

Gemeinde Olching Landkreis Fürstenfeldbruck



Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 Schwaigfeld (Bereich Bauraum H18)

Bebauungsplan Olching Nr. 128 Schwaigfeld 5. Änderung des Bebauungsplanes
Olching Nr. 128 Schwaigfeld des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers

Datum i.d.F. vom: 04.08.2009, 21.10.2009

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

1.	ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
2.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	2
3.	AUSGANGSSITUATION	4
4.	VERFAHREN	4
5.	VER- UND ENTSORGUNG	5
6.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	5
7.	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	8

1. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Lebensqualität für ältere Bürger in Olching zu verbessern. Hierzu soll im Neubaugebiet Schwaigfeld ein Projekt des betreuten Wohnens mit Pflegebereich für Demenzkranke verwirklicht werden. Nachdem das Vorhaben planungsrechtlich nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht, ist es erforderlich diesen mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossfläche anzupassen. Die Änderung erfolgt als Angebotsbebauungsplan mit Vorhaben hintergrund.

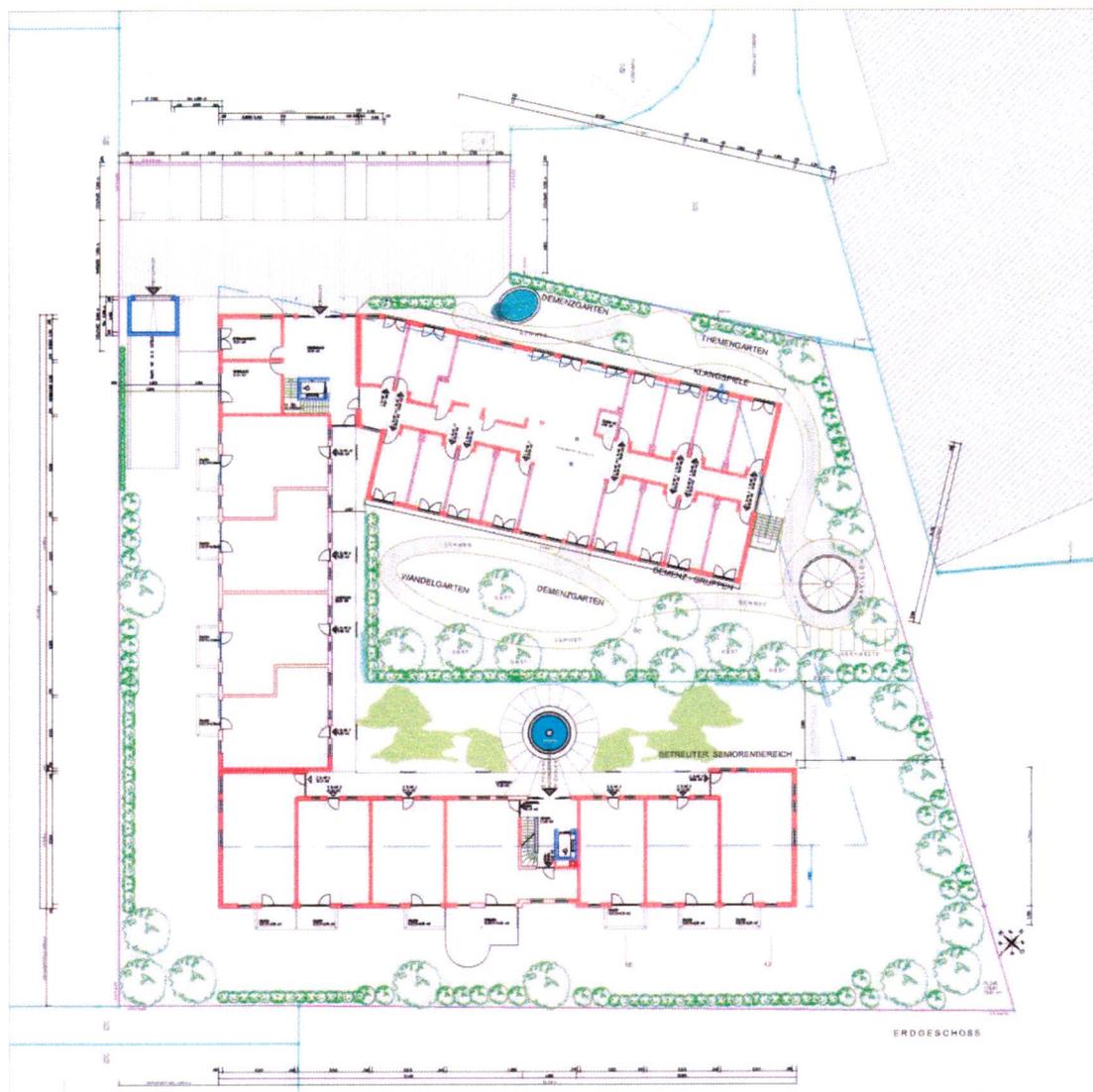


Abb. 1: Vorhaben Erdgeschoss 16.12.2008, Architekt Miazga

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Aussagen des Landschaftsplanes i.d.F. vom 23.05.1992¹ wurde von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Mittlerweile wurden zehn Änderungsverfahren durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet zum größten Teil im Mischgebiet, Teilweise in der Fläche für Gemeinbedarf - Kirchliche Einrichtungen (hier Kirchenzentrum) und in der Grünfläche - Anger. Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch das Mischgebiet, im Osten und Süden durch Fläche für den Gemeinbedarf und im Westen durch Grünfläche und im Osten.

2.2. Bebauungspläne

Für die Fl.-Nr. 175/31, Gemarkung Geiselbullach, besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bebauungsplan Olching Nr. 128 Schwaigfeld 5. Änderung des Bebauungsplanes

¹ Planfertiger: Arbeitsgemeinschaft Eckhardt - Eichenauer - Streichert -v. Winning

Olching Nr. 128 Schwaigfeld des 5. und 6. Bauabschnittes sowie des Grünangers². Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Dieser setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundfläche mit 1.900 m² (BauNVO 1990) und die höchstzulässige Geschossfläche von GF 4.900 m², die Zahl der Vollgeschosse mit ein und drei (mit einer maximalen zulässigen Wandhöhe von 4,50 m bzw. 10,00 m und einer Firsthöhe von 12,0 m) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (in Trapezform), Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze bestimmt. Ferner sind Festsetzungen für den Einfahrtsbereich, gestalterische Festsetzungen für die Dachform (Pult-, Flachdach) und zur Grünordnung vorhanden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Straßenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Abstände der Gebäude zueinander werden durch die Lage der Baugrenzen definiert, damit wird von den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) abgewichen.

