

BEGRÜNDUNG:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Estinger Straße wird im Süd-Westen durch den aufgelassenen Starzelbach und im Nord-Westen durch den Mühlbach bestimmt. Die Süd-Östliche Grenze bildet die einseitig bebaute Estinger Straße. Nach Nord-Osten erfolgt der Anschluß an die Flur-Nummer 851.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

- Fluglärmszone

Das Baugebiet liegt im Bereich der Planungszone B der Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

3. Wohnbedarf

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des BauGB - Maßnahmen G -.

Die Gemeinde Olching liegt in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München. In diesem Bereich ist der dringende Wohnungsbedarf allgemein anerkannt.

4. Planerisches Konzept

a) Baulich

Der überplante Bereich erstreckt sich entlang der einseitig überwiegend durch Wohnhäuser bebauten Estinger Straße. Der Umfang der bestehenden Bebauung reicht vom Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäusern bis hin zu einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Abrundung des Ortsrandes nach Nord-Westen. Durch die Aufteilung in drei Bauräume von unterschiedlicher Größe soll eine belebung des Ortsrandes erreicht werden. Die Unterbrechungen durch öffentliche Parkanlagen ermöglichen Durchblicke und bewahren Kontakt zu den Ampereauen.

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung ermöglichen eine E + D-Bebauung mit steiler Dachneigung, sowie eine zweigeschoßige Bebauung mit flacher Dachneigung, wodurch eine lebendige Ortsrandbebauung ermöglicht wird.

Die gewählte flache Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung soll einen zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses, sowie große Gebäudehöhen (Turmwirkung) ausschließen.

Mit der Differenzierung in "An- und Hauptbaukörper" soll eine klare Darstellung der Hauptbaukörper erzielt werden. Anbaukörper sind untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Wärmespeicher). Die maximal zulässige Breite des Hauptbaukörpers von 7,50 m soll zu klaren, gestreckten Baukörperproportionen führen.

Durch die Baumaßnahmen wird eine Aufschüttung des Geländes im Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches notwendig. Für die aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist im Süd-Westen des Bebauungsplangebietes eine entsprechende Fläche zur Anlage eines Wasserbiotops vorgesehen. Dieses ist gemäß der Artenliste der Grünordnung Punkt 3ff.) einzugrünen.

Eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Bebauung ist anzustreben.

b) Verkehrlich

Die vorgesehene Straßenumgestaltung der Estinger Straße folgt der Rhythmisierung durch die neuen Baugruppen. Ziel ist es, durch differenzierte Straßenraumgestaltung (Gehsteig, durchgrünte Anparkplätze, Verkehrsstraße, Straßenrandbegrünung, öffentliche Parkanlagen.....) und durch das Versetzen der Fahrtlinie, eine Beruhigung des Anwohnerverkehrs zu erreichen.

Die verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Anbindung der Estinger Straße an die Staatsstraße 2345 sind nachrichtlich vorbehaltlich einer späteren Ausbauplanung aufgenommen.

c) Begrünung

Mit Pflanzgeboten für Privatgärten, Gemeinschaftsflächen und Verkehrsbegleitgrün und mit den großzügigen öffentlichen Grünflächen der Zweckbindungen Parkanlagen und Kinderspielplatz wird eine intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht und ein optimales Wohnumfeld zur Freizeit- und Erholungsnutzung geschaffen.

Zur weiteren Minimierung der Eingriffsfolgen und als erste Ausgleichsmaßnahme wird südlich, entlag des öffentlichen Feldweges eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und anderen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese ist rückwärtig den einzelnen Grundstücken zugeordnet und in Plan und Text konkretisiert. Eine Verschmelzung der neuen Ortsrandbegrünung mit der Eingrünung des geplanten Feuchtbiosots unter Einbeziehung der vorhandenen Feldgehölze wird angestrebt.

Vorhandener Gehölzbestand wird durch das Baugebiet nicht direkt tangiert, da lediglich heute landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen bebaut werden. Die Feldgehölze am West- und Nordrand sowie der südliche Teil auf Flur-Nr. 847 erhalten Bestandschutz. Eine 10 m breite Zone südlich entlang des ehemaligen Mühlbaches wird der natürlichen Sukzession überlassen.

