

Stadt

# Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 76

„Hauptstraße II“

9. Änderung und 1. Ergänzung

Planfertiger

Stadt Olching

Bauamt

Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching

Plandatum:

Entwurf:

30.01.2013

geändert:

02.08.2013

geändert:

28.11.2013

Redaktionell geändert und ergänzt:

11.03.2014

## Begründung

---

### Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadtmitte Olchings ist der zentrale Geschäftsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“ überplant. Der Geltungsbereich reicht von der Bahnlinie bis zum Roßhaupter Platz und umfasst auch den Kernbereich der Stadt, den Nöscherplatz.

Insbesondere im Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen kann der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht mehr sinnvoll umgesetzt werden. Auch wurde für die Fl. Nr. 100 (westlich der Kirche) im Rahmen der städtebaulichen Feinuntersuchung des Büros von Angerer und der Baukonzeption der Verwaltung eine abweichende und vorteilhaftere Lage und Form der Bebauung ermittelt.

In Verbindung mit der wichtigen Funktion des Platzes ist es erforderlich die angrenzenden Nutzungen, Baumassen, Baufluchten, Raumkanten, Wege und Sichtbeziehungen und die Gestaltung neu zu ordnen.

Der Stadtrat hat hierzu in seiner Sitzung vom 15.12.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Pfanzeltstraße – Nöscherstraße und die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ beschlossen. Die Bauleitplanung wurde mit einer Veränderungssperre gesichert. Bedingt durch die räumliche Nähe und die ähnlich gelagerten Ziele sollen diese Bauleitpläne in einem Bebauungsplan weiter verfolgt werden.

### Wesentliche Ziele sind:

- Steuerung der Verträglichkeit der Nutzung mit den Anforderungen an die zentrale Platzfläche
- Ermöglichung und Sicherung gewerblicher, kultureller und gastronomischer Nutzung des Platzfläche in Wechselwirkung mit den Nutzungen der Gebäude
- Sicherung und Verbesserung der Raumbildung, Platzbegrenzung und räumlichen Fassung
- Berücksichtigung der stadträumlichen Wirksamkeit der Pfarrkirche
- Ausformung eines baulichen Gegengewichtes zur Bebauung an der Hauptstraße Hausnummer 37, 39 und 41
- Sicherung und Verbesserung des ortsgestalterischen Erscheinungsbildes
- Verlagerung des Zufahrtsverkehrs aus der Platzfläche
- Beibehaltung der Torwirkung zwischen Haus Nr. 6 und der Gaststätte

## 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Olching um den Nöscherplatz zwischen Hauptstraße und Nöscherstraße. Hinzu kommt der Bereich zwischen Pfanzelt- und Nöscherstraße für den ein eigener Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, der aber aufgrund der räumlichen Verzahnung und Wechselwirkung in den vorgenannten Änderungsbereich integriert werden sollte. Um den Zu- und Abfahrtsbereich im nordöstlichen Plangebiet zu ordnen, war die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches in die Nöscherstraße erforderlich. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,65 ha. Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Plangebiet wird von der denkmalgeschützten St. Peter und Paul Kirche, einem dominanten Backsteinbau, beherrscht. Um die neugestaltete zentrale Platzfläche des Nöscherplatzes sind in offener Bauweise zweigeschossige Einzelgebäude mit geneigten Dächern situiert. Im Erdgeschoss ist Ladennutzung, in den Obergeschossen Wohn- und sonstige Nutzung vorherrschend. Der Stadel an der Einmündung der Nöscherstraße wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die ehemalige Brennerei an der Pfanzeltstraße im Bereich der Fl.Nr. 89 und 888 wurde in diesem Zuge ebenfalls abgebrochen. Auf dieser Fläche werden demnächst zwei Wohnhäuser errichtet, die, nachdem sie den Zielen dieses Bebauungsplanes nicht widersprachen, über eine Ausnahme von der Veränderungssperre und auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurden.

Die Baustruktur in der näheren Umgebung ist, sowohl im Bualter, als auch in der Gestaltung als heterogen einzustufen. Bezüglich der baulichen Dichte herrscht im Bereich an der Hauptstraße innerstädtischer Dichte mit einer GRZ bis 0,6 und geschlossener Bebauung vor; an der Pfanzeltstraße findet sich Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Im Bereich an der Hauptstraße findet sich in den Erdgeschossen zumeist Ladennutzung in den darüber liegenden Geschossen Büro und Wohnnutzung. Im Bereich an der Pfanzeltstraße ist ausschließlich Wohnnutzung zu finden.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen drei Baudenkmäler. Dies sind:

- D-1-79-142-9 Nöscherplatz 1. Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, neubarock, von Antron Schnelldorfer und Hans Dilitzer, 1922, erweitert 1949.
- D-1-79-142-2 Nöscherplatz 1. Sühnekreuz aus Sandstein, mittelalterlich
- D-1-1-142-1 Nöscherplatz 1. Kath. Kirche St. Peter und Paul, neuromaische Basilika mit Apsis, Westturm und angefügter zweigeschossiger Sakristei, Klinkerbau mit Putzgliederungen, nach Plänen von Moritz von Horstig und Josef Schormüller, 1899/1901; mit Ausstattung.