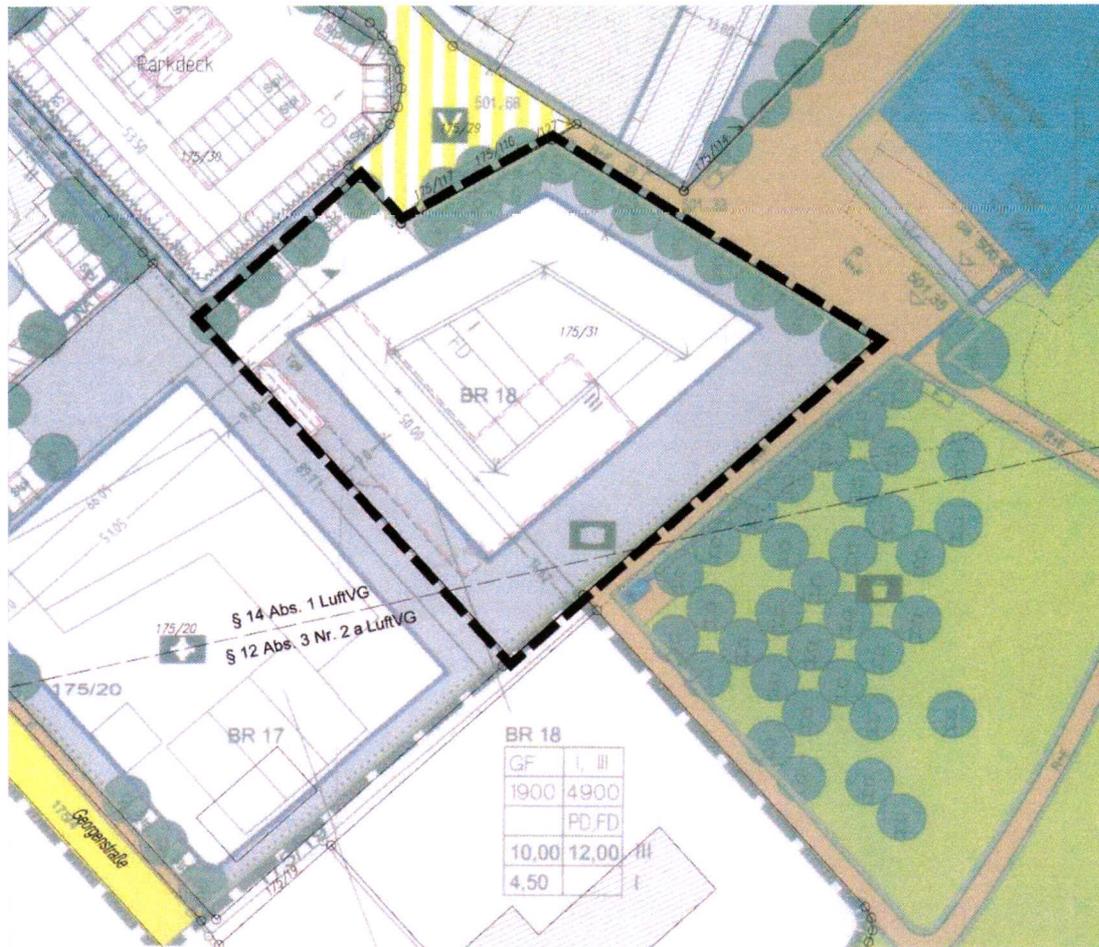


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan „5. Änderung Olching Nr. 128 Schwaigfeld“

2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Olching hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Olching (Stellplatzsatzung - StPIS) in der Fassung vom 16.05.2008
- Satzung Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradabstellplatzsatzung - FaStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008

2.4. Bauschutzbereich

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck wurde ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG festgesetzt. Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP = 516,80 m ü.NN.) fast komplett im Bereich des § 14 Abs. 1 Nr. 1 a LuftVG, teilweise im Bereich des § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG.

² I.d.F. vom 17.01.2005

Da das Gelände mit ca. 501,3 m ü.NN bereits 15,5 m unter dem Startbahnbezugspunkt von 516,80 m ü.NN. (SBP) liegt ergeben sich keine Einschränkungen im Bezug auf die Bauhöhe = Firsthöhe von 12,0 m.

Unabhängig von der fliegerischen oder nichtfliegerischen Nachfolgenutzung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck werden zukünftig die Baubeschränkungszone gemäß § 12 LuftVG entfallen, da diese nur für Flughäfen festgelegt werden können.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 175/31 und weist eine Ausdehnung von ca. 76 m auf 72 m (ca. 0,51 ha) auf. Das Grundstück ist unbebaut und eben (ca. 501,3 m ü.NN). Das Grundstück weist keinen Baumbestand auf und wird zur Zeit nicht genutzt.

3.2. Umgebung

Nördlich befindet sich ein zweigeschossiges Parkdeck und das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit der eingehauften Anlieferrampe. Westlich und südlich befindet sich der zentrale Grünanger mit seinen öffentlichen Grünflächen. Östlich schließt die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen an.

3.3. Verkehrliche Anbindung

Nordöstlich befindet sich die „Isabellastraße“ als Erschließungsstraße, die als Mischverkehrsfläche (ca. 7,0 m breit) ausgebaut ist und in einem Wendehammer mündet.

Nördlich und westlich liegt ein gemeinsamer Geh- und Radweg der den Grünanger anbindet.

Ferner befinden sich die Bushaltestelle „Rudolf-Bögel-Weg“ (Linie 836 FFB-Olching-DAH) und „Gymnasium“ (Linie 835 Olching-Geiselbullach-Esting) in unmittelbarer Nähe.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde Olching hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes von mind. Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.2. UVP/FFH Pflicht

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz³) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie⁴) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie⁵) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) GRZ 0,373⁶ beibehalten. Dies entspricht der bisher zulässigen Grundfläche von 1.900 m².

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁶ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung) Abb. 5 S.11

Somit ist das Grundstück nach wie vor einer Eingriffsschwere mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ A (GRZ > 0,35) zuzuordnen. Dieser Einordnung widerspricht auch nicht die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird von der GRZ 0,56 auf die GRZ von 0,70. Dies begründet sich hauptsächlich mit der Unterbauung durch die Tiefgarage und hat geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, da eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage festgesetzt ist.

So sind Eingriffe in Natur und Landschaft die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig. Damit ist kein weitere Ausgleich erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung

Erfolgt über den Amperverband, Eichenau. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.

5.2. Stromversorgung

Erfolgt über E.On-Bayern.

5.3. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

5.4. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95%) gegeben. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas)

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das städtebauliche, grünordnerische Konzept und verkehrliche Konzept beibehalten.

6.2. Feuerwehr

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke (Gebäudeklassen 4 bzw. 5) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

Für das Vorhaben wird empfohlen, bereits frühzeitig ein Brandschutzgutachten erstellen zu lassen. Der jeweilige Gutachter ist angehalten, die Feuerwehr Geiselbullach möglichst bei der Erstellung des Gutachtens mit einzubeziehen.

7. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

7.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend des Vorhabenhintergrund geändert und ergänzt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden gelten die des ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 17.01.2006 weiter.

7.2. Art der baulichen Nutzung

7.2.1. Betreutes Wohnen

„Betreutes Wohnen“ bezeichnet eine Wohnform für ältere Menschen (ab 60 Jahren), bei der neben der alten- bzw. behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung geboten wird und im

Bedarfsfall weitere Dienstleistungen gegen Entgelt in Anspruch genommen werden können. Das bereute Wohnen unterscheidet die Erscheinungsformen der betreuten Einzelwohnung und der Wohnungen in einer betreuten Wohnanlage. Dabei sind die baulichen Grundkonzepte gleich. Es entspricht dem Wunsch vieler Senioren, auch im hohen Alter, und Menschen mit Behinderung ein privates und unabhängiges Leben zu führen. Solange dies möglich ist, möchten sie ihre Selbstständigkeit und Unabhängigkeit bewahren. Da aber mit dem Alter das Risiko für Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zunimmt, wird das Bedürfnis nach Sicherheit und Versorgung, nach Unterstützung und Hilfe verstärkt. Deshalb sollen die gewählten Wohnformen vielfältige soziale Kontakte vorsehen, um eine Alternative zum Alleinwohnen darstellen.

7.2.2. Pflegebereich für Demenzkranke

In der Demenzstation wird die Pflege und Betreuung von dementiell veränderten und verhaltensauffälligen Erkrankten angeboten. Sie leben möglichst selbstständig in vier überschaubaren Wohngruppen zusammen. Die Räumlichkeiten sind diesen speziellen Bedürfnissen angepasst. Sie sind klar von anderen Bereich des betreuten Wohnen abgegrenzt. Ein Gruppenraum sowie ausreichend Bewegungsmöglichkeiten zum krankheitstypischen Wandern sind vorhanden. Des Weiteren wird auf eine helle, freundliche Beleuchtung und Farbgestaltung geachtet, wobei möglichst keine spiegelnden Flächen oder Stufen entstehen. Die Ausstattung der Räumlichkeiten sollte weitgehend mit eigenen Möbeln geschehen, um dem Demenzkranken ein Gefühl der Geborgenheit und vertrauten Sicherheit zu vermitteln. Im Freien ist ein gesicherter Bereich zur gefahrfreien Bewegung der Demenzkranken vorhanden. Auch müssen Rückzugsmöglichkeiten vorhanden sein. Orientierungshilfen, wie z.B. Bilder und Namenschilder sollen den Alltag erleichtern.

7.2.3. Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird, wie bisher eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Als nähere Konkretisierung (Zweckbestimmen) wird das betreute Wohnen und Pflegebereich für Demenzkranke festgesetzt.

7.3. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundfläche bleibt erhalten und ist auch bei Anrechnung der Balkone und Fluchttreppen ausreichend. Die Geschossfläche erhöht sich von 4.900 m² auf 5.350 m². Dies beruht auf der gewählten Laubengangerschließung des betreuten Wohnens und die Notwendigkeit eines Gemeinschaftsraumes.

Bei der Geschossfläche werden die Flächen der Tiefgaragenrampe nicht mitgerechnet, da diese wegen ihrer Größe in den Abstandsflächen zulässig ist.

Die Prüfung der Obergrenzen des (§ 17 BauNVO) ist nicht erforderlich, da es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf handelt. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,70 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Hierbei wird ca. 50 % der Fläche für die Unterbauung durch die Tiefgarage verwendet, die geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens besitzt. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 unterschritten.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (mit 3), der Wandhöhe (mit 10,0 m) und der Firsthöhe (mit 12,0 m) wird beibehalten. Neu eingeführt wird die Wandhöhe der sog. Annex-Nutzungen, wie Nebengebäude und Überdachungen von Tiefgaragenrampen. Sie dient dem Ortsbild und schafft die erforderliche Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung.

7.4. **Über- und unterbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorhaben hintergrunds entsprechend vergrößert. Überschreitungsregelungen werden für Balkone und Fluchttreppen festgelegt.

Die unterbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso für die Tiefgarage festgesetzt. Die überdachte Zufahrtsrampe der Tiefgarage, bleibt an der bisherigen Stelle.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebengebäude ausgeschlossen.

7.5. **Stellplätze**

Abschätzung der Stellplätze:

Durch den Betreiber wird die Anzahl der zukünftigen **Beschäftigten** mit ca. 5 Personen (Pflegedienstleiter, Pflegeperson und Hauswirtschaftskraft) angegeben die in zwei Schichten arbeiten.

Für die **Belieferung** (Wäsche, Mahlzeiten, Lebensmittel, Medikamente) kann durchschnittlich pro Tag 2 Fahrt angesetzt werden, die wegen der kurzen Verweildauer im Eingangsbereich wartet.

Die **55 Patienten der Demenzbetreuung** besitzen, auf Grund ihrer Erkrankung, keinen PKW's. Die Anzahl der Besucherfrequenz ist abhängig von der Dauer des Aufenthaltes. So ist diese kurz nach der Einlieferung bei ca. 50 %, sinkt in einer Zeit von 4 bis 6 Wochen nach ca. 20 %, bis auf 10 %. Für den durchschnittlichen

Besucherverkehr werden tagsüber mit 20 % angenommen, der sich zu 1/3 auf Samstags und 2/3 auf den Sonntagen verteilt. Dabei sind in der Spitzenstunden max. 2/3 belegt.

Für die **betreuten Wohnungen** ist bei Senioren mit einem durchschnitt bei Bezugsalter von 75 Jahren zu rechnen. So dass in der Regel die Hälfte noch über ein eigenes KFZ verfügt. Die KFZ-Belegung sinkt mit zunehmender Verweildauer, so dass in regelmäßigen Abständen wieder Stellplätze zum Verkauf stehen. Für den **Besucherverkehr** können keine Besonderheiten im Bezug auf Besuchszeiten (z.B. Wochenende) abgeleitet werden, da dies einer „normalen“ Wohnung gleichzusetzen ist.

Ohne Berücksichtigung der **Verkehrsmittelwahl** der Besucher, die bei den Demenzpatienten bei 30 % über den öffentlichen Personennahverkehr und bei 70 % mit eigenem PKW liegen, können für die sonntägliche Spitzenstunde ca. 5 Besucherstellplätze für erforderlich gesehen werden. Somit verbleiben 5 Stellplätze für die Besucher der betreuten Wohnungen. Selbst unter Einbeziehung der 38 betreuten Wohnungen in den Besucherverkehr am Sonntag würde sich eine erforderliche Belegung in der Spitzenstunde von ca. 8 Stellplätzen ergeben.

Ebenso unberücksichtigt bleibt die **Verkehrsmittelwahl** des Personals, die bei ca. 50 % öffentlich und eigenem PKW liegt.

Für die Ermittlung der im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen (im Vollzug der Art. 47 BayBO) wird eine von der GaStellV abweichende Anzahl von Stellplätzen festgesetzt, die sich aus der Abschätzung des Stellplatzbedarfes ableitet.

7.6. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt. Zu den Nachbargrenzen wird ein Abstand von 8,8 m (bisher 9,0 m) bzw. 9,0 m (14,62 m) festgesetzt. Bei einer vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Wandhöhe von 10 m gibt es keine Unterschreitungen der Abstände von 1,2 m bzw. 1,0 m. Ferner überlappen sich zwischen den U-Schenkeln sich beim geplanten Gebäudekomplex die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (von H=12,0 m bzw. H=11,0 m) um 0,6 m bis 1,9 m auf einer Breite von 5,8 m.

Bei Annahme der sog. Experimentierklausel (im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO) ergibt sich keine Überlappung. Denn durch die konsequente Ausrichtung der betreuten Wohnungen nach Süden und Westen, der Orientierung der Laubgänge nach Norden und Osten ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Für den Nachbartschutz, den Sozialfrieden, die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und den vorbeugenden Brandschutz ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Selbst die Überschreitung der Baugrenzen durch zweigeschossige Vorbauten/Balkone um 2,0 m führt zu keiner grundsätzlichen Neubetrachtung.

7.7. Bauliche Gestaltung - Dachaufbauten

Bei den zulässigen Dachformen wird das Grabendach ergänzt, dass durch ein horizontales Lichtband entsteht. Ferner werden Aufzugsüberfahrten bis 15 m² Grundfläche zugelassen.

7.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten. Die Zahl der bisherigen 15 Straßenbäume wird durch 13 Straßenbäume und 3 Heisterbäumen ersetzt.

Die bisher festgesetzte Private Grünfläche entfällt, da dies keine planungsrechtliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, sondern eine Regelung nach Art. 5 Abs. 1 BayBO (nun Art. 7 Abs. 1 BayBO) ist. Mit der neuen Regelung wird dies planungsrechtlich klar gestellt. Die gestalterischen /grünordnerischen Festsetzungsinhalt des bisherigen Bebauungsplanes bleibt erhalten.

7.9. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Städtebauliche Werte

Das Bauland bleibt mit seiner Fläche von 5.091 m² (0,51 ha) erhalten.

	Bisherige Festsetzung		Neue Festsetzung		Veränderung
	Fläche	Prozentual	Fläche	Prozentual	
Geltungsbereich = Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.091 m ²		ca. 5.091 m ²	ca. 5.091 m ²	± 0
zulässig Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 1.900 m ²	GRZ 0,37	ca. 1.900 m ²	GRZ 0,37	± 0
zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)	ca. .950 m ²	+ 50 % der GRZ	ca. .1.664 m ²	+ 87 % der GRZ	+ 714 m ²
Summe Versiegelung	ca. 2.850 m²	GRZ 0,56	ca. 3.564 m²	GRZ 0,70	+714 m²
höchstzulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 4.900 m ²	GFZ 0,96	ca. 5.350 m ²	GFZ 0,96	+ 450 m ²

Tab. 1: Ermittlung der Geschoß- und Grundflächen

8.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

8.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten Freibereiche und der Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr findet eine gute Einbindung statt.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8.4. Städtebauliches Gesamtkonzept

Durch die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes ergeben sich marginale Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept. So wird im Südosten der Abstand zum Geh- und Radweg bzw. Anger verkleinert und annähernd die Flucht der Baugrenze der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Im Norden, reicht das Gebäudeeck bis zu 9 m an das Sondergebiet Einkaufszentrum (statt bisher 13,2 m) heran. Dadurch wird eine Engstelle geschaffen, die den verkehrsberuhigten Bereich der Isabellastraße zum Beginn des Angers abgrenzt.

Olching, 27.11.2009

Andreas Magg
Erster Bürgermeister

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

