



STADT  
**UNTERSCHLEISSHEIM**

# **BEBAUUNGSPLAN 129 A/I RIEDMOOS, WÜRMBACHSTRASSE DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

## **BEGRÜNDUNG**

---

Fassung vom 12.09.2016

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

## **DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

---

### **B E G R Ü N D U N G**

Fassung vom 12.09.2016

#### **1. Anlaß der Aufstellung**

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“.

Die Stadt Unterschleißheim hatte mit dem Bebauungsplan Nr. 129 a für den Ortsteil Riedmoos planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherten. Die anstehende Kanalisation erforderte verbindliche Aussagen sowohl zur Siedlungstätigkeit als auch zu den Freizeitznutzungen (Kleingärten).

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. Im Flächennutzungsplan war das Gebiet ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung stimmte sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur wie auch die Nutzung eines Teiles der Freiflächen nicht mehr überein.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 129 a "Riedmoos", dem Bebauungsplan Nr. 129 b "Kleingartenanlage Riedmoos" sowie dem Bebauungsplan Nr. 129 c „Riedmoos / Hirschdamm – Torfstecherweg“ wurden diejenigen Flächen erfaßt, für die baurechtliche Aussagen zum Erhalt des Bestands bzw. zu einer behutsamen Neuordnung notwendig waren. Dabei wird davon ausgegangen, daß durch die Schaffung von Baurecht und die damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden kann.

Es ist in keinem Fall vorgesehen, daß die Bebauungspläne als Ansatz für eine Siedlungsentwicklung im regionalplanerischen Sinne dienen. Diese kann in der Regel nur dort einsetzen, wo die notwendige Infrastruktur bereitsteht.

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.

## 2. Verfahren und Geltungsbereich

Der Beschluß zur Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplans für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 a Riedmoos wurde vom Stadtrat am 02.06.2003 gefaßt. Der Geltungsbereich umfaßte die bereits zum größten Teil bebauten Gebiete im Bereich des Zwerchwiesenweges, der Würmbachstraße sowie die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Straße "Am Klösterlmoos".

Das Verfahren wurde eingeleitet, (BPL Nr. 129 a/I Riedmoos, Fassungen 02.06.2003 – 11.09.2006) jedoch nicht weitergeführt. Die Grundpläne waren hier auf der Basis von zusammengesetzten Katasterblättern der Stadt (M 1:1000) sowie einer Flugbildauswertung erstellt worden. Eine Maßgenauigkeit und eine einwandfreie Ablesbarkeit konnten auf dieser Grundlage jedoch nicht garantiert werden.

Es wurde somit beschlossen, das Verfahren erst auf der Basis der jetzt vorliegenden digitalen Grundpläne weiterzuführen. Dadurch kann auch die Situierung und der Grundriss der bereits gebauten Häuser berücksichtigt werden.

Aufgrund der z.T. unterschiedlichen Art der Festsetzungen und der Bearbeitungszeiten wurde der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 129 a aufgeteilt in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129 a / I – Würmbachstraße und den Bebauungsplan Nr. 129 a / II – Zwerchwiesenweg (bereits im Verfahren).

Durch die Größe des Gebietes mit ca. 20 ha ist es nicht möglich, den Bebauungsplan in der üblichen Form einer zusammenhängenden Darstellung im Maßstab 1 : 1000 durchzuführen. Die Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 BauGB mindestens Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen) erfordern jedoch eine Darstellung in diesem Maßstab. Aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan in folgende Teile gegliedert:

Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Teil 2: Übersichtsplan M 1 : 5000 mit den Verfahrensvermerken

Teil 3: Gebietspläne Nr. 1 - 2, Maßstab 1 : 1000

Die Teile 1 - 3 sowie der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitektin Claudia Weber-Molenaar sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorliegende Fassung beruht auf dem Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 12.09.2016.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt, rechtswirksam seit dem 18.02.1993, war das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 a als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Geltungsbereich umfaßte zum großen Teil die schon bisher vom Landschaftsschutz ausgenommenen Gebiete bis auf folgende Flächen, die sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes befanden:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Flur-Nr. 836/T               | Berichtigung zum Grundstück Flur-Nr. 836,   |
| Flur-Nr. 807, 796/T, 795     | vorhandene Erschließungsstraße,   |
| Flur-Nr. 795/1               | Grünfläche mit Kinderspielplatz,<br>(jetzt Bebauungsplan Nr. 129 a / II)  |
| Flur-Nr. 778/5, 777/5, 783/T | in Stadtbesitz befindliche Fläche für Wohnbebauung, die<br>als Tausch- und Ausgleichsflächen vorgesehen sind.<br>(jetzt Bebauungsplan Nr. 129 a / II) |

Der Antrag zur Änderung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos wurde für diese Grundstücke gestellt und mit Bescheid des Landratsamts vom 10.05.2000 genehmigt.

Der Geltungsbereich war im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 a insgesamt als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 129 a / I von Gebieten mit Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **4. Übergeordnete Planungen und Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Lage der Siedlung Riedmoos bedingt die Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes. Die übergeordneten Planungen sind im besonderen Maße zu berücksichtigen. Im Fortschreibungsentwurf 1/94 des Regionalplans München war der Bereich des Landschaftsschutzgebietes Dachauer Moos als regionaler Grünzug festgelegt.

Die regionalen Grünzüge dienen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Der Erhalt der Funktionsfähigkeit dieses Grünzuges ist somit ein wesentliches Kriterium bei den Planungen für diesen Bereich.

