

~~Fotokopie~~

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Parkfriedhof Olching

B e g r ü n d u n g

Entwurf vom 03. November 1982
Änderung vom 25. November 1982

Neuaufstellung und Überarbeitung

vom 20.6.1986
Ergänzung vom 20.02.1987
Ergänzung vom 20.09.1989
(A:DR166)

Aufgestellt: Hans-Peter Habenstein
Architekt

Edgar Tautorat
Landschaftsarchitekt BDLA
Zieblandstr. 7
8000 München 40

20.6.1986

Begründung:

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Parkfriedhof Olching"

Beb.-Plan Nr. 77

1) **Städtebaul. Konzept**

Der neue Parkfriedhof Olching soll in mehreren Abschnitten bedarfsgemäß errichtet werden. Der vorgelegte Plan erstreckt sich auf die ersten zwei Ausbaustufen, die später durch die dritte ergänzt werden sollen. Die gesamte Anlage soll gestalterisch eine Abrundung des Ortsrandes und den Übergang zur offenen Auenlandschaft bilden.

Durch den Hauptzugang - von der Pfarrstraße aus - mit den nötigen Bauten für Aufbahrung, Aussegnung und Nebengebäude wird ein optisch-städtebaulicher Bezug zum alten Friedhof und zur Pfarrkirche gewonnen. Die Eingangssituation wird durch Baumkulissen und Aufpflasterung als ein auf die Straße übergreifender Platz ausgebildet.

Ein Nebeneingang zur Feldstraße nimmt einen geplanten Fußweg durch die Wohngebiete im Norden auf und stellt eine kurze Verbindung für Fußgänger zum Friedhof her.

Am Rand des Friedhofs zur Landschaft hin wird ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Er ist Teil des gestalteten Ortsrandes. Die bestehenden Fußwege durch die Felder wurden im Wegesystem des Friedhofs weitergeführt, so kann er während der Öffnungszeiten in seinen parkartig gestalteten Teilen durchquert werden.

Im Inneren des Friedhofs schaffen eine Schutzpflanzung und eine waldartige Kulisse für die Grabfelder den wünschenswerten Abstand zur Wohnbebauung.



Von den Grabfeldern öffnet sich der Blick auf eine zentrale Wiesenzone, die, teilweise geschlossen, den Blick in die Landschaft freigibt. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete in den Randbereichen des Friedhofes fassen Haupt- und Nebeneingang gestalterisch.

Für beide Gebiete wurde eine Dichte vorgesehen, wie sie der umgebenden oder anschließenden Bebauung entspricht.

Für das Wohngebiet an der Feldstraße stellt die Eingangssituation des Nebeneinganges mit kleinem alleeartigem Platz die Zäsur im Typus der Bebauung dar.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Olching liegt seit 1976 ein genehmigter rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Aus diesem Flächennutzungsplan wurde der Bebauungsplan für den Parkfriedhof abgeleitet.

Der nun vorliegende Änderungsplan hält sich hinsichtlich der Wohnbaulandausweisung an der Feldstraße an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Wohnbaulandausweisung an der Pfarrstraße weicht er vom geltenden Flächennutzungsplan ab. Ebenfalls weicht der vorliegende Bebauungsplan im östlichen Teil des Friedhofes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 301 der Gemarkung Olching vom geltenden Flächennutzungsplan ab.

Wegen der Abweichungen hat die Gemeinde Olching ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dieser Änderungsplan erfaßt auch den Teilabschnitt 3 des Parkfriedhofes sowie das daran anschließende Wohngebiet an der J.-S.-Bach-Straße.

Die Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Eine Abstimmung mit dem Landschaftsplaner wurde durchgeführt. Eine Abstimmung mit dem weiter nordöstlich anschließenden Bebauungsplan an der Feldstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße - der den dritten Bauabschnitt des Friedhofes teilweise umschließt - wurde durchgeführt.

2.1) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt südwestlich des Ortskerns. Es grenzt an andere Baugebiete und den Außenbereich an. Es hat eine Größe von ca. 7,8 ha. Das Grundwasser liegt im Mittel 3,50 m unter Gelände und hat einen Höchststand von 2,20 m. Die Zustimmung des Gesundheitsamtes Fürstenfeldbruck zum Standort des Friedhofes liegt vor.

Es ist kein Baumbestand vorhanden.

2.2) Geplante Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof		56.000 m ²
Sonderfläche für Nebengebäude		576 m ²
Öffentliche Grünflächen		9.342 m ²
Öffentliche Wege und Parkplätze		7.100 m ²
Öffentliche Straße		780 m ²
Allgemeines Wohngebiet einschließlich private Erschließungsflächen (ca)	6.152	
	4.360	
	2.315	12.827 m ²
		<hr/>
		85.858 m ²



Die Wege innerhalb des Parkfriedhofes sollen als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr. 2 BayStrWG ausgebildet werden.

Für die Anlegung des Geweges an der Feldstraße sowie die Änderung des Straßenbelages vor dem Haupteingang des Friedhofes werden Kosten in Höhe von rd. 70.000,-- DM anfallen. Der Gemeinde verbleibt ein Anteil von ca. 5.000,-- DM. Diesen kann sie aus den laufenden Einnahmen abdecken.

Die Kosten für die Wege innerhalb des Parkfriedhofes zählen zu den Baukosten des Friedhofs.

Die zentrale Wasserversorgung sowie die Beseitigung des Abwassers werden durch die beiden Zweckverbände sichergestellt.

6) **Nachfolgelasten**

Im Bereich des Wohngebietes an der Feldstraße war teilweise aufgrund eines einfachen Bebauungsplanes bereits Baurecht gegeben. Teilweise war Baurecht aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BBauG) gegeben. Es ist deshalb davon auszugehen, daß neues Baurecht nur an der Pfarrstraße geschaffen wird. Die Gemeinde Olching rechnet für 14 Wohneinheiten mit geringen Nachfolgelasten, die aber nicht quantifizierbar sind.

Die Finanzkraft der Gemeinde Olching reicht aus, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen.



**Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 77
Parkfriedhof Olching**

Anlage zur Begründung

1) Zusammenstellung der zulässigen Geschoßflächen im Baugebiet an der Pfarrstraße (lt. Festsetzung B 1.3.2)

5 Gartenhofhäuser A-E	5x210 m ²	=	1.050 m ²
1 Gartenhofhaus F			220 m ²
1 Gartenhofhaus G			185 m ²
2 Gartenhofhäuser H, I	2x200 m ²	=	400 m ²
3 Gartenhofhäuser J-L	3x145 m ²	=	435 m ²

Summe der Geschoßflächen Wohnbau 2.290 m² GF

Gesamtgrundstücksflächen Wohnbauland 6.152 m²

Fläche für Eigentümerweg (nur im Notfall befahrbar) 460 m²

Nach Abzug des Eigentümerweges vom Wohnbauland ergibt sich eine Geschoßflächenzahl von $2.290 : 5.692 = 0,40$

Die in der Mitte der Anlage verbleibende, gemeinschaftliche private Grünfläche hat ca. 540 m².



Zulässige Geschoßflächen an der Feldstraße:

Grundstück ca. 4.357,5 x GFZ 0,4 = 1.744 m² GF

Grundstück ca. 2.315,5 x GFZ 0,4 = 927 m² GF

zu: Begründung

Ausnahmen und Beschränkungen

- zu 1.3.

Hier wird aus städtebaulichen Gründen eine Gartenhofsiedlung vorgeschlagen. Um ihren Charakter zu sichern, bedarf es besonderer Festsetzungen über Höhen, Mauern und Beschränkungen von Fenstern, um unerwünschte Einblicke in Höfe und den Friedhof zu vermeiden.

- zu Festsetzung A

Abweichung von Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO

Der Innenbereich soll als gemeinschaftliche private Grünfläche genutzt werden. Er soll gegenüber den befahrenen und beparkten Bereichen durch enge Durchgänge abgegrenzt sein. An diesen Stellen, sollen deshalb nach Abwägung von funktionellen und gestalterischen Einwägungen Abweichungen von den Abstandsregeln nach BayBO (Unterschreitung, Überschreitung) zugelassen werden.

- zu B 1.2.9.

Die privaten Grünbereiche sollen durch Nebenanlagen § 14 BauNVO nicht gestört werden.

Der Charakter der Siedlungsteile direkt an den Friedhofseingängen und der Wohncharakter der Gartenhofsiedlung soll durch keine Art. gewerblicher Nutzung beeinträchtigt werden.



Parkfriedhof Olching

Grabstelenberechnung

Stand: Feb. 1987

Die Anzahl der Grabstellen (Einzelgrab = 1 Grabstelle Doppelgrab = 2 Grabstellen) setzt sich nach den geänderten Bebauungsplan des Friedhofareals wie folgt zusammen:

Bauabschnitt	Grabstellen
BA I (10 Grabfelder)	1.652
BA II (8 Grabfelder)	1.352
BA III (10 Grabfelder)	1.804
Summe	4.808
Urnengräber (BA I und BA III)	400
Sondergräber (Kinder BA II)	100
Gesamtsumme	5.308

=====



Ergebnis: Die Untersuchung über eine Erweiterung der Belegungs-
kapazität ergab eine Erhöhung um 32 %.

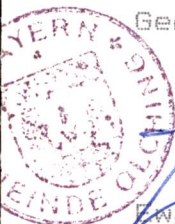
Die Anzahl der Grabstellen stieg von 4.040 auf insgesamt
5.308 an.

Anmerkung: Durch die Möglichkeit der doppeltiefen Belegung erhöht
sich die Kapazität des Friedhofes noch erheblich, da die
Einzel- und Doppelgräber als Familiengräber belegt
werden können.

Aufgestellt: H.-P. Habenstein, Architekt
E. Tautorat, Landschaftsarchitekt

H.P. Habenstein

Gemeinde Olching



Ewald Zachmann

Erster Bürgermeister