

III/1-610-72

Begründung

zum Bebauungsplan Olching/Neu-Esting, Lenzstraße-Palsweiser Str
- B 471

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Esting als Grünfläche ausgewiesen. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Gebiet soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan werden parallel geführt.
- b) Das Gebiet liegt innerhalb der Planungszone C der Lärmschutzziele im Regionalplan zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen (Stand August 1981). Innerhalb dieser Zone liegt es in der Zone Ci (64 dB (A) bis 67 dB (A) an der Grenze zur Zone Ca (62 dBA bis 64 dE). In der Zone C ist die Darstellung von Wohnbauflächen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung der Baulücken dienen. Die vorgesehene Planung dient der Ortsabrundung in Form einer Schließung einer Baulücke. Die Richtwerte für die zulässige Geschößflächenzahl in Abhängigkeit von der Lage des Wohnbauprojekts innerhalb von der Zone C werden beachtet.

II. Lage des Plangebiets und Planungsziele

- a) Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung an der Lenzstraße, der Auffahrtsrampe der Überführung der Palsweiser Straße über die B 471 und der B 471. Im Osten schließt sich an das Plangebiet bisher noch unbebautes Gebiet an. Das im Osten unmittelbar angrenzende Grundstück ist als Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen. Die daran angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- b) Entlang der B 471 entsteht ein privater Lärmschutzwall entsprechend den schallschutztechnischen Anforderungen. Für den Lärmschutzwall liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Die Lärmschutzanlage wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Durch die Errichtung des Walles reduziert sich die Lärmbeeinträchtigung bei der bestehenden Bebauung am Ortsrand.

- c) Die Palsweiser Straße hat nur verbindende Funktion zwischen Neu-Esting sowie Gernlinden-Ost. Auf der Straße findet in diesem Bereich wenig Verkehr statt, so daß durch ihn die zulässigen Werte nicht überschritten werden.
- d) Auf dem Plangebiet befand sich früher eine Kiesgrube, die durch Bauschutt und Aushubmaterial aufgefüllt worden ist. Die Standsicherheit der Gebäude erfordert eine Untersuchung des Baugrundes.
- e) Ziel der Planung war es, eine Bebauungsform zu finden, die den Anforderungen an den Immissionsschutz, die Ortsrandgestaltung, aber auch an die Anpassung an die vorhandene Bebauung entspricht. Weiteres Ziel war es, mit den Erschließungsflächen sparsam umzugehen, aber auch den Bedürfnissen des ruhenden und fließenden Verkehrs nachzukommen.

Durch die vorliegende Planung werden die Bedürfnisse der Ortsrandgestaltung in der Baudichte, in der Placierung der Häuser und der Orientierung der Traufen befriedigend gelöst.

Dem Bedürfnis des Immissionsschutzes tragen der Lärmschutzwall sowie die Orientierung der Häuser, deren Höhe sowie die geforderten Objektschutzmaßnahmen Rechnung.

Die Breiten der Erschließungsanlagen wurden so ausgelegt, daß Fahrzeuge einseitig auf der Straße abgestellt werden können, der verbleibende Straßenraum aber mäßigend auf die Geschwindigkeit wirkt. Die Straßen erhalten nur über kurze Bereiche gerade Strecken. Die gewählte Trassierung wirkt ebenfalls mäßigend auf die Geschwindigkeit.

III. Erschließung

a) Straßen

Die Erschließung des Gebiets ist über zwei 5 m breite Straßen mit Wendehammer (Durchmesser 12 m) vorgesehen. Da es sich um Sackgassen handelt, wird nur mit Anliegerverkehr gerechnet. Die Größen der Wendehammer reichen aus. Auch Müllfahrzeuge können darauf wenden.

Um den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs zu genügen, werden in ausreichender Zahl öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Gemeinde Olching rechnet mit Straßenbaukosten in Höhe von rund 150.000.- DM. Es ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen. Der Anteil von 15.000.- DM kann aus den laufenden Haushaltsmitteln bestritten werden.

b) Abwasserbeseitigung, Abwasserversorgung

Die Gemeinde Olching ist Mitglied des Abwasserverbandes Ampergruppe und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Ausreichende Kapazitäten zur Ver- bzw. Entsorgung stehen zur Verfügung.