Die Feldgehölze bestehen aus mit Bäumen und Großsträuchern (überwiegend Salix, Fraxinus, Alnus, Populus, Quercus und Euonymus, Rhamnus, Sambucus, Cornus, Corylus, Prunus) dicht bis locker überstandenen, als Mulde oder Wall ausgebildeten Flächen, mit dichtem Unterwuchs aus Hochstauden-/Brennesselflur mit eingestreuten Schilfflächen. Entlang des ehemaligen Mühlbaches überwuchern zusätzlich Hopfen und Waldrebe die Gehölze und das reichlich vorhandene Totholz.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich für die Bebauung, sowohl im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als auch für die erforderlichen Geländeaufschüttungen.

Der nicht teichwirtschaftlich zu nutzende Weiher wird mittels der vorgeschriebenen dichten Abpflanzung gegen intensive Erholungsnutzung abgeschirmt. Pflanzensoziologisch und topographisch differenziert gestaltet, entstehen in der Teichumgebung ökologische Nischen für viele Tier- und Pflanzenarten.

Mit Ausnahme der Öffentlichen Grünflächen und Privatgärten, in denen neben Zier- auch Obstgehölze zugelassen werden, sind für die landschaftsbezogenen Flächen ausschließlich Pflanzen aus der jeweils standortgerechten potentiell natürlichen Vegetation (PNV) vorgeschrieben.

d) Immissionsschutz

Wegen der beunruhigend hohen Schadstoffbelastung der Luft sieht sich die Gemeinde gezwungen, innerhalb der stärker besiedelten Gemeindeteile nur gesetzlich zugelassenen und umweltschonende Brennstoffe zuzulassen. Insbesondere im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erscheint diese eingeschränkte Festsetzung wegen der Nähe der Amperniederung mit zeitweiser starker Nebelbildung zumutbar. Die Gemeinde sieht im Einsatz regenerativer Energien, im besonderen der Sonnenenergie, den besten Weg, die Luftbelastung in Grenzen zu halten.

e) Schallschutzmaßnahmen

Zu den mit Planzeichen \triangle im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" durch die südlich vorbeiführende St 2345 tags- und nachts um ca. 8 dB(A) überschritten.

Wegen der Ortsrandlage, negativer Auswirkungen auf das Ortsbild und der geringen Anzahl der beeinträchtigten Wohngebäude, wäre die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen unverhältnismäßig. Der Überarbeitung der Orientierungswerte wird daher durch Grundrißorientierung Rechnung getragen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet vorhandene Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse nicht. Es ist eine umfassende Neuordnung durch ein privates Umlegungsverfahren erforderlich. In Sonderfällen wird auf eine Einigungsfähigkeit der Betroffenen vertraut. Im Ausnahmefall stehen die Mittel des 4. Teils des BauGB zur Verfügung.

6. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

7. Technische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA Eichenau) entsorgt werden.

7.3 Stromversorgung

Erfolgt durch die Isar-Amperwerke.
Eine eventuell erforderliche Trafostation soll auf dem nordöstlichen Grünbereich errichtet werden.

7.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor. Es ist vorgesehen, die Wohnhäuser in möglichst großem Anteil mit der umweltfreundlichen Gasheizung auszustatten.

7.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Die Müllentsorgung der Hausgruppen ist nach Möglichkeit mit fahrbaren Gemeinschafts-Sammelbehältern im Bereich der Erschließungshöfe zu organisieren.

8. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit über 20.000 Einwohner.
Das jährliche Wachstum liegt etwa bei 1 %.

Durch die Planung wird Baurecht von ca. 4.300 m² Geschoßfläche geschaffen, die sich voraussichtlich in 24 Einzelbaumaßnahmen gliedert.

Es sind höchstens 48 Wohneinheiten zu erwarten.

Der mögliche Einwohnerzuwachs beläuft sich demnach auf etwa 150 Personen.

9. Städtbauliche Berechnungen

Die Berechnung der Geschoßfläche erfolgt jeweils für eine Hausgruppe von 4 Häusern.

Als Berechnungsgrundlage dienen die zu bebauenden Grundstücke einschließlich der den Grundstücken zugeordneten rückwärtigen Grünzone, jedoch ohne den als öffentlich-rechtlichen Eigentümerweg zu widmenden Erschließungshof.