Weitere Planungsvorgaben:

- das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis München,
- das Gutachten Münchner Norden,
- der Landschaftsplan Unterschleißheim,
- die Biotopkartierung,
- der Umweltbericht Agenda 21 der Stadt Unterschleißheim.

Diese Planungsvorgaben sind ausführlich in der Begründung zum Grünordnungsplan erläutert.

Um eine Grundlage für die Aussagen der Bebauungspläne zu erhalten, hatte die Stadt am 06.11.1995 die Erstellung eines Rahmenplanes in Auftrag gegeben. Mit der Rahmenplanung wurde unter Abwägung landschaftsplanerischer Belange und der Erfordernisse einer geordneten baulichen Entwicklung ein Konzept erarbeitet, das die Zielvorstellungen der Stadt mit den Forderungen und Anregungen der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange abstimmt und die hierfür notwendigen Planungsinstrumentarien aufzeigt. Dem Rahmenplan – bestehend aus einem Plan mit Aussagen zu den landschaftsplanerischen Belangen und einem Plan mit Aussagen zur künftigen baulichen Nutzung - wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.07.1996 zugestimmt.

Grundlage des Rahmenplanes war eine umfassende Bestandsaufnahme mit Aussagen zu:

- dem bestehenden Baurecht,
- den übergeordneten Planungen,
- den durch Ortsbegehung ermittelten landschaftsplanerischen Belangen,
- der baulichen Nutzung und Struktur durch eine gebäudebezogene Kartierung.

Auf der Basis dieser Grundlagen wurde die vorliegende Planung für eine zukünftige Entwicklung erarbeitet. 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 (hauptsächlich Wochenendhäuser) geduldet werden kann
- und für welche Bereiche eine Beseitigung der nicht genehmigten Nutzungen vorgesehen ist.

## **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

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

Die in den übergeordneten Planungen formulierten Entwicklungsziele zum Landschaftsschutz wurden bei der konkreten Planung berücksichtigt.

Sowohl im Landschaftsplan der Stadt als auch im Gutachten Münchner Norden wird hervorgehoben, daß es sich hier - als Teil des Dachauer Mooses - um einen ökologisch äußerst wertvollen Raum handelt. Ebenso wirkt sich die besondere Lage der Siedlung auf die Planung der Bebauung aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans sollen dazu dienen, die vorhandene Bebauung zu ordnen und die Tendenz zu einer weiteren ungeordneten Ausweitung des Gebiets zu unterbinden. Wie bereits bei der Rahmenplanung erläutert, soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrer sehr geringen Dichte erhalten bleiben. Eine Ausweitung des jetzt bereits bebauten Bereichs ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung zusätzlicher Bauräume erfolgt nur in den nicht bebauten Gartenbereichen zwischen dem vorhandenen Bestand. Dies betrifft hauptsächlich den Bereich zwischen der Würmbachstraße und dem Schwebelbach.

## 6. Inhalt und Form des Bebauungsplans

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 A war für den gesamten Geltungsbereich „Dorfgebiet“ gem. §5 BauNVO ausgewiesen.

Da jedoch die inzwischen ausgeführte Bebauung zeigt, dass bei den Neubauten die Wohnnutzung überwiegt, wurde beschlossen die entsprechenden Gebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO auszuweisen. Die zum Teil vorhandenen gewerblichen Nutzungen (kleine Handwerksbetriebe, Hundezucht etc.) sind auch hier möglich.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe wurden weiterhin als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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 eine Umlegung bzw. Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile durch öffentliche Verkehrsflächen nicht vorgesehen ist, wurden die Festsetzungen grundstücksbezogen geplant.

Es ist nicht Planungsabsicht der Stadt, Grundstücksteilungen vorzugeben. Sollte eine Teilung stattfinden, sind die rückwärtigen Grundstücke durch private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen (s. Festsetzung Nr. A.6.3 und A.6.4).

### 6.2. Gebiete mit vorwiegend Wohnnutzung

(Gebiete Nr. 1, 2, 3)

Die bauliche Nutzung soll sich grundsätzlich auf die bestehende Bauweise beschränken.

Wie bereits bei der Erstellung des Rahmenplans erläutert, wurde vorgeschlagen, pro Grundstück einen Bauraum festzusetzen bzw. bei den sehr tiefen Grundstücken des Gebiets WA 3 zwei Bauräume pro Grundstück.

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. Die Wandhöhen wurden so ausgewiesen, daß sie dem Durchschnitt der vorhandenen Bebauung entsprechen, jedoch ein Dachausbau möglich ist. Die rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Wandhöhe von 4,1 m wurde jetzt auf 4,3 m angehoben und zwar aus folgenden Gründen:

1. Die Energiesparverordnung (ENEV) erfordert eine stärkere Dachkonstruktion.
2. Der höchste Grundwasserstand (HHW) ist lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamts deutlich angestiegen.

Hierbei wird von folgenden Haustypen ausgegangen:

- Hausgröße 14 m x 10 m, Wandhöhe 4,3 m, Geschößzahl II (D).

Bei dem Obergeschoß handelt es sich um ein ausgebautes Dachgeschoß, das aber durch die zul. Wandhöhe und eine Haustiefe von 10 m als Vollgeschoß gerechnet werden muß. Die Vorstellung der Stadt, auch Doppelhäuser zu ermöglichen, wurde hier berücksichtigt.