Bei der Wasserversorgung ist es zwar nicht möglich über öffentlichen Grund eine Ringleitung zu errichten. Die zu erwartenden Wasserabnahmen lassen aber eine Brackwasserbildung nicht erwarten.

c) Strom

Die Isar-Amperwerke AG sind in der Lage das Gebiet zu versorgen.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die bebaubaren Flächen alle innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 799 der Gmkg. Esting befinden.

V. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet bisher unbebaut ist.

VI. Nachfolgelasten

Durch die Planung wird Wohnraum für rund 95 Personen in 26 Hauseinheiten geschaffen. Die Gemeinde erwartet durch die Maßnahme Nachfolgelasten in Höhe von rund 447.000,-- DM. Auf die der Begründung beiliegende Berechnung wird Bezug genommen.

Mit den Eigentümern wurde eine Vereinbarung über die Leistung von Nachfolgelastenbeiträgen abgeschlossen. Sie bezahlen an die Gemeinde Olching je Wohneinheit einen Betrag von 8.200,-- DM, also insgesamt 213.200,-- DM. Die Gemeinde Olching kann den Differenzbetrag aus den laufenden Einnahmen abdecken.

VII. Städtebauliche Daten

a) Ermittlung der Nettobaulandfläche

Grundstücksgröße	10.572 m ²
zuzüglich Fläche aus teilweiser Aufhebung des Wendehammers	<u>144 m²</u>
Bruttobauland	10.716 m ²
abzüglich Flächen der Erschließungsanlagen	<u>1.548 m²</u>
Nettobaulandfläche	9.168 m ²

b) Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

24 Hauseinheiten à 5,3 m x 11,5 m	1.462,80 m ²
2 Hauseinheiten à 10,5 m x 11,5 m	<u>241,50 m²</u>
Grundfläche	1.704,30 m ²

$$\text{GRZ} = 1704,30 \text{ m}^2 : 9168 \text{ m}^2 = 0,186$$

=====

c) Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

18 Hauseinheiten à 142,50 m ² (Parzellen 1-3 und 9-14) incl. DG	2.565 m ²
6 Hauseinheiten à 120 m ² (Parzellen 4-6)	720 m ²
2 Hauseinheiten à 190 m ² (Parzellen 4 und 5)	<u>380 m²</u>
Geschoßfläche	3.665 m ²

$$\text{GFZ} = 3.665 \text{ m}^2 : 9.168 = 0,40$$

=====

VIII. Begrünung

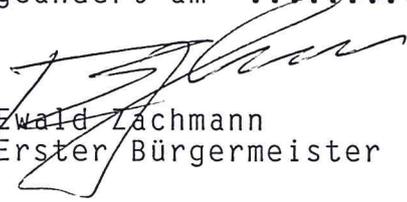
Da das Gebiet an der Auffahrtsrampe zur Überführung der Palsweiser Straße über die B 471 liegt, wurde besonderer Wert auf die Eingrünung gelegt. Für Bäume I. Ordnung wurde deshalb eine große Pflanzdichte festgesetzt. Die Pflanzung von heimischen hochstämmigen Obstbäumen wird von der Gemeinde besonders begrüßt.

IX. Nebenanlagen

Die Freiflächen sollen durch Nebenanlagen nicht gestört bzw. zerstört werden. Die Baugrenzen für Garagen sind so bemessen, daß erforderliche Nebenanlagen an sie angehängt werden können.

