

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende:

Außenbereichssatzung „Inhauser Moos“

In der Fassung vom 17.02.2020

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 981/24, 981/25, 981/12 T, 981/1 T, 981/31, 981/34 T, 981/2, 981/3, 981/41, 984/25, 984/24 und 980/T der Gemarkung Unterschleißheim. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Vorhaben im Sinne des §1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art der baulichen Nutzung auf Vorhaben für reine Wohnzwecke erstrecken.

(2)

Nr. 1 Auf den, im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücken sind Neu- und Erweiterungsbauten (Hauptgebäude) bis zu folgenden maximalen Grundflächen zulässig bezogen auf die Fl. Nr. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses:

Fl. Nrn. 984/24, 984/25, 981/34 T, 981/12 T, 981/31 **jeweils 143 m²**
Fl. Nrn. 981/1T, 981/24, 981/25 **jeweils 100 m²**

Der vorhandene Gebäudebestand ist auf die vorgenannten Grundflächen anzurechnen.

Nr. 2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Dachüberstände und Außentrep-
pen um weitere 20 m² überschritten werden.

Nr. 3 Die festgesetzten Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für Terras-
sen, Balkone, Wintergärten und Vordächer um 35% überschritten werden.



- (3) Wintergärten und Balkone dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge und eine Tiefe von max. 2,5 m einnehmen. Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig.
- (4) Eine Überschreitung dieser höchstzulässigen Grundflächen um 100 m² für die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Die mögliche 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesen 100 m² beinhaltet.
- (5) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- (6) Die Wandhöhe wird mit 4,30 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt. Zwerchgiebel und Erker dürfen die Wandhöhe um 1,75 m überschreiten.
- (7) Die Errichtung von Anlagen zur elektrischen Erschließung (Trafostationen) ist zulässig
- (8) Der Abstand zwischen Wohnbebauung und gesetzlich geschützten Gehölzbeständen wird auf 30 m festgelegt.

§ 4 Immissionsschutz

1. Für Neu- / Erweiterungsbauten wird festgesetzt:

1.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind abhängig von dem Lärmpegelbereich (IV bis V) durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

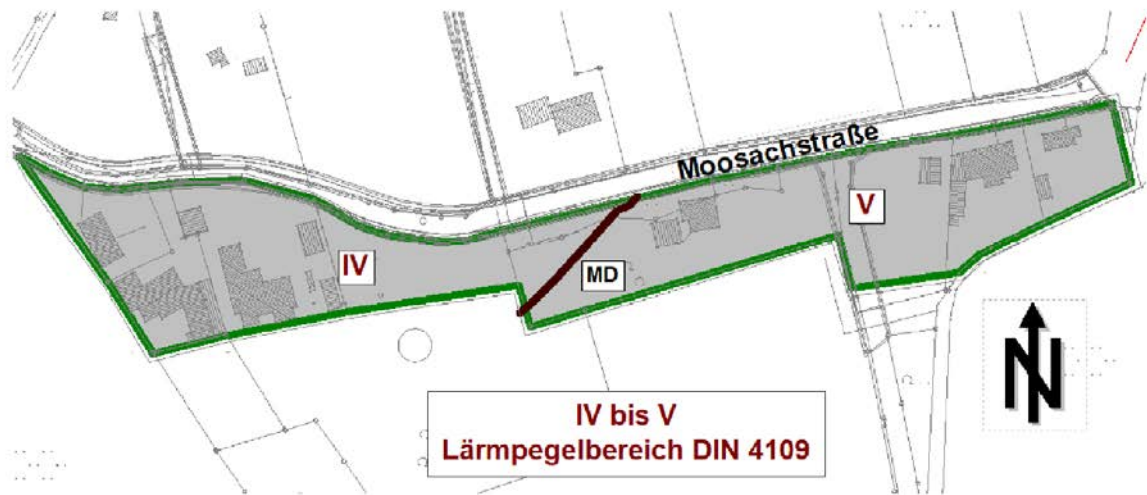
- Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Büro- und Arbeitsräume $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$
Büro- und Arbeitsräume $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

1.2 Erweiterungsbau Grundrissorientierung

- a) Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} \leq 50 \text{ dB(A)}$ zu situieren. Alternativ siehe Punkt b oder Punkt c.
- b) Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleiseter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,1n} = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird.
- c) Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüf-






tungsanlage ausgestattet werden.