Berechnungswerte:

|                |                    |        |               |                    |
|----------------|--------------------|--------|---------------|--------------------|
| Grundfläche    | 140 m <sup>2</sup> |        | Geschoßfläche | 280 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche     | 280 m <sup>2</sup> | - 22 % | =             | 218 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche DHH |                    |        |               | 109 m <sup>2</sup> |

- Hausgröße 12 m x 9 m, Wandhöhe 4,3 m, Geschößzahl II (D)

Diese Hausgröße wurde bei den kleineren Grundstücken vorgeschlagen, bei denen eine Doppelhausteilung nicht zu erwarten bzw. gewünscht ist. Bei einer Haustiefe von 9 m und weniger ist die Vollgeschoßgrenze nicht immer erreicht.

Berechnungswerte:

|             |                    |        |               |                                       |
|-------------|--------------------|--------|---------------|---------------------------------------|
| Grundfläche | 108 m <sup>2</sup> |        | Geschoßfläche | 216 m <sup>2</sup>                    |
|             |                    |        |               | 108 m <sup>2</sup> (Nichtvollgeschoß) |
| Wohnfläche  | 216 m <sup>2</sup> | - 22 % | =             | 168 m <sup>2</sup>                    |
|             | 108 + 108 x 2/3    | - 22 % | =             | 112 m <sup>2</sup> (Nichtvollgeschoß) |

Bei der theoretischen Berechnung der Geschoß- und Wohnflächen wurden die Erweiterungsmöglichkeiten durch Erker und Wintergärten (Pkt. C.3.2) nicht berücksichtigt, da dies nur bei der konkreten Planung möglich ist.

Von den vorgesehenen Haustypen und Hausgrößen wurde nur abgewichen, wenn:

- die bestehenden Gebäude berücksichtigt wurden,
- der Grundstückszuschnitt eine andere Hausform erfordert,
- der Baumbestand berücksichtigt werden mußte.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129 A/I – Würmbachstraße wurden die Bauräume der bereits gebauten Häuser dargestellt und entsprechend vermaßt, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche wurde jedoch beibehalten und entsprechend ausgewiesen. Hausgrößen, die von den Standardgrößen abweichen, entsprechen dem ehemaligen Bestand.

Für die Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Betriebe wurden eine Wandhöhe von 5,9 m (entsprechend 2 Vollgeschossen) festgesetzt. Dies entspricht zum großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung und berücksichtigt die andere Baustruktur dieser Grundstücke (Scheunen, Reithallen, Gewächshäuser etc.).

### **Vorhandene Bausubstanz**

Die Situierung und Größe der vorhandenen Wohnhäuser wurde in Absprache mit der Stadt durch entsprechende Bauräume berücksichtigt.

Ausnahmen hiervon wurden gemacht:

- Für die Häuser, die im Bereich des Uferschutzstreifens liegen, wurde stattdessen ein Bauraum im vorderen Bereich des Grundstücks ausgewiesen. Die Stadt muß gegebenenfalls durch Vertrag sicherstellen, daß dieser Bauraum nur ausgenutzt werden darf, wenn das vorhandene Haus im Uferschutzstreifen abgerissen wird. Es handelt sich hier um nicht genehmigte kleinere Häuser im Bereich des Gebiets 1.
- Für Häuser, bei denen der Grundstückszuschnitt eine genauere Planung benötigt (z.B. Fl.Nr. 849/35).
- Für ungenehmigte Wohn- oder Wochenendhäuser, die durch Lage, Form und teilweise Bauzustand nicht für einen Bauraum geeignet waren. Hier besteht zwar Bestandsschutz, Erweiterungen, Umnutzung bzw. Ersatzbauten sind jedoch nicht zulässig.

Die vorhandenen Nebengebäude wurden, entsprechend dem digitalen Grundplan im Bebauungsplan dargestellt (Hinweise Ziff. B.3.0). Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

### **Sonstige Planungskriterien:**

#### **Ausweisung der Bauweise**

Einzel- und Doppelhäuser

Doppelhäuser sind bisher in diesem Gebiet nicht vorhanden, die Stadt möchte jedoch auch diese Wohnform ermöglichen. Die Maße der Bauräume erlauben jedoch nur relativ kleine Haushälften. Dadurch soll vermieden werden, daß der Charakter des Gebietes durch ein Überhandnehmen dieser Bauform zu sehr verändert wird.

Offene Bauweise

Für alle Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung wurde im Hinblick auf die vorhandene Baustruktur Offene Bauweise ausgewiesen.

#### **Grundstücksgröße, Grundstücksteilung**

Der Erhalt des bisherigen Ortsbildes als "Splittersiedlung" bedeutet, daß Planungen vermieden werden, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfähnlichen Charakter geben.

Bei Grundstücksteilung wurde somit eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Größe entspricht den kleineren Grundstücken des Bereichs Zwerchwiesenweg.

Ein Verzicht auf eine solche Mindestgröße würde den Charakter des Gebiets stark verändern.



### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Für den Erhalt der Siedlungsstruktur war es wichtig, die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit zu beschränken (Pkt. C.2.3 der Festsetzungen). Dadurch wird vermieden, daß völlig fremde Wohnstrukturen wie z. B. Appartmentshäuser verwirklicht werden können. Ebenfalls ausschlaggebend für diese Festsetzung war der durch den Straßenquerschnitt vorgegebenen Mangel an öffentlichen Stellplätzen.

