

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Sudeten- / Ordenslandstraße in Olching

### Begründung

#### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75, Sudeten- / Ordenslandstraße in Olching

##### 1. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Olching als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München herrscht anerkanntermaßen ein dringender Wohnbedarf. Insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbau besteht hier großer Mangel. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Linderung der Wohnungsnot, insbesondere im Sektor des sozialen Wohnungsbau. Die Verfahrensbeschleunigungsmöglichkeiten des BauGB-MaßnahmenG werden daher angewandt.

Die Gemeinde Olching sieht in ihrem neuen Bebauungsplan Ortsmitte Olching die mittelfristige Verlagerung des Rathauses mit allen Verwaltungseinrichtungen in die sogenannte Paulusgrube im Bereich des Bahnhofes vor. Es besteht somit kein weiterer Bedarf zur Errichtung von Verwaltungsgebäuden an der Ordenslandstraße, weswegen hier dem dringenden Bedarf an Sozialwohnungen Rechnung getragen wird.

##### 2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ist im wirklichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching als Gemeinbedarfsfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Der Änderungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Wie bereits oben erläutert, dient der Änderungsbebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, so daß der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen G im Wege der Berichtigung angepaßt werden kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Zur Erläuterung wird auf Nr. 1 2. Absatz dieser Begründung verwiesen.

Das Baugebiet liegt in Fluglärmzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Nach den in dieser Fluglärmzone gültigen landesplanerischen restriktiven Nutzungskriterien wäre die Ausweisung von Wohngebieten hier grundsätzlich nicht möglich. Im Regionalplan München (Region 14) ist jedoch unter Ziel B XII 2.5.3.1 eine Ausnahme von diesen Nutzungskriterien für den betroffenen Bereich zwischen Ordenslandstraße und der Wohnsiedlung am Egerländer Weg vorgesehen.

3. Situation vor der Änderung des Bebauungsplanes

Für das nordwestlich der Ordenslandstraße gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 402/34 sah der obengenannte Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes in offener Bauweise mit Flachdachkonstruktion vor. Als Maß der baulichen Nutzung war eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,44, jeweils zu berechnen nach der BauNVO 1977, sowie eine maximale Höhenentwicklung von 3 Vollgeschossen vorgesehen. Zusätzlich war die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage für 70 Pkw und die Schaffung von 37 oberirdischen Stellplätzen vorgeschrieben. Ebenfalls in die Bebauungsplanänderung einbezogen sind Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 402/59 sowie Flächen des Grundstückes 402/58, die als Anbindung des Egerländerweges an die Ordenslandstraße und als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen waren.

4. Situation nach der Änderung des Bebauungsplanes

Für die hier genannten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 402/34, 402/58 ist deren Zusammenlegung geplant. Anstelle eines Verwaltungsgebäudes soll eine Anlage des sozialen Wohnungsbaues entstehen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Die festgesetzte Geschoßfläche von max. 2.065 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von ca. 0,60, dies fügt sich in den Rahmen der umgebenden Bebauung ein.

Die GRZ von 0,45 überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig. Die Überschreitung dieser Obergrenze resultiert in erster Linie aus den Carports und den Schuppen, da die Schuppen aufgrund ihrer Größe wohl nicht mehr als Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO gelten und somit in die Grundflächenzahl einbezogen sein müssen. Lage, Gestaltung und Größe dieser Schuppen liegen besondere städtebauliche Überlegungen zugrunde. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch die Carports gem. § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO ist zulässig. Die Vergleichsberechnung auf der Grundlage der BAUNVO 1990 zeigt eine Verminderung der GRZ gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Die Schuppen dienen als Kellerersatz und schirmen die privaten Gartengrundstücke ab, so daß individuell zu nutzende Freireiche entstehen, die die Wohnanlage prägen und ihr eine besondere Attraktivität verleihen. Die Abschirmwirkung wird durch die bis 1,7 m Höhe zulässigen Einfriedungen unterstützt.

Die Wohnanlage soll im Rahmen eines Förderprogrammes des Freistaates Bayern errichtet werden, das zum Ziel hat, den Baustoff Holz populärer zu machen und möglichst preisgünstige Wohnungen mit diesem Baustoff zu schaffen.

Aufgrund dieser Vorgaben soll auf Keller und Tiefgaragen verzichtet werden. Dies ist auf der Grundlage der vorliegenden Planung und des Stellplatzbedarfes auch städtebaulich vertretbar.


In der Wohnanlage sollen ca. 27 Wohneinheiten und 28 Carports an der Ordenslandstraße entstehen. Keine Wohneinheit hat über 80 m<sup>2</sup>, dadurch ist gem. geltender Stellplatzrichtlinie des Landratsamtes 1 Stellplatz je Wohneinheit erforderlich. Aufgrund des Charakters der Wohnanlage der einer Reihenhaussiedlung entspricht, sind keine Besucherstellplätze erforderlich. Auch die Besonderheit des Bewohnerkreises läßt die damit notwendige Anzahl der Stellplätze ausreichend erscheinen.