---

In der näheren Umgebung befindet sich das Baudenkmal:

- D-1-79-142-7 Auf der Insel 2. Ehem. Villa, zweigeschossiger Krüppelwalm dachbau mit breitem Zwerchhaus, polygonalen Erker und Putzgliederungen; 1. Viertel 20 Jh.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal

- D-1-7733-0222 Untertägige Teile der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung der kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul von Olching.

Durch die gegenständliche Bauleitplanung werden die Baudenkmäler nicht beeinträchtigt. Ein entsprechender Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wurde aufgenommen.

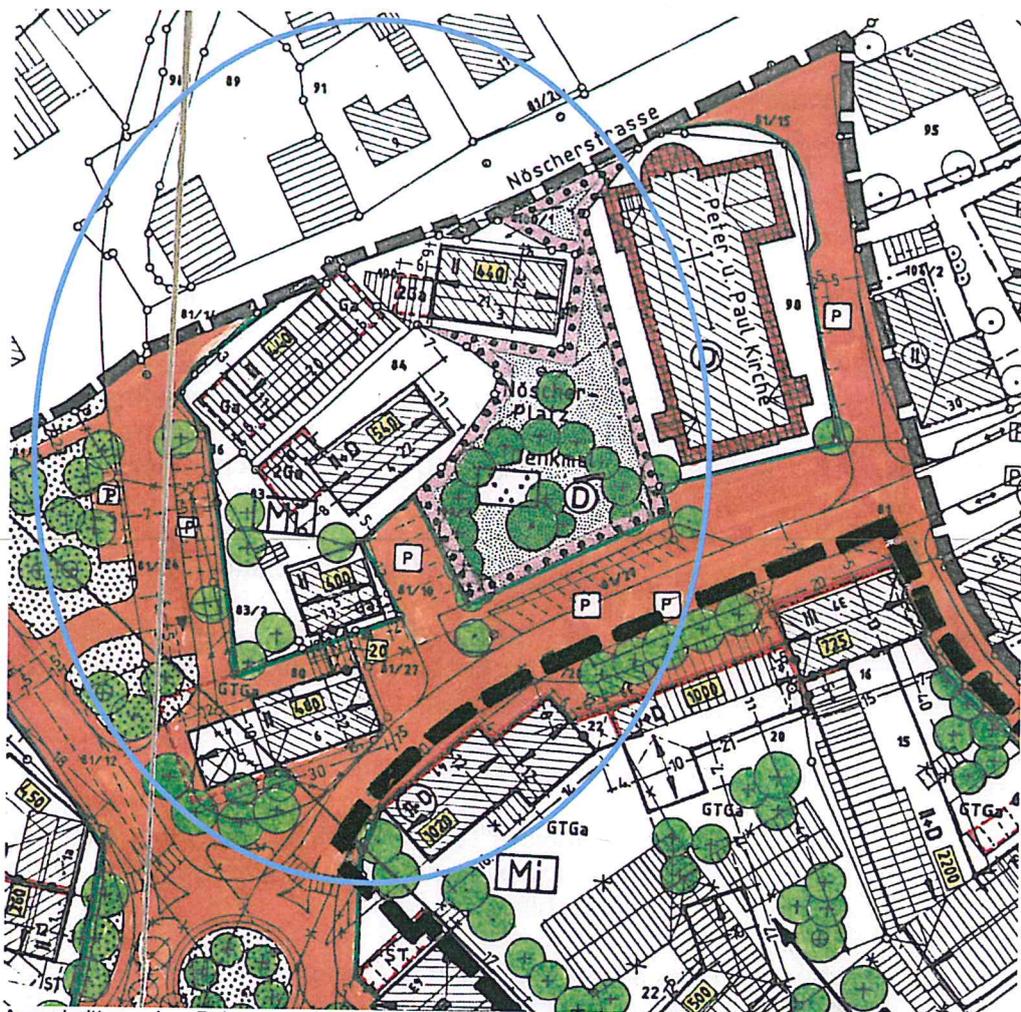
Für das Bodendenkmal das durch bauliche Eingriffe beeinträchtigt werden kann wurden Hinweise auf die Melde und Erlaubnispflicht aufgenommen.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Im Änderungsbereich um den Nöscherplatz ist der in den Jahren 1986 bis 1989 ausgearbeitete und nach Genehmigung durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck mit Schreiben vom 21.11.1996 genehmigte Bauordnungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“ in der Fassung vom 05.12.1996, rechtsverbindlich. Dieser Bauordnungsplan hat zum Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Hauptstraßenbebauung und vor allem auch Mängel in der rückwärtigen Bebauung, der Durchgrünung und im Bereich des ruhenden Verkehrs zu beheben.