2. Für die Sanierung von Bestandsgebäuden wird festgesetzt:

2.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“ sind bei einer Sanierung abhängig von der Nutzung hinsichtlich des Verkehrslärms durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

- Planzeichen 
 $R'_{w,res} \geq 35$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R'_{w,res} \geq 30$ dB Büro und Arbeitsräume
- Planzeichen 
 $R'_{w,res} \geq 40$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R'_{w,res} \geq 35$ dB Büro und Arbeitsräume
- Planzeichen 
 $R'_{w,res} \geq 45$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R'_{w,res} \geq 40$ dB Büro und Arbeitsraum



2.2 Grundrissorientierung

Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur BAB A92 oder B13 sind im Sanierungsfall mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.



§ 5 **In Kraft treten**

Die Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Unterschleißheim, _____

Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Hinweise:

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

Immissionsschutz:

Die Immissionsbelastung an den Fassaden (siehe Punkt 1.2 der Festsetzung) ist für den Bestand in der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 3.1 dargestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 für Verkehrslärm bezogen auf die kritischere Nachtzeit.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderungen erfüllen.

Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauvorhaben erfolgt über die vorhandene Moosachstrasse.

Sämtliche Bauten sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassers in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Von Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume,

Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Altlasten:

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Naturschutz und Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Auf die artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen der §§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.



**Verfahrensvermerke
Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim**

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung:
Die Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom bisnach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am informiert.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Unterschleißheim vom nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und ihnen in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung:
Die Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vombis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Unterschleißheim vom beteiligt und ihnen in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Satzungsbeschluss:
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom beschlossen.
7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus Unterschleißheim, Außenstelle Valerystraße 1, 1 OG, Geschäftsbereich Planen-Bauen-Umwelt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vomin Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Begründung vom 17.02.2020

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Unterschleißheim liegt nördlich der A92 und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 981/24, 981/25, 981/12 T, 981/1 T, 981/31, 981/34 T, 981/2, 981/3, 981/41, 984/25, 984/24 und 980/T. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1200.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Im Bereich des Inhauser Moos ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Unterschleißheim möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, so dass die Entstehung einer Splitter-siedlung nicht zu befürchten ist.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Vor Beginn der Planungen wurde geprüft, inwieweit Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB betroffen sind. In dem betroffenen Planbereich der Außenbereichs-satzung „Inhauser Moos“ liegen keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, eine Betroffenheit dieser Gebiete kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Satzungsausübung wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausreichen. Auf Basis der bisherigen Außenbereichssatzung ist es nicht möglich bei voller Ausschöpfung des Bau-rechts für den Hauptkörper mit entweder 100 m² oder 143 m² noch weitere Versiegelungen wie z.B. Terrassen, Vordächer, Auentreppen oder Wintergärten vorzunehmen.

Diese Flächen müssen der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zugeordnet werden, so dass es nach derzeitigem Satzungsstand nur möglich wäre, diese Anlagen herzustellen, wenn das Hauptgebäude an Grundfläche verliert.

Deshalb war es erforderlich, zusätzliche Versiegelungsflächen festzusetzen und somit die rechtskräftige Satzung abzuändern.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim weist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.11.2006 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Die Neuaufstellung war bereits mehrmals im Bauleitplan-verfahren, ist bis dato jedoch noch nicht rechtskräftig geworden. Auch in der Neuaufstellung wird dieses Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenarten des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen, keine städtebaulichen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Nach Ansicht der Stadt Unterschleißheim erfüllt diese Außenbereichssiedlung mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ist die Größe nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Nach § 3 Abs. 1 der Satzung wird eine gewerbliche Nutzung, soweit diese nicht anderweitig nach § 35 BauGB auf dem Grundstücken zulässig ist, ausgeschlossen.

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen, bzw. klarstellen. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet ausschließlich eine Begünstigung von, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.

Der Erlass einer Satzung des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen: Es muss sich um einen bebauten Bereich handeln, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Des Weiteren darf der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist hingegen nicht erforderlich.

