

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Joh.- Seb.- Bach - Straße der Gemeinde Olching liegt südlich des Straßenzuges Feldstr. 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. 260 sowie Feldstr. und Johann-Sebastian-Bach Straße mit ihren jeweiligen Einmündungsbereichen (Sichtdreiecken) zur Schubert- und Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

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

- Fluglärmzone

Das Baugebiet liegt derzeit noch in der Zone B künftige jedoch 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 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist das Grundstück westlich der Johann-Sebastian-Bach Straße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Vorlagerung der E+I Gebäude und entsprechender Durchgrünung, wird hier die erforderliche Abstufung und ein Übergang zum geplanten Friedhof hergestellt.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

- Grundstücksteilung, Bauabschnitte

Die Lage der Baukörper wurde so gewählt, daß neben einer ansprechenden städtebaulichen Lösung auch der mögliche auf früheren Absprachen und Zusagen beruhende Teilungswunsch der Grundstückseigentümer berücksichtigt wurde. Ebenso wird es möglich, den Grundstücksanteil, der im Besitz der Gemeinde ist, mit einer ansprechenden Bebauung (geeignet für sozialen Wohnungsbau, Einheimischenmodelle o.ä.) zu nutzen. Um eine Abstufung von der massiven Bebauung, östlich der Johann-Sebastian-Bach Straße zum Friedhof zu erzielen, wird die GFZ insgesamt relativ niedrig angesetzt und nach Süden fortschreitend in mehreren Staffelungen abgesenkt (von 0,38 auf 0.36) .

- Gebäudeerschließung, Platz, Kinderspielplatz, Wohngärten

Auf der Tiefgarage breitet sich gegenüber der Johann-Sebastian-Bach Straße leicht erhöht, die Erschließungszone aus. Von hier aus werden wahlweise konventionelle Treppenhäuser oder teilweise auch Laubengangsituationen betreten.

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

Zwei zentrale Plätze evtl. mit Brunnensäule, Sitzstufen und seitlichem Kinderspielplatz stellen Mitte und Treffpunkt für die kleine Wohnanlage dar.

Das kräftige Abrücken aller Gebäude und die leichte Höherlegung der Erschließungswege verstärken die Abschirmung der Wohnanlage von Stellplätzen und Straßenraum.

- Orientierungen der Wohnungen

Die Gebäudegruppen öffnen sich in drei großen Winkeln in die verbleibenden ruhigen Wiesenzonen (Süd- und Südwestorientierung). Alle Erdgeschoßwohnungen sollten einen gewissen Gartenanteil zur Sondernutzung erhalten.

- Erschließung, Tiefgaragen, Stellplätze

Alle Tiefgaragen erhalten je eine getrennte Zufahrt zur Johann-Sebastian-Bach Straße. Die Garagen haben keine Verbindung untereinander (Sicherheitsgründe). Die Tiefgaragenbenutzer erreichen über kleine Treppen jeweils am Ende der Garagen den Erschließungsweg (Platz).

- Baumassen, Architektur

An den Übergangsstellen östlich wurden die Proportionen so gewählt, daß eine sinnvolle Abstufung der massiven Bebauung östlich der Johann-Sebastian-Bach Straße zum Friedhof erfolgt. Gleichzeitig paßt sich die Bebauung höhenmäßig an die bestehende Bebauung nördlich der Feldstr. an. Zu den Straßenzügen hin bietet sich absichtlich ein etwas geschlosseneres Bild, um Lärmdurchbrüche in die ruhigen westlichen Gartenzonen zu verhindern (Eigenabschirmung). Die Formation soll aber so stark in Teilgebäude mit sehr begrenzten Kantenlängen und Berechnungen im Grundriss gegliedert werden, sowie durch sehr kleine Zwischenhäuschen verkoppelt werden, sodaß von keiner Seite her "Längen" entstehen. (Architektur: Putzbauten, Holz, naturrote Ziegel, vorgezogene Dächer).

- Wege

Westlich der Wohnanlage soll eine fußläufige Verbindung den Osteingang des Friedhofes (3.BA) erschließen. Ebenso bildet dieser Weg eine sichere Verbindung zum bestehenden Kinderspielplatz im Süden des Plangebietes und zur freien Landschaft. (Bestehender Feld-u. Spazierweg am südlichen Ortsrand). Zusätzlich sind zwei, das Grundstück durchquerende Wege vorgesehen, die u.a. die Erschließung der ost-west gerichteten Baukörper sichern. Sie binden ebenfalls an den nord- und südgerichteten Weg an, sodaß insgesamt ein funktionsfähiges Fußwegenetz entsteht.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohnanlagen sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Außerdem ist oberirdisch genügend Raum für zusätzliche Stellplätze vorgesehen, um auch Fahrzeuge von Besuchern bzw. Zweitfahrzeuge sowie Fahrräder und Kinderwagen gut unterzubringen.

3.2.3 Fließender Verkehr

Die Johann-Sebastian-Bach Str. reicht als Wohnsammelstraße im jetzigen Zustand nicht aus. Der Bebauungsplan sieht insoweit eine Verbreiterung nach Westen auf 7,0 m vor. Südlich entlang der Feldstraße wird ein neuer Ausbau gefordert, der einen Fußweg und einen Grünstreifen vorsieht.

