schwaigfelds

Stadt OLCHING

Städtebauliches Konzept

Zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Schwaigfeld“