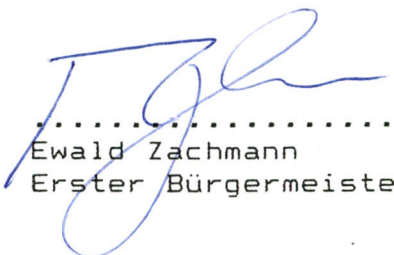
Der Verlauf und die Breite des Geh- und Radweges zwischen Egerländer Weg und Ordenslandstraße wird verändert. Die Funktion dieses Weges als Geh- und Radweg wird dadurch nicht beeinträchtigt. Rettungsfahrzeuge können das rückwärtige Gebäude über den "Egerländer Weg" anfahren.

Der Kinderspielplatz wird an zentraler Stelle im Gesamtkomplex ausgewiesen. Auf die Festsetzung als öffentlicher Spielplatz kann verzichtet werden, da in der näheren Umgebung 2 öffentliche Spielplätze bereits vorhanden sind und die Gemeinde zudem die freie Benutzbarkeit des Gemeinschaftsspielplatzes auf ihrem Grund gewährleistet.

Olching, den 20. Dezember 1994  
geändert am: 30. März 1995

Der Planfertiger  
Bauamt der Gemeinde Olching

  
.....  
Schaller

  
.....  
Ewald Zachmann  
Erster Bürgermeister

Fotokopie

## Bebauungsplan zur Ergänzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudeten- / Ordenslandstraße

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB und §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

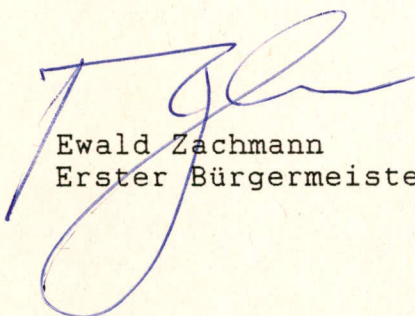
S a t z u n g .

### SATZUNGSTEXT:

Die Festsetzung 4 des Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudeten- / Ordenslandstraße wird in ihrem 2. Absatz durch hinzufügen des folgenden Textes ergänzt:

- \* "Es dürfen auch Fenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut werden, wenn die Wandkonstruktion höher dimensioniert wird und das Gesamtschalldämm-Maß von 45 dB nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis erforderlich."

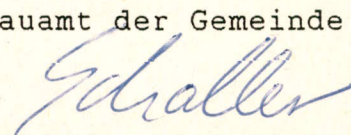
Gemeinde Olching  
Olching, 30.05.1995

  
Ewald Zachmann  
Erster Bürgermeister

-Siegel-

Planfertiger:

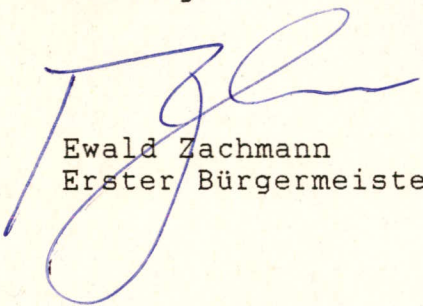
Bauamt der Gemeinde Olching

  
Dipl.-Ing. Schaller

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Den von der Planergänzung betroffenen Grundstückseigentümern und den von der Ergänzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.
2. Die Gemeinde Olching hat am 30.05.1995 die Ergänzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.1995 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und diese am 01.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanergänzung ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
Die Bebauungsplanergänzung mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemeinde Olching  
Olching 31.05.1995

  
Ewald Zachmann  
Erster Bürgermeister

-Siegel-

Gemeinde Olching

III/V1-610-127

B e g r ü n d u n g

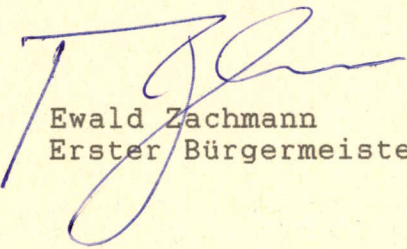
des Bebauungsplanes zur Ergänzung der  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
Sudeten- / Ordenslandstraße

Festsetzung 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudeten- / Ordenslandstraße verlangt kategorisch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 5, aufgrund der Lage des Planungsgebietes in Lärm-schutzbereich B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

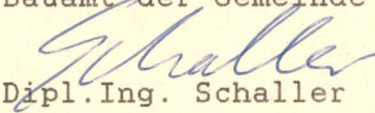
Tatsächlich ist aber die Einhaltung des Gesamtschalldämm-Masses von 45 dB für die gesamte Wandkonstruktion (Wand incl. Fenster) ausreichend. Bei entsprechend geringen Fenstergrößen und stärker dämmenden Wandkonstruktionen kann der Nachweis über dieses Gesamtschalldämm-Maß auch bei Fenstern der SSK 4 erbracht werden.

Der Bebauungsplan war zu ergänzen, da Festsetzungen in Bebauungsplänen nur zulässig sind, wenn sie auch erforderlich sind ein städtebauliches Ziel zu erreichen. Den Bauherren sind Alternativlösungen offenzuhalten, mit denen das gewünschte Ziel genauso erreicht werden kann.

Gemeinde Olching  
Olching, 30.05.1995

  
Ewald Zachmann  
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:  
Bauamt der Gemeinde Olching

  
Dipl.-Ing. Schaller

