

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 128 „SCHWAIGFELD“, 6. ÄNDERUNG IM TEILBEREICH DES 5. und 6. BAUABSCHNITTES – NEBENANLAGEN

Die am 28.06.2006 rechtskräftig gewordene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Schwaigfeld 128 - im Bereich des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers“ wird mit dieser 6. Änderung hinsichtlich der Nebenanlagen der Wohnbaugrundstücke zwischen Feursstraße, Wittelsbacher Allee, Grünanger Schwaigfeld (Grst FINr. 175/183) und Nahversorgungszentrum (Grst FINr. 175/27) geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Flächen für Nebenanlagen, wie Geräte- und Fahrradabstellhäuschen, mit einer Größe von max. 2,50 m x 2,50 m im Vorgarten fest. Die Flächen wurden so festgesetzt, dass überwiegend eine Grenzbebauung mit dem Nachbarn zu erfolgen hat bzw. die Nebenanlage bei einer ungeraden Reihenhauszeile mit der Außenwand abschließt. Des Weiteren sind die Nebenanlagen mit einem Pultdach mit einer Neigung von max. 15 Grad zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wollte man erreichen, dass bei der Errichtung der Reihenhäuser die Nebenanlagen vom Bauträger mit realisiert werden, um eine Einheitlichkeit zu erzielen.

Dieses Bestreben zur Gestaltung der Nebenanlagen wurde jedoch vom Bauträger nicht berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Grundrissgestaltung und Lage der Wohnhäuser auf der Baugrenze ist eine Realisierung der Nebenanlagen im Bereich der festgesetzten Flächen nunmehr nicht möglich.

Um den Eigentümern eine nachträgliche Erbauung der Nebenanlagen zu ermöglichen und um eine optimale Errichtung der Nebenanlagen im weiteren Verlauf der Bebauung des 5. und 6. Bauabschnittes zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich der Nebenanlagen folgendermaßen geändert:

- Für die Reihenhäuser der Baufelder 1-13, 19 und 20 wird eine Nebenanlagen-Zone im Gartenbereich über die gesamte Grundstücksbreite mit einer Tiefe von 3,00 m ausgewiesen. Pro Reihenhaushausgrundstück ist hierin 1 Garten- bzw. Gerätehaus als Nebenanlage zulässig.
- Da der Bauträger in den Baufeldern 1 und 2 im Bereich der dreigeschossigen Gebäudeteile ebenfalls Reihenhäuser vorsieht, werden auch hier Nebenraumzonen im Gartenbereich mit einer Tiefe von 3,00 m bzw. 2,50 m ausgewiesen.
- Diese Nebenanlagen dürfen eine Größe von max. 2,50 m x 2,50 m nicht überschreiten.
- Diese Nebenanlagen sind mit Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von max. 15 Grad zu errichten.
- Die Firsthöhe dieser Nebenanlagen beträgt max. 3,00 m.

- Im Bereich des viergeschossigen Geschosswohnungsbaus des Bauraums 1 sowie des Bauraums 14 ist je Erdgeschosswohnung 1 Garten- bzw. Gerätehaus auch außerhalb des Baufensters zulässig, wenn es eine Größe von max. 15 m³ nicht überschreitet.
- Fahrradabstellplätze ohne Überdachung und Einhausung sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist, die Nebenanlagen in Gestalt und Größe möglichst einheitlich zu halten. Sie sollen sich den übrigen baulichen Anlagen optisch unterordnen.

Die Anordnung aller Nebenanlagen der Reihenhäuser in einer Zone im hinteren Gartenbereich dient zusätzlich der Gewährleistung, möglichst große, freie und zusammenhängende Gartenflächen zu schaffen.

6. Änderung vom 12.01.2009

20.07.09



Architekten Betsch

ARCHITEKTEN BDA
PROF. WILHELM BETSCH · DIPL.-ING. JUTTA BETSCH
HÄBERLSTRASSE 8 · 80337 MÜNCHEN · TEL. 53 53 20

Gemeinde Olching
Andreas Magg,
Erster Bürgermeister