

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 83

Nördlich Grasfeldweg

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-88

Bearb.: Ma/Scho

Plandatum

04.02.2014

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass und planungsrechtliche Voraussetzungen |
| 2 | Planungsziel und städtebauliches Konzept |
| 3 | Verkehr und Stellplätze |
| 4 | Grünordnung, Eingriff / Ausgleich |
| 5 | Umweltbericht mit Checkliste |

- 1 Der Gemeinderat Oberding hat am 11.06.2013 beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planbereich (3425 qm) ist Teil einer größeren Fläche zwischen der Grasfeldstraße im Süden, der Kornfeldstraße im Osten, der Tassilostraße im Norden und der Bebauung östlich der Hauptstraße im Westen, die im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für Senioren-Wohnen ausgewiesen.

Für die gesamte Fläche wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, aus dem heraus dann in einem ersten Schritt über Bebauungsplan und Bauwettbewerb der Senioren-Wohnen-Teil mit Pflegeeinrichtungen entwickelt wurde. Dieser Teil befindet sich bereits in der Realisierung. Für den Bereich nördlich davon ist ebenfalls ein Bebauungsplan mit Wohnnutzungen in Aufstellung und nun soll der südliche Teilbereich nördlich des Grasfeldwegs überplant werden. Der schmale Zwischenbereich, der derzeit noch zwischen dem Bebauungsplan für das Seniorenzentrum und dem vorliegenden Planbereich liegt, ist Teil der Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan und wird bei Bedarf für diese Nutzung als Erweiterungsfläche, eventuell auch für Stellplätze, je nach Erfordernis überplant.

- 2 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Auf der ca. 3026 qm großen Baufläche, die als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, sollen 3 Einzelhäuser und ein Doppelhaus errichtet werden, ein Teil davon wird für den Bedarf von Einheimischen vorgesehen.

Die relativ tiefen Grundstücke werden überwiegend von Süden her erschlossen, die Gebäude überwiegend im Norden angeordnet mit Ausnahme des Eckgrundstücks, das eine Erschließung von der Kornfeldstraße her ermöglicht und so auch eine städtebauliche Eck-Lösung mit Drehung des Baukörpers und zusätzlicher Ost-West-Orientierung des Gebäudes.

Das Maß der Nutzung wird durch das Zusammenspiel von Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung im Rahmen einer zweigeschossigen Bebauung hinreichend bestimmt, die Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) begrenzt, pro Grundstück ist je eine Doppelgarage zulässig, der darüberhinausgehende Bedarf ist durch offene Stellplätze abzudecken. Durch diese Festsetzungen wird die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet, die hier ähnliche bauliche Rahmenbedingungen aufweist.

- 3 Verkehr und Stellplätze

Wie bereits dargelegt erfolgt die Erschließung für 4 Grundstücke über den Grasfeldweg von Süden her, während das Eckgrundstück über die Kornfeldstraße erschlossen wird. Für diese wird zudem das im Bebauungsplan Nr. 69 bereits angelegte Ausbauprofil mit Straße, Baumgraben und kombinierten Fuß- und Radweg fortgesetzt. Pro Grundstück ist eine Doppelgarage festgesetzt, der darüber hinausgehende Bedarf ist in Form offener Stellplätze unterzubringen.

4 Grünordnung, Eingriff / Ausgleich

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang des Umweltberichts.

Da alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Darüberhinaus beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Darstellung straßenbegleitender Bepflanzung und Eingrünung der Grundstücke mit heimischer, standortgerechter Bepflanzung.

Planfertiger:

München, den 12.02.2014

i. A. Ullrich
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 25.02.2014

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)