### **Höhenlage der Gebäude**

Um den geringstmöglichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurde die Höhenlage der Gebäude auf das natürliche Gelände bezogen und durch Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,25 m begrenzt. Dadurch können nachhaltige Veränderungen des Geländes durch massive Aufschüttungen vermieden werden.

Lediglich bei einem höchsten Grundwasserstand von 0,25 m unter natürlichem Gelände darf die Sockelhöhe um weitere 0,25 m erhöht werden (Punkt C.4.2).

Bei den teilweise sehr unterschiedlichen Höhendifferenzen der Grundstücke kann im begründeten Einzelfall bezüglich der konkreten Höhenlage der Gebäude Befreiung erteilt werden, die jedoch vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist.

Auf den hohen Grundwasserstand des gesamten Ortsteils Riedmoos wurde hingewiesen.

Bei Anordnung eines Kellers sollte in jedem Fall eine wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

### **Überschreitung der zul. Grundfläche**

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 129 A war eine Überschreitung der Gebäudegrundfläche um max. 12 % für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig. Es hat sich jedoch im Bauvollzug gezeigt, daß diese Überschreitungsmöglichkeit nicht ausreicht, wenn die zul. Gebäudegrundfläche voll ausgenutzt wird. Um zumindest eine Terrasse und einen Wintergarten von je ca. 15 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, wurde für den Änderungsbebauungsplan Nr. 129 A / I eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit von 22 % sowie für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 140 m<sup>2</sup> beschlossen (Textfestsetzung Ziff. C.3.2).

## **6.3 Gebiete mit landwirtschaftlichen Betrieben**

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.

Gleichzeitig muß jedoch eine Festschreibung der jetzigen Gebäudenutzungen vermieden werden, um eine künftige Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen.

Es wurden somit gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Nutzungsarten durch Festsetzungen gegliedert. Die Möglichkeit für Wohnnutzung wurde durch Baugrenzen gekennzeichnet, für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurde eine Bebauungstiefe festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Bauräume ist die gesamte Art der Nutzung gem. Ziff. C.2.1 der Festsetzungen zulässig, also auch Wohnnutzung. Im Bereich der festgesetzten Bebauungstiefe (Ziff. A.2.3) sind jedoch nur nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen zulässig.

Die zulässige Grundfläche wurde ebenfalls für diese Bereiche getrennt festgesetzt. Die Grundfläche für nicht dem Wohnen dienende Gebäude der landwirtschaftlichen Betriebe (GR<sub>LF</sub>) wurde auf der Basis einer GRZ von 0,25 errechnet, die Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf 60 % betragen.

Pro landwirtschaftlichem Grundstück wurde von der Stadt die Ausweisung von je 1 zusätzlichen Gebäude für Wohnnutzung für zweckmäßig erachtet.

## 7. Erschließung

Bereits bei der Erstellung des Rahmenplans wurde mit dem Landratsamt die Problematik der Erschließung des Gebiets, besonders im Bereich der Würmbachstraße angesprochen. Eine wesentliche Verbreiterung der Würmbachstraße ist wegen der Grundstücksgrenzen und der hierdurch vorgegebenen, vorhandenen Vegetation nicht möglich, wenn die Zerstörung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll. Die jetzt gemischt genutzte Verkehrsfläche entspricht in ihrer Länge jedoch nicht den Vorgaben der EAE.

Durch die Verlegung des Abwasserkanals und die damit verbundene Erneuerung der Straße konnte die vorhandene Breite von 4,50 m teilweise auf 4,75 m verbreitert werden.

Für die Festsetzung von Besucherstellplätzen ist der Straßenraum jedoch nicht ausreichend.

Durch Festsetzung sind daher Flächen für Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorzusehen, die in unmittelbarer Nähe der Straße oder der privaten Verkehrsfläche auszuweisen sind und nicht eingezäunt werden dürfen. Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den pro Wohneinheit vorzusehenden Garagen oder Carports vorzusehen.

## 8. Flächenbilanz, geplante bauliche Nutzung

### 8.1 Flächengrößen

Für den Geltungsbereich wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

|  |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| • Nettobauland WA  | 9,4425 ha        | 47,63 %       |
| • Nettobauland MD  | 6,9180 ha        | 34,90 %       |
| • öffentliche Verkehrsflächen                                      | 1,5554 ha        | 7,85 %        |
| • Privatwege   | 0,2556 ha        | 1,29 %        |
| • öffentliche Grünfläche Flur-Nr. 849/43                           | 0,1990 ha        | 1,00 %        |
| • private Grünfläche   | 1,3569 ha        | 6,85 %        |
| • Fläche für die Landwirtschaft<br>(Seitenstreifen Würmbachstraße) | <u>0,0954 ha</u> | <u>0,48 %</u> |
|  | 19,8228 ha       | 100,00 %      |

## 8.2 Ausgewiesenes Baurecht

Da wegen der völlig verschiedenen Größe der Grundstücke die Ausweisung einer GFZ nicht durchführbar ist, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen für die Einzelhäuser festgelegt.

Die ausgewiesene Grundfläche GR für die 78 Wohnhäuser des Geltungsbereichs beläuft sich in der Summe auf insgesamt 11.653 m<sup>2</sup> Grundfläche (Berechnet durch Addition des ausgewiesenen Baurechts, s. Anlage 4).

Davon sind 14 Einzelhäuser (ca. 20%) unter 125 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Dachgeschoss ist hier nicht als Vollgeschoss anzusetzen.

Berechnung der ausgewiesenen Geschossfläche für Wohnnutzung:

Häuser mit Vollgeschoss

$$11.653,00 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 80 \% = 9.322,4 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 2 \text{ Geschosse} = 18.645,00 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

Häuser ohne Vollgeschoss

$$11.653,00 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 20 \% = 2.330,6 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 1 \text{ Geschoss} = \underline{2.331,00 \text{ m}^2 \text{ GF}}$$

Ausgewiesen Geschoßfläche 20.976,00 m<sup>2</sup> GF

Für die Berechnung der Einwohnerzahl wurde 45 m<sup>2</sup> GF/Einwohner angesetzt:

$$20.976 : 45 \text{ m}^2 = 466 \text{ Einwohner}$$

Es ist somit mit einer Einwohnerzahl von 466 Einwohnern zu rechnen.

## 8.3 Flächen für Kinderspielplätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Gebiete des Ortsteils Riedmoos, die bereits bisher bebaut waren und zum größten Teil nicht im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegen.

Es war das Bestreben der Stadt, möglichst wenig Bereiche, die dem Landschaftsschutz unterliegen, miteinzubeziehen. Aus diesem Grunde wurde auch der ursprünglich ausgewiesene Spielplatz auf Flur-Nr. 836/5 aus dem Umgriff herausgenommen und stattdessen eine gemeinsame Spielfläche auf der im Stadtbesitz befindlichen Flur-Nr. 795/1 des Bebauungsplanes Nr. 129 a / II ausgewiesen. Diese Fläche liegt zwar ebenfalls im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, ist jedoch vom Landschaftsbild her besser zu integrieren.

Für einen qualifizierten Bebauungsplan müssen die für die ausgewiesene Geschoßfläche und damit für die theoretische Einwohnerzahl notwendigen Flächen für Kinderspielplätze ausgewiesen werden. Nach DIN 18034 sind je Einwohner folgende Flächen auszuweisen:

|                           |               |                     |
|---------------------------|---------------|---------------------|
| 1. Kleinkinder            | bis 6 Jahre   | 0,75 m <sup>2</sup> |
| 2. Kinder                 | 6 - 12 Jahre  | 0,75 m <sup>2</sup> |
| 3. Jugendliche            | 12 - 18 Jahre | 0,75 m <sup>2</sup> |
| 4. Erwachsene und Familie |               | 1,50 m <sup>2</sup> |

Der Spielplatz wurde für die Altersklassen 2 (6 - 12 Jahre) ausgewiesen. Es wurde dabei davon ausgegangen, daß in einem Gebiet mit großen Privatgärten der Flächenbedarf für Kleinkinder abgedeckt ist sowie durch die Lage des Gebiets auch der Flächenbedarf für Jugendliche, Erwachsene und Familien (Rad- und Wanderwege, Freiflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes).

Flächenbedarf der Altersgruppe 2:

$$466 \text{ EW} \times 0,75 \text{ m}^2 / \text{EW} = 349,50 \text{ m}^2$$

ausgewiesene Bruttofläche: 4.322,00 m<sup>2</sup>  
für BPL Nr. 129 A/1 und A/2

Die Wegelängen gem. DIN 18034 können jedoch für den nördlichen Bereich an der Würmbachstraße nicht eingehalten werden. Die Fläche für einen zweiten, nördlich gelegenen Spielplatz ist jedoch ohne einen weiteren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet nicht vorhanden.

## 9. Stromleitungen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV - und einer 110 kV - Stromleitungen überquert. Im Bebauungsplan ist für 20 kV-Stromleitungen ein Schutzstreifen von 7,5 m und für 110 kV- Stromleitung ein Schutzstreifen von 22,5 m eingetragen. Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb dieses Schutzstreifens muß mit der Bayernwerk AG abgesprochen werden.

Genaue Aussagen über die einzuhaltenden Abstände können nur im Einzelfall gemacht werden, da sie von der Höhe der Masten bzw. Leitungen abhängen.

Die Leitungen erfüllen die Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder). Die dort genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke werden für den Bereich der 110 kV Leitungen nicht erreicht.

## 10 Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich besteht nach den Erkenntnissen der Stadt kein Altlastenverdacht. Depo-niestandorte sind nicht bekannt. Die Auswertung auch alter Luftbilder ergab ebenfalls keinen Hinweis auf Verdachtsflächen.

Bei den einzelnen Betriebsstandorten ist jedoch ein Verdacht auf Bodenverunreinigung nicht ohne Einzelfallprüfung generell auszuschließen.

Soweit aufgrund des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG vom 17.03.1998 und der hierzu erlassenen Rechtsverordnung Anhaltspunkte für eine Untersuchung gegeben sind, ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten (Nutzungsänderungen) rechtzeitig das Wasserwirtschaftsamt München einzuschalten.

## 11 Schallschutz

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet festgesetzt ist, steht 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 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, PR.Nr. 1264-2015/V01, Stand 14.12.2015) aus dem Verkehr auf der BAB A92 berechnet und beurteilt. Der Berechnung liegen Prognosezahlen für das Jahr 2030 zugrunde, welche aus dem Verkehrsmengenatlas 2010 abgeleitet wurden. Aus den Unterlagen der Autobahndirektion Südbayern für den 6-streifigen Ausbau der BAB A92 von 01.2012 geht hervor, dass unter Berücksichtigung des vorgesehenen lärmindernden Straßenbelags ( $D_{\text{stro}} = -2 \text{ dB(A)}$ ), mit vergleichbar hohem Emissionspegel für die BAB A92 zu rechnen ist.