Ebenfalls muss diese Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit einer zulässigen Grundfläche von 100 m² je Grundstück für Neubauten bzw. Erweiterungsvorhaben soll nur eine sehr maßvolle und städtebaulich vertretbare innere Verdichtung der Außenbereichssiedlung erfolgen. Die unterschiedliche Größe der einzelnen Grundstücke konnte bei der Zuteilung des Nutzungsmaßes deshalb keine Berücksichtigung finden.

Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht.

Dazu gehört innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs das Auffüllen von Baulücken. Diese Lückenfüllung hat innerhalb des Kernbereiches der Außenbereichssiedlung zu erfolgen, da eine Erweiterung der Siedlung grundsätzlich unzulässig ist.

Eine bauliche Inanspruchnahme von rückwärtigen Grundstücksteilen im Rahmen dieser Satzung erfolgt nicht.

Die einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

5. Planungsziele und Vorgaben

Der Stadtrat beschloss am 30.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“ in dem in § 2 angeführten, bzw. noch um die Flurnummern: 981/34, 981/1, Teilbereich Fl. Nrn. 981/20, 981/7, 981/33, 981/6, 981/17, 981/1 erweiterten Geltungsbereich um dem dringenden Wohnraumbedarf im großstädtischen Verdichtungsraum Rechnung zu tragen. In den Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.07.2011 und 12.09.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Seitens des Landratsamtes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet abgelehnt, da durch einen Bebauungsplan die Verfestigung und Erweiterung eines Siedlungssplitters zu befürchten ist. Der Bebauungsplan steht den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Ziel der Stadt Unterschleißheim ist es, die vorhandene Bebauung zu sichern und eine maßvolle Erweiterung zu gewährleisten, so dass anstelle eines weitreichenderen Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Außenbereichssatzung für den südlichen Teil der Moosachstraße aufgestellt wird.

Die Änderung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung, die von Grundstücks- und Bauausschuss am 16.09.2019 beschlossen wurde, beinhaltet hauptsächlich die weiteren Versiegelungsflächen durch Terrassen, Vordächer, Außentreppen oder Wintergärten. Im Rahmen der Satzungsausübung wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausreichen. Um diese Flächen auch in dem Bereich des Inhauser Moos realisieren zu können, ohne auf das bereits zugestandene Baurecht verzichten zu müssen, ist eine Änderung der Satzung erforderlich.

Im Rahmen der Satzungsausübung wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen nicht ausreichend sind. Bei strenger Auslegung der Satzung ist es nicht möglich bei voller Ausschöpfung des Baurechts für den Hauptkörper mit entweder 100 m² oder 143 m² (diese Werte wurden im Grundstücks- und Bauausschuss beschlossen) noch weitere Versiegelungen wie Terrassen, Vordächer, Außentreppen oder Wintergärten vorzunehmen.

Diese Flächen müssen der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zugeordnet werden, so dass es nach derzeitigem Satzungsstand nur möglich wäre diese Anlagen herzustellen, wenn das Hauptgebäude an Grundfläche verliert.

Wie in anderen Bebauungsplänen auch wäre es hier sinnvoll eine zusätzliche Versiegelungsfläche für die, dem Haus zugehörige Flächen festzusetzen.

Die Festsetzung wird dahingehend erweitert, dass für Dachüberstände und Außentreppen weitere 20 m² versiegelt werden dürfen.



Wenn man bei einem Haus mit einer Grundfläche von 100 m² auf jeder Seite einen Dachüberstand von 0,5 m plant, braucht man schon 20 m² mehr Grundfläche. In den meisten Bebauungsplänen wird für die Traufseite 0,60 m und für den Ortsgang 0,3 m Dachüberstand festgesetzt. Dies wären dann bei 100 m² Grundfläche 18 m² für den Dachüberstand.

Für weitere Flächen wie Vordächer, Balkone und Terrassen darf die Grundfläche um 35% überschritten werden. Bei einer Grundfläche von 100 m² würden z.B. noch 35 m² für diese Versiegelungen zur Verfügung stehen.