3.2.4 Grünordnung

Auf dem Grundstück 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.

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

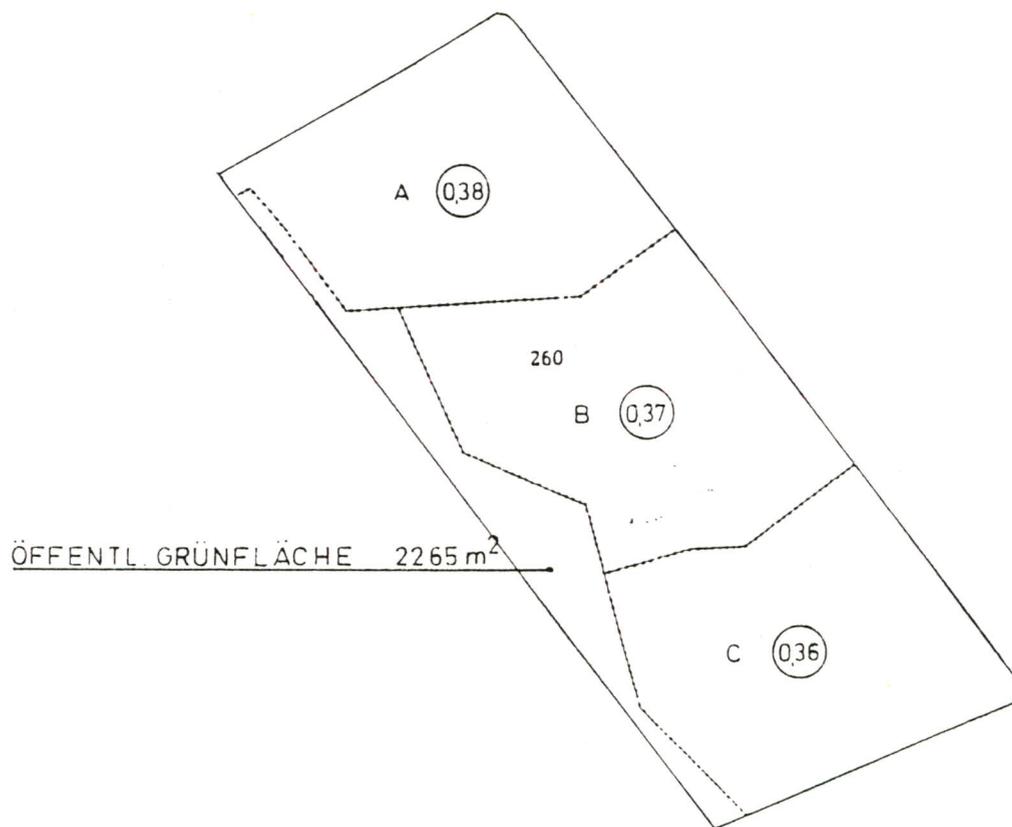
- Grundstücksgröße	F1Nr. 260 ca.	20.295,0 qm	✓
davon öffentl. Grünstreifen (West)		- 2.265,0 qm	✓
davon 2 m Straßenabtretung		- 470,0 qm	✓
Abzug Wege		- 1.371,4 qm	✓
Abzug 2,5 m Streifen öff. Grün		- 275,0 qm	✓
Abzug 2,5 m Streifen öff. Gehweg		- 225,0 qm	✓
		<hr/>	
		15.688,6 qm	
		=====	

Der GFZ zugrunde gelegte Fläche: F1.Nr. 260 15.688,6 qm.

BGF1. bzw. GFZ-Berechnung

F1. Nr. 260

Teilfläche A:	BGF1. festgeschrieben:	1910 qm		
	1910 qm : 5053,00 qm	=	0,38	GFZ
Teilfläche B:	BGF1. festgeschrieben:	1950 qm		
	1950 qm : 5335,30 qm	=	0,37	GFZ
Teilfläche C:	BGF1. festgeschrieben:	1910 qm		
	1910 qm : 5300,30 qm	=	0,36	GFZ



8. Bestandteile des Bebauungsplanes Joh.- Seb.- Bach - Straße
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
22.12.1987
20.10.1988
16.03.1989
23.08.1989
berichtigt am
gem. Schr. d. Landratsamtes v.
09.08.1989

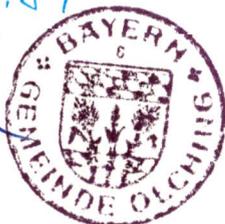
- Städtebauliche Leitvorstellungen Plan M 1:1000
in der Fassung vom 01.06.1987
geändert am 22.12.1987
20.10.1988

- 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
22.12.1987
20.10.1988
16.03.1989
23.08.1989
berichtigt am
gem. Schr. d. Landratsamtes vom
09.08.1989

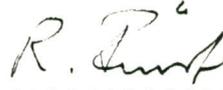
Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestand-
teile gültig.

Olching, den 23.8.89


.....
1. Bürgermeister



Germering, den 23.08.1989


.....
Planfertiger

