

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans für die Teilbereiche - WA 6², WA 5, - Gemeinde Olching - Geiselbullach / "Am Storcheneck"

Ausgangslage:

Der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parksiedlung Amperhof" in Geiselbullach möchte in den Bereichen WA 6² und WA 5 abweichend zum gültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 25. 10. 88 (gem. LRA v. 20. 9. 88) einen anderen Haustyp realisieren. Dieser Haustyp wurde bereits in den Quartieren WA 6¹, WA 7 und WA 9 erfolgreich eingesetzt.

Das Konzept für die neu geplanten Reiheneigenheime reagiert auf die aktuelle Marktsituation. Es soll ein anspruchsvolles Eigenheim angeboten werden, das neben den 2 Wohngeschossen ein vollwertiges Wohndachgeschoß aufweist. Entgegen dem üblicherweise ausgebauten Dachraum mit Dachschrägen sieht der neu entwickelte Haustyp ein zurückgesetztes Laternengeschoß vor. Der Vorteil ist die gute Nutzbarkeit dieser Ebene durch stehende Wände. Auch aus gestalterischen Gründen kann dieser Baukörper als Verbesserung des bisherigen Reihenhaustyps angesehen werden.

Die Gebäudebreite beträgt wie bisher ca. 6 m. Die Möglichkeit, bei einigen Gebäuden einen offenen Stellplatz vor dem Haus anzubieten, wird wie bisher beibehalten. Als Zwischenglied zwischen den beiden Hausgruppen wird ein kleines Nebengebäude eingefügt, das für Wertstofftonnen und einige Fahrräder gedacht ist. Dadurch kann der Anblick der ansonsten anzutreffenden unschönen Einzeltonnen vor den jeweiligen Hauseingängen vermieden werden. Im Freibereich der Reihenhäuser wird zur Abschirmung der Grundstücke ein kleiner Gartenschuppen angeboten, in dem Gartengeräte und witterungsunempfindliche Gegenstände abgestellt werden können. In der Verlängerung dieser Schuppen können auch leichte, bewachsenen Pergolen aufgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Summe den Festsetzungen des alten Bebauungsplans. Die GF von WA 9 wird auf die übrigen Gebäude aufgeteilt. Das Erschließungssystem wird ebenfalls nicht verändert.

Die Abstandsflächen werden innerhalb des Wohnquartiers an einigen Stellen überschritten. Dies führt aber zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarn. Die Belichtung und Besonnung der Räume ist gewährleistet. Die Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet. Insgesamt ist die Anordnung der Gebäude städtebaulich sinnvoll, so daß eine Änderung des derzeitig rechtskräftigen B- Planes anzustreben ist.

aufgestellt: 14. 11. 1995
ergänzt: 28. 03. 1996

Franz Dirtheuer - Dipl. Ing. Architekt - BDA
Jahnstraße 46 - 80469 München - 089 / 260 87 70