Mit Berücksichtigung des vorhandenen Walls an der BAB A92 kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert  $ORW_{WA}$  der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ im Allgemeinen Wohngebiet des nördlichen Gebiets 1 tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Ab dem Flurstück 894/3 und davon nördlich, kann der  $ORW_{WA}$  durchgängig eingehalten werden. Im Dorfgebiet des Gebiets 2 kann der  $ORW_{MD}$  nahezu eingehalten werden, nur an einer Fassade im MD-16 ist mit einer Überschreitung von 1 dB(A) nachts zu rechnen. Im Allgemeinen Wohngebiet des Gebiets 2 liegt die Immissionsbelastung bei bis zu 59 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts. Der  $ORW_{WA}$  von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts wird insbesondere nachts überschritten. An der lärmabgewandten Westfassade kann der  $ORW_{WA}$  durchgängig eingehalten werden. Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich des Verkehrslärms in der Lärmzone I bis III gemäß DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau“.

Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Abrücken der Bebauung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Bebauung zum Großteil bereits existiert und mit der Änderung des B-Plans nur Baulücken geschlossen bzw. bestehende Bauräume festgesetzt werden. Eine Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahme ist im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus vorgesehen. So soll im Bereich Riedmoos eine bis zu 9,5 m hohe Schallschutzwand errichtet werden und ein lärmindernder Fahrbahnbelag auf der BAB A92 eingesetzt werden. 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.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach E-DIN 4109:2006.

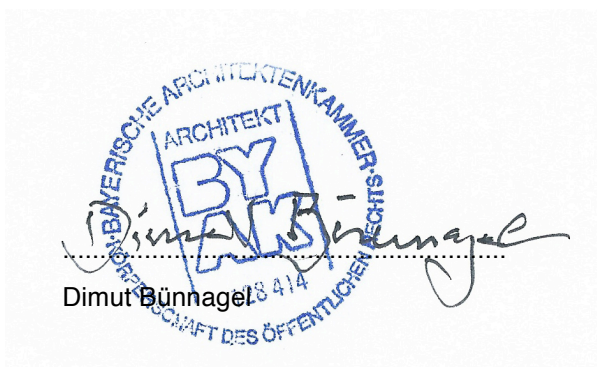
## 12 Technische Infrastruktur

- Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch das Wasserwerk Unterschleißheim.
- Die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.
- Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluß an das Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG.
- Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die Stadt Unterschleißheim.

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den .....



.....

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 129 a/I RIEDMOOS – WÜRMBACHSTRASSE**  
**DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

