

1. Änderung des Bebauungsplanes Gemeinde Olching
Geiselbullach - Mitte

Satzungspräambel

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bek. der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

1. Der Bebauungsplan „Gemeinde Olching - Geiselbullach Mitte“ wird entsprechend nebenstehender Planzeichnung und nachfolgenden textlichen Festsetzungen geändert.

- ● ● Umgrenzung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Die Festsetzungen durch Planzeichen (A) des Bebauungsplanes werden durch das Planzeichen

ergänzt.

3. Die Festsetzungen durch Text (B) des Bebauungsplanes werden unter Nr. 3.3 wie folgt geändert

Der Absatz

entfällt

Statt dessen wird

eingefügt:

4. Bei den Festsetzungen durch Text (B) des Bebauungsplans wird als Unterpunkt zur Regelung des Maßes der Bebauung aufgenommen:

2.3 Abstandsflächen

In WA 2 beträgt die Abstandsfläche innerhalb der Baugrenzen abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO 1/3 H, mindestens jedoch 3 m.

5. Die Bereiche in denen passive Lärmschutzmaßnahmen mit Planzeichen festgesetzt sind, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.1997 angepaßt worden.

B)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.1997 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.1998 bis 18.03.1998 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.02.1998 bis 18.03.1998 beteiligt.

4. Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 31.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 31.03.1998 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 22.09.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Olching, den 17.09.1998

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Gemeinde Olching
Geiselbullach-Mitte

Begründung

Das Ingenieurgeologische Gutachten der Firma GHB-Consult, N. Kampik, Kreuzstraße 8A in 82319 Starnberg vom 26.5.1997 hat einen Grundwasserstand im Bereich des WA 1 - 5 von 2,5 m und einen Grundwasserhöchststand von 1-2 Metern unterhalb der Geländeoberkante ergeben.

Auf Grund der Bodenschichtung müssen bei Arbeiten im Bereich des Grundwassers Verbaungen bis auf 12 Meter Tiefe eingebracht werden, die nachhaltig einen erheblichen Eingriff in das Grundwasserregime darstellen würden.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht daher die Lage der notwendigen Tiefgaragen unterhalb von zwei Gebäudekörpern vor. Die Anzahl der Tiefgaragen konnte auf zwei reduziert werden. Die Tiefgaragen sind so konzipiert, daß die Sohle auf etwa 1,50 liegt, und die Deckenoberkante auf 1,2 Meter über Geländeoberkante endet.

Im nicht überbauten Bereich wird die Tiefgaragendecke als Eingangs- bzw. Terrassenbereich genutzt. Die Festsetzungen betreffend der Erdüberdeckung der Tiefgaragen konnte daher entfallen. Im Eingangsbereich ist eine solche nicht zwingend erforderlich. Die Zufahrten sind unter dem Aspekt einer schallschutztechnischen Optimierung möglichst nahe an die Dachauerstraße gerückt.

Auf den erheblichen Eingriff in das Grundwassersystem durch die großflächige Unterbauung des Bereiches zwischen den zwei Gebäudezeilen des WA 2 kann dadurch verzichtet werden.

In Folge der halbgeschossig versetzten Tiefgaragen ergibt sich eine erhöhte Lage der straßenbegleitenden Gebäude entlang der Dachauerstraße, die als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme das Wohnbaugelände schützt.

Ortsgealterlich ist die höhere Lage der Gebäude und die vorgelagerten Eingangsbereiche um 1,2 Meter vertretbar.

Die vorgesehenen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40 Grad werden durch, über 3/5 der Gebäudegrundfläche sich erstreckende Pultdächer von max 20 Grad mit, zur Sonne ausgerichteten Dachterrassen zur Steigerung des Wohnwertes in den Obergeschossen ersetzt.

Dies bedeutet die Freigabe eines dritten Vollgeschosses, wie unter Punkt (A) Festsetzungen durch Planzeichen

beschrieben.

PD / 2 Pultdach, über 3/5 der Gebäudetiefe als 3. Vollgeschoss zulässig

WA 1

Die vorgesehene Winkelanordnung der zwei Gebäude wurde so gedreht, daß sich ein gemeinsamer Erschließungshof zum Oberanger und eine stärkere städtebauliche Fassung des Straßenaumes im Bereich der Dachauerstraße ergibt.

