

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.55 d" Lustheim Mitte 4. Änderung“ der Gemeinde Oberschleißheim für das Teilgebiet Fl.Nrn 559, 561 und 567/4 Gemarkung Oberschleißheim

Begründung

Anlass

Für die Teilfläche der Flurnummern 559 und 561 wurde durch neue Besitzer ein geändertes Nutzungskonzept gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 55 „Lustheim Mitte“ in Form einer Bauvoranfrage vorgelegt. Entsprechend der vorgezogenen Anhörung der Betroffenen im Rahmen der Aufstellung des gültigen Bebauungsplans wird dieser geänderte Nutzungswunsch der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt.

Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist unter Anwendung des 'Beschleunigten Verfahrens' nach §13 BauGB erfolgt. Er wurde aus dem Flächennutzungsplan unter weitgehender Berücksichtigung der Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr.55 „Lustheim Mitte“ entwickelt. Wie im Plan ersichtlich, wurde auf Flurnummer 559 der vormals geplante Bauraum an die rückwärtige Grundstücksgrenze verschoben und ein weiterer Bauraum in der Mitte des Grundstücks eingefügt. Der Bauraum an der Doppelhaushälfte an der Hochmutteringer Straße wurde auf den Gebäudeumriss des Bestandes reduziert. Dafür wurde gegenüber auf Flurnummer 561 ein neuer Bauraum ausgewiesen, der straßenbegleitend die Lücke zum anschließenden 'Großgebäude' schließt.

Durch die Form und die Stellung der neuen Gebäude wird der städtebaulichen Struktur der strahlenförmigen Ausdehnung ursprünglicher Gartenparzellen, von der Anlehn-Bebauung an der Schlossmauer für ehemalige Bedienstete des Schlosses ausgehend, Rechnung getragen.

Maß der Nutzung

Die Höhenentwicklung aus dem gültigen Bebauungsplan wird übernommen. Gegenüber den Richtwerten von GRZ 0,23 (BauNVO 1990 §19 Abs.2) und GFZ 0,46 aus dem gültigen Bebauungsplan 55 ergibt sich durch die Überplanung des Teilbereichs eine leichte Steigerung. Auf Flurnummer 559 werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 erreicht. Auf Flurnummer 561 eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,54. Die höheren Werte auf diesem Grundstück 561 sind auf das volumige Doppelhaus zurückzuführen, das bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 existierte. Übers Ganze des Planumgriffs gerechnet, ergeben sich eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,52 .

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der tiefen Grundstücke erfolgt durch einen gemeinsamen privaten Eigentümerweg. Für die erforderlichen Stellplätze sind entsprechende Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze ausgewiesen, die je nach Bedarf als einfache oder Duplex-Garagen im Bauantragsverfahren nachzuweisen sind. Mit dieser Regelung wird der Stellplatzbedarf abgedeckt.

Oberschleißheim, den

.....
Markus Böck
Erster Bürgermeister