Für den Änderungsbereich setzt der Bauordnungsplan ein Mischgebiet (MI) fest. Die Baufenster sind weitgehend aus dem Bestand entwickelt und setzen zwei Vollgeschosse (II) oder zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss (II+D) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine höchstzulässige Grundfläche ausgewiesen.

Der Bereich nördlich der Nöscherstraße, östlich der Pfanzeltstraße liegt im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Ausschnitt aus dem Bauordnungsplan Nr. 76 mit Plangebiet- ohne Maßstab -

#### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich der 9. Änderung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, östlich der Pfanzeltstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Baufläche WA 1 ist eine Anpassung erforderlich. Diese kann, nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, im Wege der Berichtigung angeglichen werden.

#### 5 Inhalt des Bebauungsplanes

##### 5.1 Art und Maß der Nutzung

In den Bauflächen um den Nöscherplatz wird unter Beibehaltung des ursprünglichen Bebauungsplanes und entsprechend der Prägung der näheren Umgebung und des Bestandes, die Art der Nutzung als Mischgebiet beibehalten. Um eine Belebung der Platzfläche sicherzustellen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist es gerechtfertigt, die Wohnnutzung in den Erdgeschossen nicht zuzulassen. Die darüber hinaus ausgeschlossenen Nutzungen sind zum einen aufgrund des Flächenbedarfs und der Verkehrsbelastung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), zu anderen auf Grund der zu befürchtenden negativen Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich (Vergnügungsstätten) durch den „Down-Trading“ Effekt ausgeschlossen.

Die Fläche WA 1 ist durch die Lage in zweiter Reihe in Bezug auf die Platzfläche einer gemischten Nutzung nicht sinnvoll zugänglich. Für die Flächen WA 2 ist die Nutzung aus der Umgebung entwickelt. Für beide Gebiete wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus gleichen Gründen wie oben beschrieben ausgeschlossen.

Für die Fläche MI 2 wird als weitergehender, konkretisierender besonderer Nutzungszweck die Errichtung einer öffentlichen WC – Anlage festgesetzt, welche durch die Nutzungen auf der Platzfläche wie Märkte u. ä. erforderlich und gerechtfertigt ist.

Das Maß der Nutzung wird durch direkte Zuordnung zum jeweiligen Bauraum festgesetzt. Dies ermöglicht unabhängig von den Grundstücksgrößen eine aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelte genaue Definition der Baumasse als Höchstmaß.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Bezug die Grundflächenzahl werden überschritten. Dies ergibt sich zum einen dadurch, dass das Gebiet vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war; zum anderen erfordern die innerstädtische, zentrale Lage und die Grundstücksverhältnisse eine Abweichung.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Abhängigkeit regelt sich nach den Vorgaben § 19 Abs. 4 BauNVO. Durch die Festsetzung der Pflanzfläche für die Innere Durchgrünung wird die Bodenversiegelung zusätzlich gesteuert.

Die Mehrung der Geschoßfläche beträgt in den Regelgeschossen (ohne Dachgeschoss) 33% gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Bezieht man

die als Vollgeschoss zulässigen Dachgeschosse mit ein, beläuft sich die Mehrung auf 81%.

Um die Raumwirkung (Platzwände) zu erreichen sind zwei Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt. Die höchstzulässigen drei Vollgeschosse werden dahingehend konkretisiert, dass sich das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss befinden darf. Als Höchstmaß wird eine Wandhöhe von 6,70 Meter festgesetzt, die zum einen noch Anpassungen im Bestand erlaubt, zum anderen den Gebäudeabstand im Sinne der gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen regelt.

In die Hinweise wurde aufgenommen, dass sich die Wandhöhe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Ermittlungsmethode für die bauordnungsrechtliche Wandhöhe unterscheidet. Da durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der höchstzulässigen Wandhöhe in dieser städtebaulichen Satzung i. S. von Art. 5 Abs. 5 Satz 3 BayBO andere Abstandsflächen zugelassen werden, ist der vorgenannte Hinweis von untergeordneter Bedeutung.