---

ANLAGE 1 zur Begründung

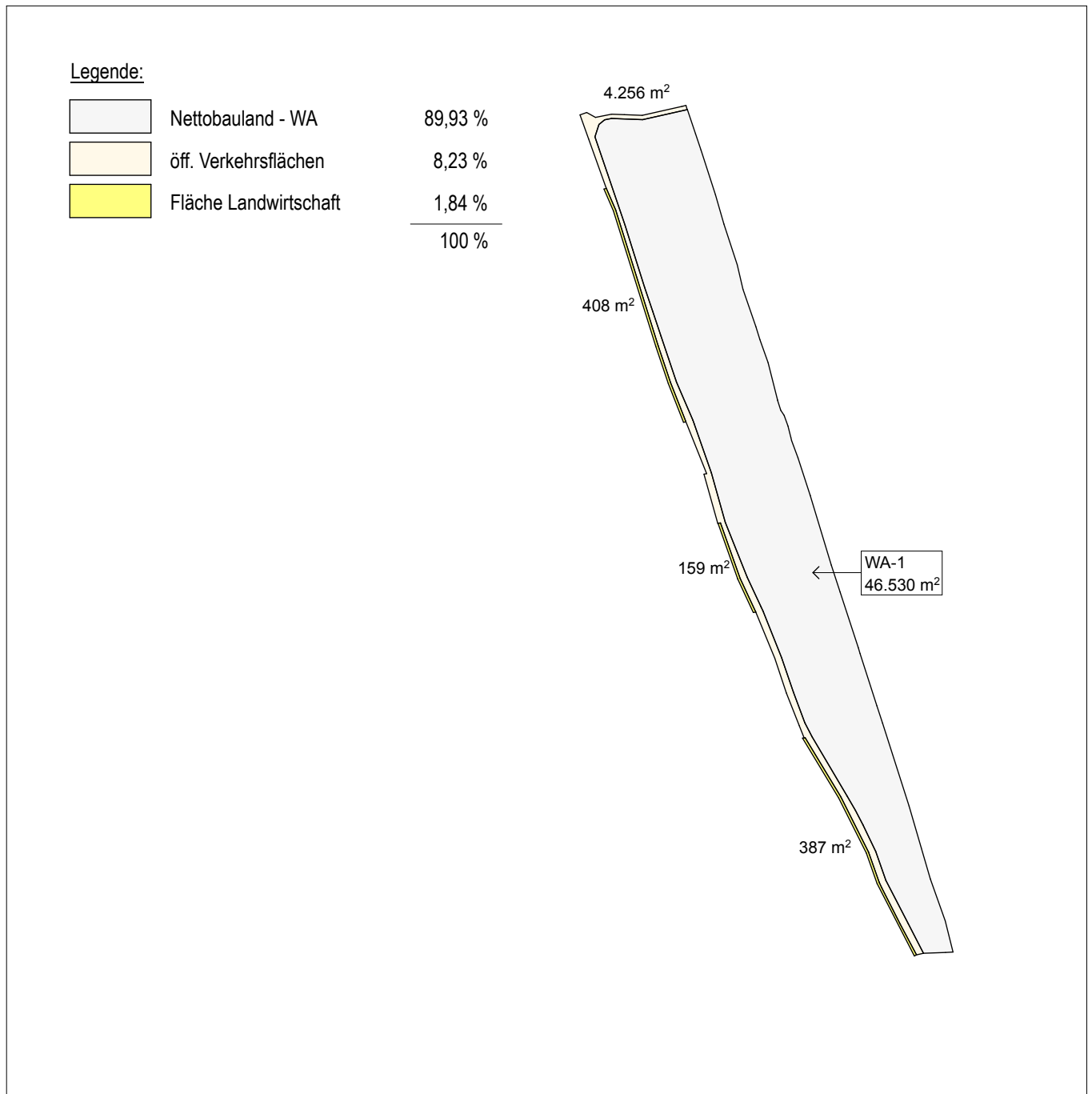
Flächenbilanz

|             |                 | qm                | %              |            |
|-------------|-----------------|-------------------|----------------|------------|
| <b>GP 1</b> | Nettobauland WA | 46.529,91         | 89,93%         |            |
|             | Verkehrsflächen | 4.255,58          | 8,23%          |            |
|             | Landwirtschaft  | 953,70            | 1,84%          |            |
|             |                 | <u>51.739,19</u>  | <u>100,00%</u> | 198.228,11 |
| <b>GP2</b>  | Nettobauland MD | 69.179,71         | 47,23%         |            |
|             | Nettobauland WA | 47.894,93         | 32,70%         |            |
|             | Verkehrsflächen | 11.298,30         | 7,71%          |            |
|             | Privatwege      | 2.556,21          | 1,74%          |            |
|             | Öff. Grün       | 1.990,31          | 1,36%          |            |
|             | Privates Grün   | 13.569,46         | 9,26%          |            |
|             |                 | <u>146.488,92</u> | <u>100,00%</u> |            |

|               |                          | GP 1                      | GP 2                            | Gesamt                         | Anteil |
|---------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------|
| <b>Gesamt</b> | Nettobauland WA          | 46.529,91 m <sup>2</sup>  | 47.894,93 m <sup>2</sup>        | <b>94.424,84 m<sup>2</sup></b> | 47,63% |
|               | Nettobauland MD          |                           | 69.179,71 m <sup>2</sup>        | <b>69.179,71 m<sup>2</sup></b> | 34,90% |
|               | Verkehrsflächen          | 4.255,58 m <sup>2</sup>   | 11.298,30 m <sup>2</sup>        | <b>15.553,88 m<sup>2</sup></b> | 7,85%  |
|               | Privatwege               |                           | 2.556,21 m <sup>2</sup>         | <b>2.556,21 m<sup>2</sup></b>  | 1,29%  |
|               | Öff. Grün                |                           | 1.990,31 m <sup>2</sup>         | <b>1.990,31 m<sup>2</sup></b>  | 1,00%  |
|               | Privates Grün            |                           | 13.569,46 m <sup>2</sup>        | <b>13.569,46 m<sup>2</sup></b> | 6,85%  |
|               | Landwirtschaft           | 953,70 m <sup>2</sup>     |                                 | <b>953,70 m<sup>2</sup></b>    | 0,48%  |
|               | (Seitenstr. Würmbachstr. |                           |                                 |                                |        |
|               | 51.739,19 m <sup>2</sup> | 146.488,92 m <sup>2</sup> | <b>198.228,11 m<sup>2</sup></b> | 100,00%                        |        |

**BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/I RIEDMOOS – WÜRMBACHSTRASSE**  
**DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