Die so ermittelte Geschoßfläche wird zu gleichen Teilen den vier Häusern der jeweiligen Hausgruppe zugeordnet.

Die zugrundegelegte GFZ ist von Süd-West nach Nord-Ost gestaffelt in Schritten von 0,20, 0,25 und 0,30.

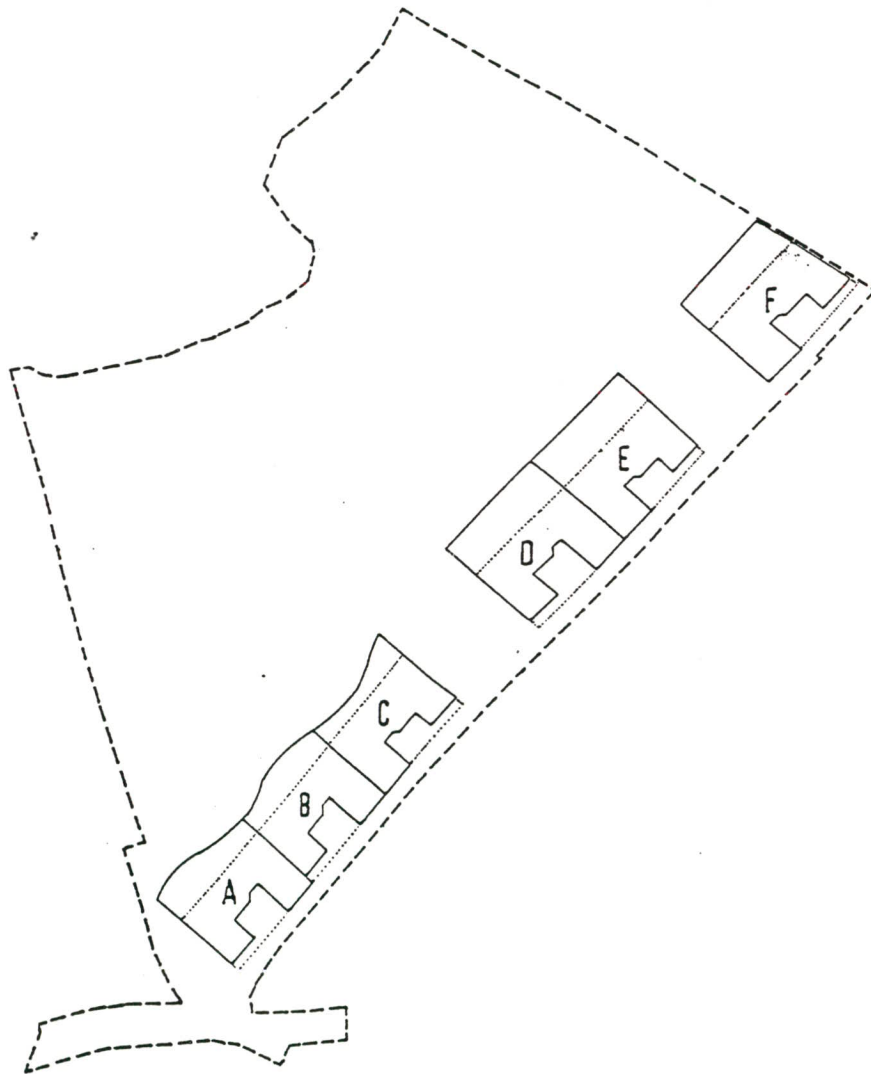
10. Wasserrecht

Dem Bebauungsplan ist der rechnerische Nachweis über den erforderlichen Massenausgleich (Aufschüttungen, Abgrabungen) beigelegt.

11. Haustypen

Zur Orientierung hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden dem Bebauungsplan Zielbeispiele von Gebäuden beigelegt.

Hausgruppe	Grundstücksfläche in m ²	GFZ	Geschoßfläche
A	2.800	0,20	4 x 140
B	2.800	0,20	4 x 140
C	2.800	0,25	4 x 175
D	3.200	0,25	4 x 190
E	3.200	0,25	4 x 190
F	3.000	0,30	4 x 225



Olching, den