## 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die einzelnen Bauräume wurde, um die Raumwirkung zu sichern, geschlossene Bebauung festgesetzt. Um einer möglichen Gliederung der Baukörper Rechnung zu tragen, sind Überschreitung der von Baulinien und Baugrenzen definierten Bauräume durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,0 Meter möglich. Die Unterordnung stellt dabei auf die Definition der Außenwandteile nach BayBO ab, welche bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben ab.

## 5.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Gemäß der bestehenden Situation und der Nutzungsansprüche wird die Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, dargestellt. Im Bereich der Fl. Nr. 100 bildet sich eine Wegebeziehung Richtung Nöscherstraße. Die Baugrundstücke grenzen in ausreichender Breite an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen und sind somit erschlossen.

Im Bereich des Nöscherplatzes wurde der Platzbelag bis an die Privathäuser geführt. Nachdem diese Flächen funktional und gestalterisch der Platzfläche zugeordnet sind, werden diese zur Sicherung der öffentlichen Zwecke als mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen dargestellt. Um Funktion und Gestaltung des Platzes nicht zu beeinträchtigen, erfolgt zudem der Ausschluss von Einfriedungen dieser Flächen.

## 5.4 Grünordnung

Neben dem vorhanden zu erhalten und zu sichernden Baumbestand sind zur Verbesserung der Durchgrünung und zur räumlichen Fassung weitere Neupflanzungen festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des dicht bebauten Bereiches sind Pflanzflächen festgesetzt, welche bei der zu erwartenden Dichte uneingeschränkte Bodenschlüssigkeit und ausreichende Wachstumsbedingungen für Bäume aufweisen.

## 5.5 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

Zum Schutz und zur gestalterischen Verbesserung des Ortskernes und zur Umsetzung einer positiven Gestaltpflege wird eine Örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei wird der Bereich nördlich der Nöscherstraße, gesondert betrachtet. Nachdem hier bereits eine Baugenehmigung vorliegt, erfolgt die Festsetzung von der Farbe des Deckungsmaterials, den Dachüberständen und von Dacheinschnitten entsprechend der Baugenehmigung.

Für den übrigen Bereich gelten uneingeschränkt als zentrale Gestaltungsmerkmale:

- Satteldach, mittelsteile Dachneigung, knapper Dachüberstand
- Ungestörte Dachfläche
- Unterordnung von Gauben und Dachflächenfenstern
- Lochfassade
- Verputzte, helle Wandflächen.

Um diese Gestaltungsziele zu erreichen, sind die entsprechenden zweckdienlichen Festsetzungen getroffen worden.



Gestaltungsbeispiel mit zentralen Gestaltungsmerkmalen – ohne Maßstab -

## 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind ausgehend von Bestand, vorhandenem Baurecht und rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Darüber hinaus gelten Eingriffe auf Grundlage dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## 7 Klimaschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht in zentraler Lage unter guter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur eine bauliche Fortentwicklung. Durch die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben ausreichende Freiflächen erhalten, die neben den Festsetzungen zur Grünordnung eine Sicherung und Verbesserung des Mikroklimas begünstigen, was insbesondere in den zu erwartenden sommerlichen Hitzeperioden von Vorteil ist.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Im Bereich der Fl. Nr. 100 sind Bodenordnende Maßnahmen zur Erzielung eines geeigneten Grundstückszuschnittes erforderlich.

9 Alternativen

Bebauungsalternativen wurden in eine Vorstudie (Bebauungskonzeption) untersucht (Anlage 1)

10 Wesentliche Auswirkungen

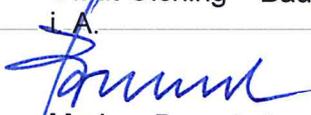
Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet und in der näheren und weiteren Umgebung. Der vorhandene Bestand ist gesichert und kann erweitert werden. Zu beachten sind bei künftigen baulichen Maßnahmen, auch verfahrensfreier Art, die Regelungen zur baulichen Gestaltung. Durch die Erweiterung der Platzfläche ist für die Stadt mit Ausgaben für Tiefbaumaßnahmen zu rechnen. Im Bezug auf Infrastruktureinrichtungen, Erschließung und Folgelasten sind keine Auswirkungen zu erwarten

11 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach 13a BauGB geändert und ergänzt werden. Nach Abschluss des Verfahrens tritt die Veränderungssperre außer Kraft. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 30.01.2013  
Geändert: 02.08.2013  
Geändert: 17.01.2014  
Geändert: 11.03.2014

Stadt Olching – Bauamt

i. A.  
  
Markus Brunnhuber