

# **Bebauungsplan Olching Nr. 137 „Nördlich des Heidewegs 2. Änderung zum Bebauungsplan Olching Nr. 137 im Bereich südöstlich des Käthe-Zeitler-Weges**

## **Begründung**

### **1. Ursache für die Bebauungsplanänderung**

Für das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 1049/75 der Gemarkung Olching wurde im originären Bebauungsplan Olching Nr. 137 „Nördlich des Heideweges“, in Kraft getreten am 28.09.2000, ein großes fünfeckiges Baufenster mittig im Grundstück festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung war eine noch nicht genau definierte, aber künftig vorgesehene öffentliche Nutzung im sozialen Bereich. Der Baugebietscharakter war aber parallel als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

In den letzten Jahren stellte sich heraus, dass eine derartige Nutzung an dieser Stelle nicht erforderlich war und in absehbarer Zeit auch nicht erforderlich sein wird.

Daher wurde die Liegenschaftsverwaltung damit beauftragt, das gemeindliche Grundstück zu verkaufen.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie der Festsetzung des Bauraumes ist jedoch eine Vermarktung als Wohnbaugrundstück schwierig und führte bisher nicht zum Erfolg.

Daher wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 01.03.2007 auf Anregung der Liegenschaftsverwaltung beschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich durch die Bauverwaltung zu prüfen sei, mit dem Ziel, eine möglichst am Grundstücksmarkt übliche und nachgefragte Wohnbebauung festzusetzen.

Auch der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1049/74 wünschte, abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Zeltdachwohnbebauung, eine Satteldachwohnbebauung in Form eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr.137 „Nördlich des Heideweges“ beschränkt sich auf die Flurstücke Nummer 1049/75 und Nummer 1049/74, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurnummer 1049/108 und Teilfläche Flurnummer 1049/37. Die Fläche wird im Süden von der öffentlichen Straße „Heideweg“, im Westen von der Mathias-Duschl-Straße und vom „Käthe-Zeitler-Weg“ und im Osten von einem Fuß- und Radweg begrenzt. Im Norden schließt eine einzeilige Einzelhausbebauung und mit einer 15 bis 25 m breiten Ortsrandbegrünung das Baugebiet zum Ortsrand hin ab.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

In der, der 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 137 „Nördlich des Heideweges“ zugeordneten rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungs-

plans der Gemeinde Olching, 6. Änderung vom 04.07.2000, sind die oben genannten Flurstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die privaten Grünflächen im Osten entlang des Fuß- und Radweges und öffentlichen Grünflächen im Süden entlang des Heidewegs werden in der geplanten 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 137 „Nördlich des Heideweges“ deshalb nicht notwendig, da nur die festgesetzten Wohnformen und der Zuschnitt der Baufenster verändert werden wird.

Da die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht tangiert werden und die Art und das Maß der baulichen Nutzung vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es findet im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan keine Erhöhung der Grundstücksversiegelung statt, sodass sind auch keine weiteren Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3. BauGB erforderlich sind.

### **3. Planerisches Konzept**

Die im Bebauungsplan Olching Nr. 137 „Nördlich des Heideweges“ festgesetzte Bebauung nördlich der Mathias-Duschl-Straße ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit relativ eng festgesetzten Baufenstern 11 m x 15 m bzw. 12 m x 12 m und einer zulässigen Geschoßfläche von 170 m<sup>2</sup> bis 190 m<sup>2</sup>. Die Höhenentwicklung der Gebäudeeinheiten ist auf maximal 2 Vollgeschosse mit Wandhöhen von 4,50 m bzw. 6,15 m und mit Dachneigungen von 35° bis 42° bzw. 24° bis 28° begrenzt. Somit lockert sich die Bebauung zum Ortsrand auf und schließt mit einem 15 m bis 25 m breiten Grünstreifen ab.

Die Bebauungsplanänderung sieht ein Weiterführen dieser beschriebenen Bebauung nördlich der Mathias-Duschl-Straße bezüglich der Art und des Maßes der Bebauung vor. Die entlang der Stichstraßen festgesetzten Gebäudeeinheiten mit maximal 2 Vollgeschossen können entweder mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß, das ein Vollgeschoß sein darf oder mit 2 Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach errichtet werden. Diese werden auch südöstlich des Käthe-Zeitler-Weges geplant. Aufgrund der großen Tiefe des überplanten Grundstücks bzw. Geltungsbereichs ist noch eine kurze Stichstraße notwendig.

Auf Flurnummer 1049/74 war bisher ein Baufenster mit den Ausmaßen 12 m x 12 m, zwei Vollgeschosse und ein 21° geneigtes Dach, dem Bautypus entlang der Ortsrandbegrünung, festgesetzt. Doch dieses Grundstück grenzt nicht direkt an die Ortsrandbegrünung an und sollte sich infolgedessen mehr an dem Bautypus entlang der Stichstraßen, d.h. mit einem längsrechteckigen Baufenster von 11 m mal 15 m mit maximal 170 m<sup>2</sup> Geschoßfläche orientieren.

Die textlichen Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 13.06.2000 bzw. der 1. Änderung vom 19.08.2002 werden übernommen. Es wird zusätzlich eine maximal Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten pro Baufenster festgesetzt, um hier den erforderlichen Stellplatzbedarf und

somit die Versiegelung der Grundstücke in einem vertretbaren Umfang zu halten bzw. eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO zu vermeiden.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück Flurnummer 1049/75 befindet sich im Besitz der Gemeinde Olching. Die Aufteilung des Flurstücks ist im Bebauungsplan als Vorschlag mit der notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant. Ein Umlegungsverfahren der Einzelgrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht notwendig.

#### 5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum größten Teil über die bestehenden öffentlichen Straßen, die Mathias-Duschl-Straße und den „Käthe-Zeitler-Weg“. Die verkehrsmäßige Erschließung der drei östlichen Grundstücke des Geltungsbereichs wird über eine geplante, neue öffentliche Erschließungsstrasse mit Wendehammer erfolgen. An dieser Stichstraße sind drei öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

#### 6. Grünordnung


Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird keine Reduzierung der flächenmäßig ausgewiesenen, privaten Grünflächen am Fuß- und Radweg und öffentlichen Grünflächen entlang des Heidewegs vorgenommen. Die Einzelpflanzgebote von drei Bäumen auf dem Flurstück Nummer 1049/75 wurden an anderer Stelle in öffentlichen Grünflächen an der Einmündung Mathias-Duschl-Straße / Heidweg und am Wendehammer des Käthe-Zeitler-Weges übernommen.

#### 7. Ausgleichsflächen

Da es zu keiner Erhöhung der überbauten und versiegelten Flächen kommt und die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 weiterhin nicht überschritten werden darf, werden keine weiteren Ausgleichsflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB notwendig.

**Planfertiger:**  
Bauamt der Gemeinde Olching

  
.....  
Gerhild Vonhold  
Dipl.-Ing.(FH) Architektin

  
.....  
Raimund Rinder  
Bauass. Dipl.-Ing.