Als Nutzung sind Reihenhäuser und barrierefreie zwei- bis drei Zimmerwohnungen im Erdgeschoss mit Gartenterrasse und Maisonnette-Wohnungen mit Dachterrasse vorgesehen.

WA 2

Der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes „Geiselbullach-Mitte“, die Ortsmitte von Geiselbullach zu definieren, entspricht eine verdichtete, aber durchlässige Bebauungsanordnung.

Die Änderung der Abstandsflächenregelung für Gebäude innerhalb eines Baufeldes im WA 2 ermöglicht es die Bebauung der vorherrschenden Bebauungsart einzelstehender Gebäude im Gegensatz zur städtischen Reihens- und Zeilenbebauung zu gestalten, und dennoch eine ökonomische Flächennutzung durch verdichtetes Bauen zu ermöglichen.

Auf Grund der geplanten aufgelockerten Bebauung in den zwei Baufeldern des WA 2, die durch die Anordnung kleinteiliger Flächenelemente sowie strukturierenden Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet ist, kann die zulässige Tiefe der Abstandsflächen verringert werden, wie unter Punkt (A) Festsetzungen durch Planzeichen beschrieben:

Im WA 2 beträgt die Abstandsfläche abweichend von bauordnungsrechtlichen Regelungen 1/3 H, mindestens jedoch 3 m.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen bewirkt keine nennenswerten Beeinträchtigungen der zu beachtenden Belange der Bewohner und Nachbarn. Insbesondere die Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie die Ausblicksmöglichkeiten der Individual- und dem Gemeingebrauch dienenden Räume ist über die Außenwände zu den Gartenbereichen hin ausreichend zu sichern.

Die besondere Wohnform der vorgeschlagenen „Quadrohäuser“ ermöglicht allein zuünftigen Nutzern einen hohen Anteil an Freifläche durch direkten Gartenanteil sowie eine weitere Freifläche auf der Dachterrasse.

WA 3

Die vorgesehene villenartige Bebauung bleibt unverändert.

WA 4

Die vorgesehene winkelförmige Bebauung bleibt im Grundsatz erhalten und wurde lediglich in zwei eigenständige Baukörper aufgelöst.

Die Tiefgarage wurde analog zum WA 1 weitgehend unter den, der Straße zugewandten Baukörper geschoben. Als Nutzung sind Reihenhäuser und barrierefreie zwei- bis drei Zimmerwohnungen im Erdgeschoss mit Gartenterrasse und Maisonnette-Wohnungen mit Dachterrasse vorgesehen. Der abgeknickte Straßenverlauf zwischen WA 4 und WA 5 wurde zugunsten einer großzügigen Freiraumgestaltung zur Schaffung einer gemeinsamen Mitte des WA 4 und WA 5 in Form eines mehrfach nutzbaren Angers begründet. Die Wohnungen im WA 4 erhalten dadurch einen besser nutzbaren Gartenanteil.

WA 5 (gemeindliches Grundstück)

Die abgeknickte, lärm- und schutztechnisch wirksame Bebauung entlang der Schulstraße wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Form von „Kettenhäusern“, dem begründeten Straßenverlauf angelehnt und die Firstrichtung zur Nutzung des Lichteinfalles gedreht.

Die „Kettenhäuser“ sind als vertikal zusammenhängende Wohneinheiten mit der Möglichkeit zur Ausbildung von Einliegerwohnungen in den Verbindungsbauten speziell als Angebot für ortsansässige Bürger geplant. Der Verzicht auf die abgeknickte, kostenintensive Gebäudeform entspricht dem Bestreben nach der Zurverfügungstellung von kostengünstigen Bauraum an Einheimische.

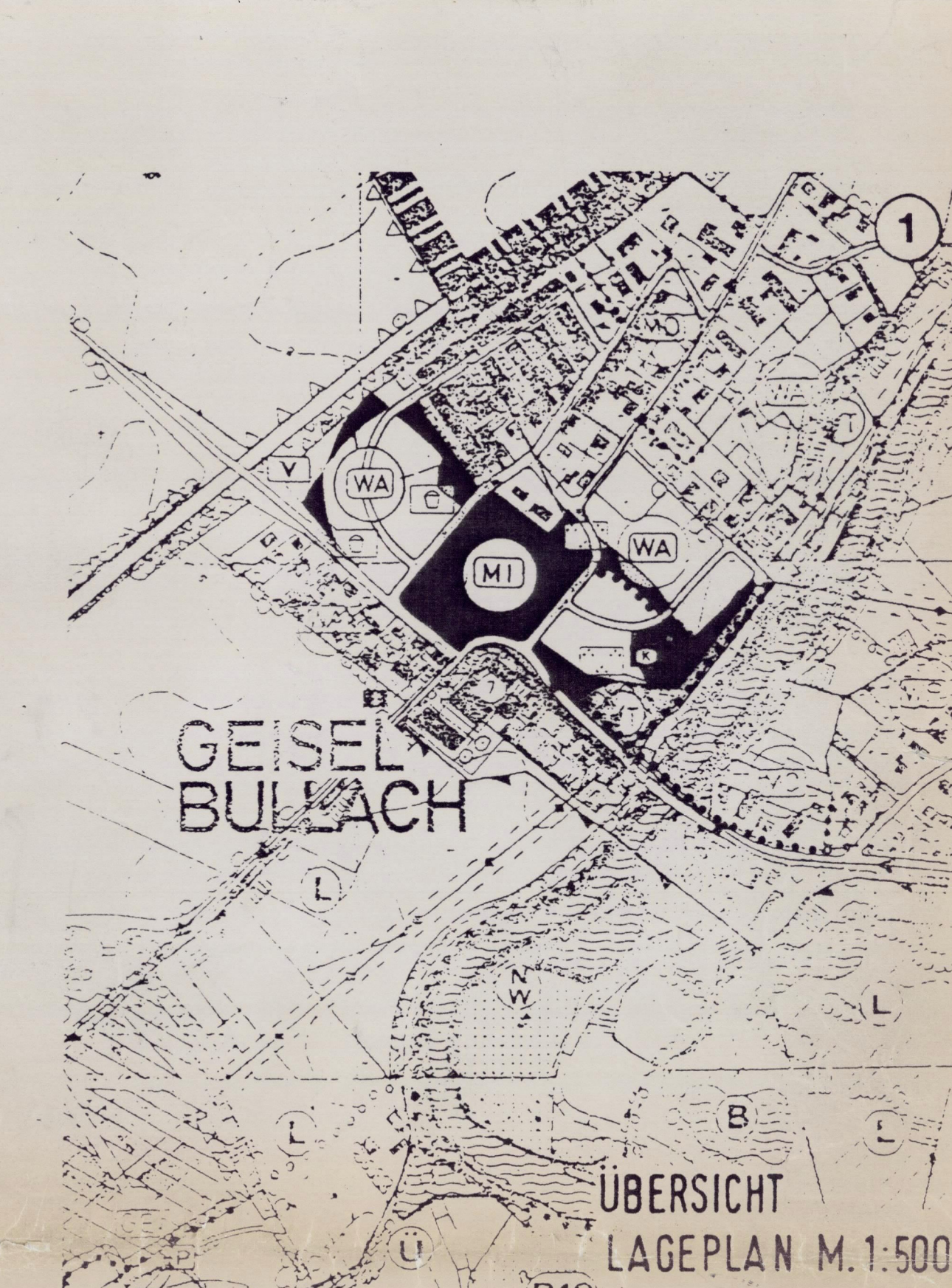
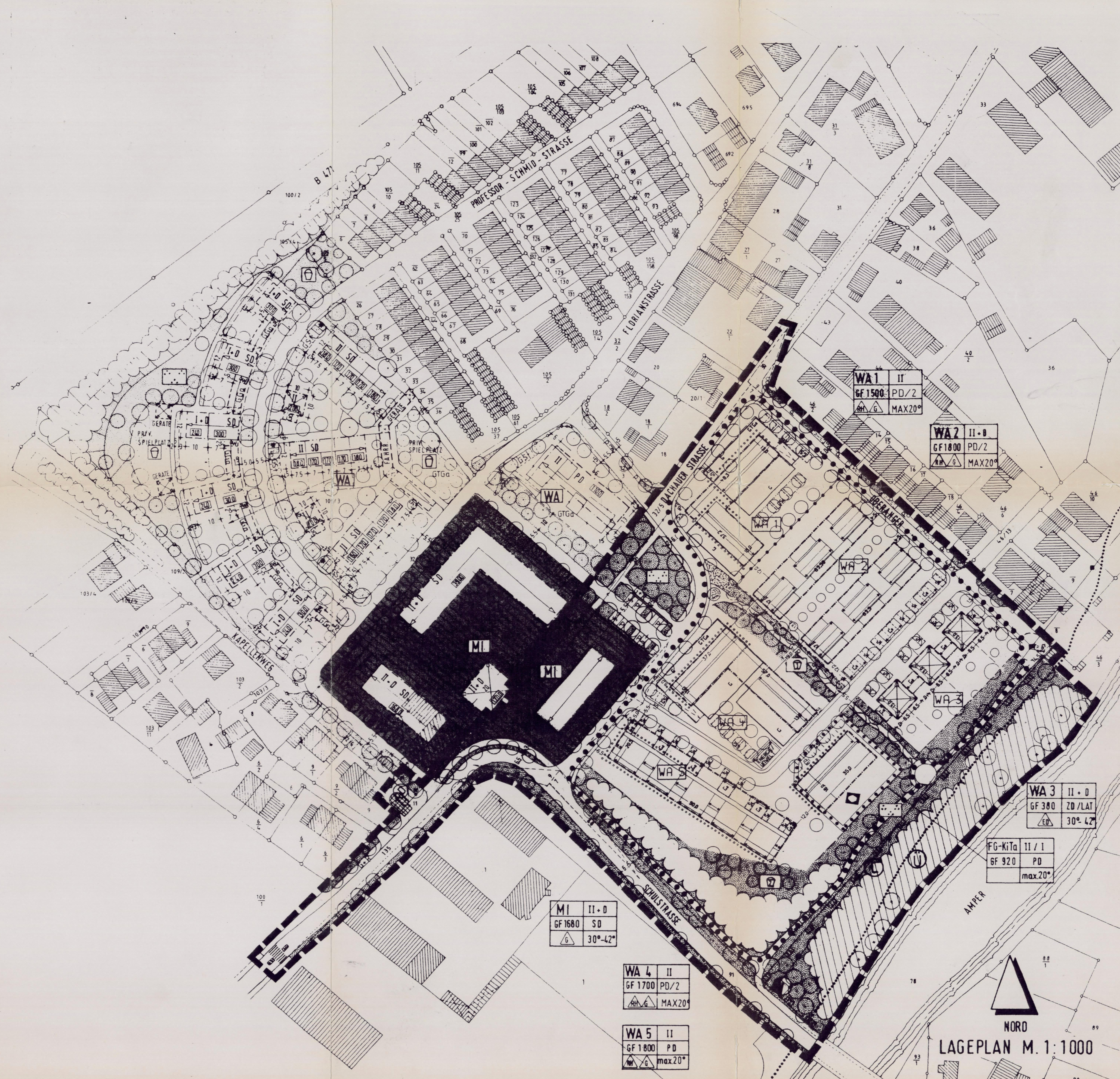
Schallschutztechnische Maßnahmen

Auf Grund der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die schallschutztechnischen Maßnahmen durch Prof.(em.) Schaechtle/Dipl.-Ing. Siebrand in der Schallschutztechnischen Stellungnahme vom 26. November 1997 überprüft.

Durch das Verschieben des Baukörpers zur Schulstraße werden im gesamten Bereich der südwestlichen Gebäudefront die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten.

Der sich hieraus ergebende, erhöhte Bedarf an passiven Schallschutz ist in der geplanten Bauform der Kettenhäuser gut zu integrieren.

In der Abwägung waren die Vorteile, die sich aus dem veränderten Verlauf der Erschließungsstraße zugunsten eines gemeinsamen Angers und der Verzicht auf die abgeknickte, kostenintensive Gebäudeform höher zu gewichten, als die geringfügig erhöhten Lärmwerte.



Durch Bebauungsplan Olching Nr. 158 aufgehoben!

GEMEINDE OLCHING
1. Änderung des Bebauungsplans - Geiselbullach Mitte -
Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig
Planfertiger: Architekturbüro Städler, Albert-Röthhauser-Straße 35, 81369 München, Tel.: 089-7600053, Fax: 089-7696356
gefertigt am: 9.9.1997
geändert am: 9.1.1998, 31.3.1998
Olching, den 17. SEP. 1998
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister