



Gemeinde Olching

III/1-610-90

## Begründung

zum Bebauungsplan für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 119/1  
der Gemarkung Olching

### 1. Planungsrechtliche Situation und Lage

Das Grundstück Fl.Nr. 119/1 der Gemarkung Olching ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Für das Grundstück liegt eine mit Bescheid des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 16.12.1982 Az.: II/2c-602-2, BV-Nr. 462/82 genehmigte Bauvoranfrage vor. Der Vorbescheid wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid vom 18.3.1988 Az.: 22 NL-602/2 BV-Nr. 462/82 bis zum 25.12.1989 verlängert. Der Vorbescheid trifft Regelungen über die grundsätzliche Bebaubarkeit, die Situierung des Gebäudes, die Höhenentwicklung (E+2), der Dachform, der Mindestdachneigung, der Firsthöhe, der max. Bebauungsdichte (GFZ 0,68), des passiven Schallschutzes, der Mindestzahl von Stellplätzen sowie der Nutzungsarten.

Auf dem Grundstück lastet ein Stellplatzrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 119 der Gemarkung Olching, daß zugunsten des Freistaats Bayern durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgesichert ist.

Das Grundstück liegt am Rande der Ortsmitte von Olching zwischen der massiven Bebauung an der Hauptstraße (Geschäftszentrum) und dem unter Landschaftsschutz stehenden Grünbereich entlang dem Mühlbach. Östlich des Grundstücks liegt ein Hotel mit Gastronomie, westlich schließt sich Wohnbebauung an. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der zur Langsamfahrstraße ausgebauten Nöscherstraße. Wegen des mangelhaften Stellplatzangebots im Bereich des Hotels lastet auf der Nöscherstraße besonders in den Abendstunden hoher Druck des ruhenden Verkehrs.

Der Planbereich liegt in einem für Olching sehr wertvollen aber auch sehr empfindlichen Bereich. Um eine Verbesserung des Ortsbildes, den Erhalt bzw. den Ausbau der Wohnqualität sowie der Beachtung der verkehrlichen Verhältnisse ist äußerste planerische Sorgfalt erforderlich. Zur Lösung der Probleme ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Planbereich liegt derzeit im Bereich der Planungszone B der Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen. Nach der Fortschreibung des Regionalplans der Region 14 wird das Plangebiet in der Lärmschutzzone Ci liegen. Die Änderung des Regionalplans ist bereits von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen. Bis zum Abschluß des gegenständlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird der Regionalplan wie vor angeführt fortgeschrieben sein. Nach dem Regionalplan Ziel B XII 2.5.2. ist in der Zone B nur eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig. In der Zone C ist zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Im vorliegenden Falle wird nicht neues Baurecht geschaffen, sondern das vorhandene Baurecht wird lediglich geordnet. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB hinsichtlich des genannten Ziels des Regionalplans der Region 14 ist nicht gegeben.

## 2. Planungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird versucht, das vorhandene Baurecht in den im Süden und Osten unterschiedlich strukturierten Gebäudebestand einzufügen.

Dementsprechend wird die gemäß gültigem Bauvorbescheid genehmigte GFZ von 0,68 für das Gesamtgrundstück Fl.-Nr. 119/1, Gemarkung Olching, übernommen. Da die Fläche des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 119/1 insgesamt geringer ist als dessen, dem Vorbescheid zugrundeliegende Gesamtfläche, erhöht sich die GFZ nun nominal auf ca. 0,74. Dies ist aber für die tatsächliche Baumasse nicht von Bedeutung, da die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegende Restfläche des Grundstücks im Bebauungsplan "Olching - Hauptstraße I" als öffentlicher Fußweg dargestellt wird.

Außerdem wird versucht, das hohe Stellplatzaufkommen auf dem Grundstück in verträglicher Weise unterzubringen. Zu diesem Zweck ist die Anordnung einer Tiefgarage zwingend erforderlich.

Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, das Verkehrsaufkommen des fließenden und ruhenden Verkehrs im erträglichen Rahmen zu halten.

## 3. Grünordnung

Der Baumreihe entlang der Nöscherstraße kommt zur Einbindung des Plangebiets an das im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet, entlang dem Mühlbach, besondere Bedeutung zu.

Durch die Buschgruppe (Fläche mit Pflanzgebot) sollen der Kinderspielplatz sowie die Wohnbereiche von den Gemeinschaftsstellplätzen an der westlichen Grundstücksgrenze abgeschirmt werden. Durch das Pflanzgerüst sollen die Gemeinschaftsstellplätze auf dem östlichen Teil abgeschirmt werden.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, daß es sich um ein selbständig bebaubares Grundstück handelt.

#### 5. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6. Technische Erschließung

##### 6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe ist in der Lage die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sicherzustellen.

##### 6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über den bereits vorhandenen Abwasserkanal des Abwasserverbandes Ampergruppe entsorgt werden.

##### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Isar-Amper-Werke AG. Eine evtl. erforderliche Trafostation soll in der Tiefgarage integriert werden.

##### 6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Gasversorgung durch die Stadtwerke München liegen vor.

#### 7. Einschränkung der Arten der Nutzung

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie sich mit den für diese Betriebe typischen Bauformen nicht in die Umgebung einfügen würden.

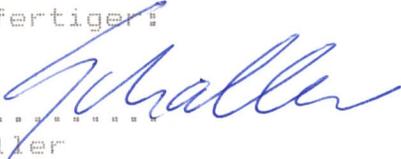
Wie bereits unter 1 ausgeführt, lastet auf der Nöscherstraße aufgrund der vorhandenen Situation ein hoher Druck des ruhenden Verkehrs. Außerdem führt die Nöscherstraße durch den Bereich an die Kath. Pfarrkirche St. Peter u. Paul. Ziel der Ortsentwicklungsplanung von Olching ist es, diesen Bereich vom Verkehr zu beruhigen. Aufgrund dieses Zieles sowie des hohen Parkdruckes ist es geboten, Nutzungen auszuschließen, die ein hohes Verkehrsaufkommen des ruhenden und fließenden Verkehrs nach sich zögen.

Daher und auch um die Zentralität der Hauptstraße zu bewahren, werden auch Einzelhandelsbetriebe über 100 m<sup>2</sup> nicht zugelassen.

Olching, den 16.11.1989 Tr/k (A:Tr161)

ergänzt 31.05.1990  
ergänzt 20.09.1990

Planfertiger:



.....  
Schaller  
Dipl.-Ing., Architekt



Olching, den 20.09.1990



.....  
Ewald Zschmann  
Erster Bürgermeister

OLCHING

OLCHING