

**Stadt Olching  
Landkreis Fürstentfeldbruck**

**Satzung**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24  
„Hauptstraße I“**

Erstellt am: 25.03.2019

Geändert am: 11.04.2019

24.10.2019

Planverfasser: Stephanie Kulosa

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Stadt Olching, Amt für Bauen und Stadtentwicklung

**Präambel**

Die Stadt Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und § 13 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße I“ als

**S a t z u n g .**

**Inhalt:**

Festsetzungen

Deckblatt

Verfahrenshinweise

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den zeichnerisch im anliegenden Deckblatt dargestellten Geltungsbereich (Fritzstraße).

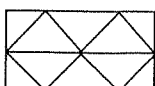
**§ 2 Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen werden ergänzt durch ein Planzeichen zur Zulässigkeit von Abstandsflächenunterschreitungen im Bereich der Verkehrsfläche der Fritzstraße.

**Festsetzungen durch Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße I“ gelten im Übrigen unverändert weiter.

## Deckblatt zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße I“



Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
06/2018

Planfertiger:

*Kulosa*

Stephanie Kulosa  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin



Olching, den 25.10.2019

*[Handwritten signature]*

Stadt Olching  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister

## Verfahrenshinweise

1. Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.11.2016 gefasst und am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB vom 19.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2019 in der Zeit vom 19.06.2019 bis 19.07.2019 beteiligt worden.
4. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 24.10.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Satzung ausgefertigt  
Olching, den 25.10.2019



  
.....  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Olching, den 31.10.2019



  
.....  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister



## **Begründung**

### **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße I“**

#### **Inhalt:**

- I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- II. Ausgangssituation und planungsrechtliche Gegebenheiten**
- III. Verfahren**
- IV. Grundzüge des planerischen Konzepts**
- V. Wesentliche Auswirkungen**

#### **I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße I“ wurde am 24.11.2016 eingeleitet. Die Änderung zielt darauf, an der Fritzstraße eine geschlossene Straßenrandbebauung in dreigeschossiger Höhe zu ermöglichen.

#### **II. Ausgangssituation und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Hauptstraße I“ ist am 21.08.1990 in Kraft getreten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die heutige Bebauung im Geltungsbereich bereits größtenteils vorhanden, so dass die Festsetzungen an vielen Stellen auf den Bestand bezogen sind. Im Bereich der südlichen Straßenseite der Fritzstraße bietet der Bebauungsplan Baurecht, das jedoch aus bauordnungsrechtlichen Gründen der Abstandsflächenregelung nicht verwirklichtbar ist. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht entlang der Fritzstraße eine dreigeschossige Straßenrandbebauung vor. Dieses Ziel ist nicht verwirklichtbar, da die nach Bebauungsplan zulässige Geschossigkeit aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen bis zur Straßenmitte nicht ausgenutzt werden kann.

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planungen für eine Neubebauung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2/4 Gemarkung Olching. Eine niedrigere Ausführung des Neubaus würde das städtebauliche Ziel verfehlen.

#### **III. Verfahren**

Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Olching hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung des Bebauungsplanes von mindermem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

#### **IV. Grundzüge des planerischen Konzepts**

Die Änderung bezieht sich auf die Festsetzung der Zulässigkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Demnach ist die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden, wenn in einer städtebaulichen Satzung – hierzu gehört der Bebauungsplan – eine andere Tiefe der Abstandsfläche anordnet oder zulässt. Dabei ist zu beachten, dass die Abstandsflächenregelung nachbarschützend ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden darf.



Die beantragte Bebauung entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer geschlossenen Straßenrandbebauung in dreigeschossiger Höhe mit vorgelagertem Gehweg werden die nach Art. 6 BayBO geregelten Vorschriften zur Abstandsflächenfestsetzung unterschritten. Deshalb wird die Zulässigkeit einer Abstandsflächenunterschreitung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fritzstraße) festgesetzt. Dabei bezieht sich die Abstandsflächenunterschreitung auf die Straßenmitte.

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu maximalen Kniestockhöhe (generell max. 0,3 m zwischen Rohdecke und dem Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenwand bzw. max. 1,0 m bei zulässigem Dachausbau) und unter der Annahme einer üblichen Geschosshöhe von 2,80 m ergeben sich für die Fritzstraße Unterschreitungen der Abstandsfläche im Bereich von 0,89 bis 0,63 H je nach Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie. Die erreichte Abstandsfläche liegt somit noch deutlich über 0,5 H, wie z. B. beim Schmalseitenprivileg zulässig. Zudem ist zu bedenken, dass die Musterbauordnung heute generell nur noch 0,4 H als Abstandsfläche im Wohngebiet vorschlägt. In allen anderen Bundesländern sind die geltenden Bauordnungen bereits angepasst worden (Niedersachsen: 0,5 H). Eine Gefährdung ausreichender Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten; auch deshalb nicht, weil sich die Abstandsflächenunterschreitung auf die öffentliche Verkehrsfläche bezieht, die in einer Breite von 8,50 m festgesetzt ist. Nachbarliche Bebauung ist somit allenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite betroffen.

Die Umgebungsbebauung an der Fritzstraße ist im Bestand in der Ausführung einer geschlossenen Straßenrandbebauung in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit teilweise bereits zulässiger Abstandsflächenunterschreitung ausgeführt, weshalb sich die Umsetzung eines dreigeschossigen Neubaus in den Bestand einfügt und das städtebauliche Ziel erfüllt.

#### V. Wesentliche Auswirkungen

Das bereits ausgewiesene Bauland bleibt mit seiner Fläche erhalten. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO zur öffentlichen Verkehrsfläche wird für zulässig erklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes ordnet das bereits vorhandene Baurecht entsprechend der gewollten städtebaulichen Leitvorstellung des Bebauungsplanes und ermöglicht dessen Verwirklichung.



Olching, 25.10.2019.....

Planfertiger:

.....  
*Kulosa*  
Stephanie Kulosa  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Amt für Bauen und Stadtentwicklung  
Stadt Olching

.....  
*AM*  
Stadt Olching  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister