

# **BEBAUUNGSPLAN N R. 1 2 9 a / I RIEDMOOS – WÜRMBACHSTRASSE**

## **DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

---

### **KURZFASSUNG DER BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 12.09.2016

Der Bebauungsplan Nr. 129 a / I Riedmoos – Würmbachstraße dient zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 129 a / II Riedmoos – Zwerchwiesenweg der Fortschreibung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 a „Riedmoos“.

Riedmoos liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Dachauer Moos, nordwestlich der Gemeinde Oberschleißheim. Angebunden ist der Ortsteil über eine Gemeindestraße, die nördlich des Ortsteiles Mittenheim von der Staatsstraße St 2342 abzweigt und die Bundesautobahn A 92 überquert.

Bei dem Ortsteil handelte es sich um eine Splittersiedlung mit ungeordneter Entwicklung. Es ist in keinem Fall vorgesehen, daß die Bebauungspläne als Ansatz für eine Siedlungsentwicklung im regionalplanerischen Sinne dienen.

Mit dem bewußten Verzicht auf weitere Infrastrukturmaßnahmen (keine Erweiterung der Verkehrsflächen, keine weiteren Versorgungseinrichtungen) soll diese Planung vielmehr zur Ordnung des Bestandes und zur Vermeidung bestehender Zersiedlungstendenzen beitragen.

Um eine Grundlage für die Aussagen der Bebauungspläne zu erhalten, hatte die Stadt die Erstellung eines Rahmenplanes in Auftrag gegeben.

Auf der Basis der hierdurch erarbeiteten Grundlagen wurde die vorliegende Planung für eine zukünftige Entwicklung erstellt. Hierzu gehörte auch die Festlegung:

- für welche Bereiche eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden sollte,
- in welchem Bereich ein seit Jahren vorhandener Baubestand geduldet werden kann.

Der Bebauungsplan setzt die im Rahmenplan entwickelten Zielvorstellungen in eine rechtsverbindliche Form um.

Für das Maß der baulichen Nutzung waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Der Charakter des Gebiets soll erhalten bleiben und nicht durch eine siedlungsähnliche Verdichtung zerstört werden.
- Die bauliche Nutzung soll sich grundsätzlich auf die bestehende Bauweise beschränken (Einfamilienhäuser, Landwirtschaft).
- Der vorhandene Baubestand soll erhalten bzw. legalisiert werden. Lediglich bei sehr kleinen Häusern soll die Möglichkeit einer Erweiterung geschaffen werden.
- Für Grundstücke mit Garten- oder Wochenendhausnutzung, die zwischen den bereits bebauten Grundstücken liegen, soll eine Bebauung ermöglicht werden.

Da bei den völlig verschiedenen Größen der Grundstücke die Ausweisung einer GFZ nicht durchführbar ist, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die "Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen" (§ 16 Abs. 2 BauNVO) und die Wandhöhe bestimmt.

Für die Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung sollten die derzeit nach dem BauGB zulässigen Vorhaben auch künftig möglich sein. Es sollte jedoch vermieden werden, daß durch die Lage in einem qualifizierten Bebauungsplan eine zu starke Umnutzung bisher landwirtschaftlicher Gebäude in Wohngebäude stattfindet.

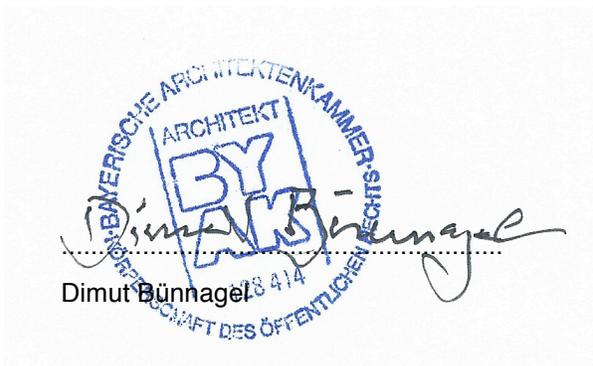
Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der zwischen 300 bis 1.500 m östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A92. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Verkehr auf der BAB A92 auf Prognosezahlen für das Jahr 2030 berechnet und beurteilt.

Eine Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahmen ist erst im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus vorgesehen. Aktive Maßnahmen an der BAB A92 im Rahmen der Änderung des B-Plans stehen nicht im Verhältnis und sind nicht geplant. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen wurden die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile gegebenenfalls in Kombination mit einer Grundrissorientierung festgesetzt.

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den .....



.....

1. Bürgermeister