Olching, den 02.06.1986
Gemeinde Olching

geändert am 04.11.1986
geändert am 11.06.1987


Ewald Zächmann
Erster Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Berechnung der Nachfolgelasten für die Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 799 der Gemarkung Esting

Vorbemerkung

Die Gemeinde Olching hat für das Gebiet der Esto- und Kemeterstraße einen Bebauungsplan mit Wohnbau-landausweisung aufgestellt. Für das Gebiet zwischen Palsweiser Straße, B 471, Gewerbegebiet Neu-Esting und dem Baugebiet an Esto- und Kemeterstraße ist ebenfalls beabsichtigt einen Bebauungsplan mit Wohnbaugebietsausweisung aufzustellen. Für das gesamte Gebiet besteht mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nr. 799 der Gemarkung Esting ein Bebauungsplan-Vorentwurf. Das Gebiet bietet Platz für rund 270 Wohneinheiten für ca. 890 Bürger. Im Teilabschnitt II des Gebiets, der sich auf das Grundstück Flur-Nr. 799 erstrecken soll, werden rund 26 Wohnungen für rund 95 Personen entstehen.

I. Nachfolgelasten für das Gesamtgebiet

A. Nachfolgelasten für Kindergarten, Kinderhort, Schule

1. Kindergarten

3-6 Jahre pro Jahrgang 1,4 %
Kindergartenkinder

890 x 4,2 % = 37 Kinder (K)
Kosten je Platz 8.000,-- DM
(12.000,-- DM abzügl. 1/3 Staatszuschuß)

37 K x 8.000,-- DM 296.000,--

2. Kinderhort

1. - 6. Klasse pro Jahrgang 0,6 %
Kinder

890 x 3,6 % = 32 Kinder
Kosten je Platz 12.000,-- DM

32 K x 12.000,-- DM 384.000,--

3. Schulen

1. - 9. Klasse pro Jahrgang 1,6 %
(Mittelwert)

890 x 14,4 % = 128 Kinder
Kosten je Platz 12.000,--
(DM 18.000,-- abzügl. 1/3 Staatszuschuß)

128 K x 12.000,-- DM

Zwischensumme

1.536.000,--

2.216.000,-- DM

Nachfolgelasten je Wohneinheit

$$\frac{2.216.000,-- \text{ DM}}{270} = 8.207,40 \text{ DM}$$

abgerundet DM 8.207,--
=====

B. Weitere Einrichtungen

Einrichtung	Kosten der Einrichtung ./.. spezieller Deckungsmittel je Einwohner	Multiplikator je Einheit	Aufwendung pro Einheit DM
1	2	3	4
Jugendzentrum	pro Platz DM 8.000,--	10 %	800,--
Rathaus- weiterung	DM 2,0 Mio. ./.. 40 % = 1.200.000,-- : 5000 EW = 240,-- DM/ EW	3,3	792,--
Mehrzweckhalle bzw. Kulturzentr.	8,0 Mio ./.. 20 % = 6,4 Mio : 20.000 EW = 320,-- DM/ EW	3,3	1.056,--
Friedhoferw.	3 Mio : 5.000,-- E = 600,-- DM/ EW	3,3	1.980,--
Freizeit- u. Erh.-flächen	2 Mio : 20.000 EW = 100,-- DM/ EW	3,3	330,--
Bauhof	1 Mio : 10.000 EW = 200,-- DM/ EW	3,3	660,--
Altenheim	4 Mio : 20.000 EW = 200,-- DM/ EW	3,3	660,--
Sportanlagen	2 Mio : 5.000 EW = 400,-- DM/ EW	3,3	1.320,--
Sonstiges	1 Mio : 20.000 EW = 50,-- DM/ EW	3,3	165,--
Zwischensumme zuzüglich A			7.763,-- <u>8.207,--</u>
Nachfolgelasten je Einheit			15.970,-- =====

Die in Spalte 2 angegebenen Zahlen sind Erfahrungswerte abzüglich möglicher staatlicher Zuwendungen. Die in Spalte 3 angegebenen Prozentzahlen geben das Maß der Inanspruchnahme der einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen je Wohneinheit des Wohngebietes an.

C. Nachfolgelasten für Grundstück Fl.Nr. 799
der Gemarkung Esting

geplant 26 WE x 15.970,-DM / WE =

415.220 ,-- DM
=====

Olching, den 9.10.1985

i.A.  -

7