ANLAGE 2 zur Begründung



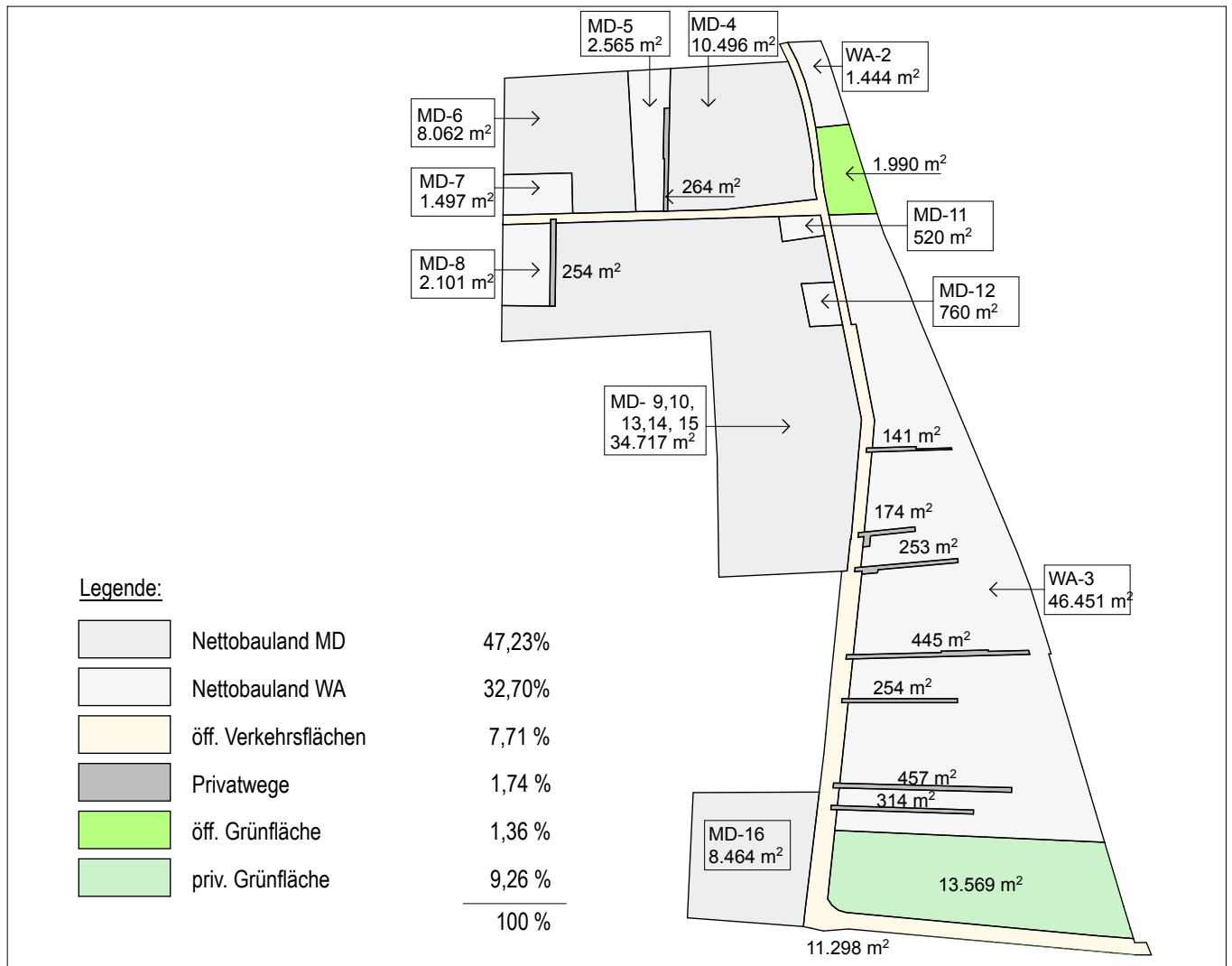
**Flächenbilanz B 129 A/I Gebietsplan 1 - Würmbachstraße**

|  |                                     |            |                      |          |
|--|-------------------------------------|------------|----------------------|----------|
|  | Fläche Landwirtschaft               | Land-01    | 386,935              |          |
|  | Fläche Landwirtschaft               | Land-02    | 158,775              |          |
|  | Fläche Landwirtschaft               | Land-03    | 407,992              |          |
|  |                                     |            | <b>953,702 m2</b>    | 1,84 %   |
|  | Nettobauland - WA                   | BauWA-01   | 46.529,911           |          |
|  |                                     |            | <b>46.529,911 m2</b> | 89,93 %  |
|  | Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün | Verkehr-01 | 4.255,581            |          |
|  |                                     |            | <b>4.255,581 m2</b>  | 8,23 %   |
|  |                                     |            | <b>51.739,194 m2</b> | 100,00 % |



**BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/I RIEDMOOS – WÜRMBACHSTRASSE**  
**DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

**ANLAGE 3 zur Begründung**



**Flächenbilanz B 129 A/I Gebietsplan 2 - Würmbachstraße**

|                                     |                |                       |          |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| Nettobauland - MD                   | BauMD-04       | 10.495,590            |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-05       | 2.564,798             |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-06       | 8.061,936             |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-07       | 1.496,636             |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-08       | 2.100,756             |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-9-15     | 34.716,613            |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-11       | 519,626               |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-16       | 8.463,548             |          |
| Nettobauland - MD                   | BauMD-12       | 760,206               |          |
|                                     |                | <b>69.179,709 m2</b>  | 47,23 %  |
| Nettobauland - WA                   | BauWA-02       | 1.444,195             |          |
| Nettobauland - WA                   | BauWA-03       | 46.450,732            |          |
|                                     |                | <b>47.894,927 m2</b>  | 32,70 %  |
| Privatwege                          | Priv-01        | 254,040               |          |
| Privatwege                          | Priv-02        | 263,695               |          |
| Privatwege                          | Priv-03        | 140,736               |          |
| Privatwege                          | Priv-04        | 174,394               |          |
| Privatwege                          | Priv-05        | 253,077               |          |
| Privatwege                          | Priv-06        | 445,152               |          |
| Privatwege                          | Priv-07        | 254,115               |          |
| Privatwege                          | Priv-08        | 457,417               |          |
| Privatwege                          | Priv-09        | 313,585               |          |
|                                     |                | <b>2.556,211 m2</b>   | 1,74 %   |
| Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün | Verkehr-01     | 11.298,301            |          |
|                                     |                | <b>11.298,301 m2</b>  | 7,71 %   |
| private Grünfläche                  | Grün privat-01 | 13.569,459            |          |
|                                     |                | <b>13.569,459 m2</b>  | 9,26 %   |
| öffentliche Grünfläche              | Grün öff-01    | 1.990,311             |          |
|                                     |                | <b>1.990,311 m2</b>   | 1,36 %   |
|                                     |                | <b>146.488,918 m2</b> | 100,00 % |