Bei einem Gebäude mit einer Grundfläche von 100 m² dürfte man dann noch weitere 35 m² für Balkone, Terrassen, Wintergärten und Vordächer verwenden. Die Stadt Unterschleißheim ging bei der Ermittlung der 35 % von einem Wintergarten mit den ortsüblichen 10 m² aus, so dass noch 15 m² für eine Terrasse und noch 10 m² für Balkon und Vordach übrig bleiben. Sollte sich der Balkon jedoch genau über der Terrasse befinden, muss diese Fläche nicht doppelt gerechnet werden, so dass dem Bauherrn mehr Spielraum für die Terrasse oder einem größeren Wintergarten bleibt.

Durch die Festsetzung wird die Größe der Wintergärten ohnehin eingeschränkt, so dass max. (bei einem 100 m² Haus) eine Fläche von 16,66 m² an Wintergarten überbaut werden kann.

Die Flächen für Garagen, Zufahrten usw. soll mit 100 m² über der zulässigen Grundfläche festgesetzt werden.

Auch hier ging die Verwaltung überschlägig von einer Doppelgarage mit 6*6 m (= 36 m²), dazu noch die Zufahrt zu der Garage (= 5*6 =30 m²) und noch eine Anlage für Müllcontainer (= ca.3 m²), sowie ein Gartengerätehaus mit ca. 25 m² (analog zum Beschluss Riedmoos) aus, sodass man hier bereits bei einer Fläche von 94 m² sind. Es wären dann noch 6 m² für z.B. Fahrradabstellanlagen möglich.

Es soll durch die neuen Festsetzungen vermieden werden, dass trotz Neuaufstellung der Satzung bereits wieder im Zuge eines Bauantrages Befreiungen erteilen werden müssen.

6. Städtebauliche Ziele

Ziel der Satzung ist es, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Lückenfüllung in einer vorhandenen Außenbereichssiedlung zugelassen werden.

7. Erschließung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Wasser-, Elektrizität- und Kommunikationsversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind durch das örtliche Leistungsnetz sichergestellt.

Die verkehrstechnische Erschließung hat aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die bereits bestehenden Grundstückseinfahrten zu erfolgen. Zusätzliche

Einfahrten sind nicht zulässig, Ausnahmen hierzu sind gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger möglich.

8. Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet stellt im Moment einen bebauten Außenbereich nach § 35 BauGB dar und erfüllt mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ist die Größe nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen.

Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belästigungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

10. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der Bundesautobahn BAB A92 im Süden, der Bundesstraße B 13 im Osten und der Zufahrt zum Kartoffelcenter.

Im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung erfolgte an Hand der Beurteilungsgrundlagen für einen Bebauungsplan.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.



Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl.1, Ausgabe 2002 für Verkehrslärm

Gebietsbezeichnung	DIN 18005 Teil 1, BL1 Orientierungswerte (ORW)	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Misch-/Dorfgebiete (MD)	60	50

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm nicht durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 66 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts.

Es liegen Planungsabsichten für den 6-str. Ausbau der BAB A92 vor. Laut den Planungsunterlagen im Internet, werden mit dem Ausbau Schallschutzmaßnahmen in dem Abschnitt der BAB A92 umgesetzt und es ist von einer Reduzierung der Immissionsbelastung auszugehen. Da der Ausbau zeitlich noch nicht feststeht, wurde dies nicht weiter berücksichtigt.

Abschirmmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen in ausreichender Höhe stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Zum Schutz der Innenräume wird die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und für Neubauten zusätzlich eine Grundrissorientierung festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 in Bezug auf die kritischere Nachtzeit.

11. Denkmalschutz

Der Stadt Unterschleißheim sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) gemacht werden, sind diese gemäß denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

12. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um z. T. bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch aufgrund der geringstmöglichen Flächenversiegelung und der kleinteiligen Strukturen als nicht erheblich und nicht nachhaltig zu bewerten ist.

ten ist. Bei zwingender Beseitigung vorhandener Gehölze, sollen adäquate Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Um den vorhandenen Baumbestand wirksam zu schützen muss zwischen Gehölzbestand und Neubebauung ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits die Bebauung geschützt wird und andererseits der Gehölzbestand beibehalten werden kann. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange kann dadurch ausgeschlossen werden.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das bereits bebaute Gebiet wurde eine Kurzprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Es lagen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB vor. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.