

## **Begründung**

06.05.2019

Datum

## **Bebauungsplan Nr. 129 A/II\_1 - Begründung**

### **Anlass der Aufstellung**

Für den Bebauungsplan 129 A/II wurde am 02.06.2003 der Aufstellungsbeschluss getroffen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortsteil Riedmoos „Würmbachstraße und Zwerchwiesenweg“. Der Bebauungsplan wurde am 29.04.2013 in die beiden Teile 129 A/I „Würmbachstraße“ und 129 A/II „Zwerchwiesenweg“ geteilt und das Bauleitplanverfahren weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 129 A/II „Würmbachstraße“ wurde am 20.02.2017 als Satzung beschlossen und am 23.02.2017 rechtskräftig.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 06.05.2019 einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass Überschreitungen der Grundfläche bei Grundstücken über 750 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C, für Swimmingpools mit max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte zuzüglich einer Umrandung von 1 m, der Errichtung von Nebenanlagen für die Pooltechnik mit einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup> und für die Errichtung von Gartenhäusern bzw. Gerätehäusern mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ohne Aufenthaltsräumen grundsätzlich zugelassen werden. Dabei darf der Uferschutzstreifen des Schwebelbaches durch die Situierung des Pools und der Nebenanlagen nicht tangiert werden.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Wasserbeckens mit einem Beckeninhalte von 100 m<sup>3</sup> sowie die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 75 m<sup>3</sup> nach Art. 57 Bayer. Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei möglich.

Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Art. 55 BayBO).

Das bedeutet, dass auch bei Errichtung von grundsätzlich verfahrensfreien baulichen Anlagen die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden müssen.

Bei Nichteinhaltung der Festsetzungen ist von Seiten des Bürgers ein Antrag auf isolierte Befreiung bei der Stadt Unterschleißheim einzureichen.

Nachdem aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche, und somit des Maßes der baulichen Nutzung, die Grundzüge der Planung betroffen sind, bedarf es einer Änderung der betroffenen Bebauungspläne Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C. In der Sitzung vom 03.06.2019

wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss die textliche Änderung nach § 13 a BauGB beschlossen.

### **Ziel der Planung**

Ziel der textlichen Festsetzungsänderung nach § 13 a BauGB ist die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, bei Grundstücken über 750 m<sup>2</sup> Größe, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 129 A/I, 129 A/II und 192 C, nur für die folgenden Maßnahmen festzusetzen:

- Die Errichtung eines Swimmingpools pro Grundstück mit max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte zuzüglich einer Umrandung von max. 1 m Tiefe.
- Die Errichtung von Nebenanlagen für die Pooltechnik mit einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup>.
- Die Errichtung von Garten- oder Gerätehäusern mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ohne Aufenthaltsraum und ohne Feuerungsanlagen.
- Die Errichtung von Garten- oder Gerätehäusern in Kombination mit einer Nebenanlage für Pooltechnik mit einer Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> ohne Feuerungsanlagen

Der Uferschutzstreifen des Schwebelbachs darf durch die Situierung der beantragten Swimmingpools und Nebenanlagen nicht tangiert werden. Der festgesetzte Uferschutzstreifen ist von Versiegelung und Nebenanlagen freizuhalten und gem. der rechtskräftigen Grünordnung zu pflegen und zu schützen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Hauptgebäude ist in der Regel durch die vorhandene Bebauung mit einem Hauptgebäude bereits ausgeschöpft.

Auch die für zulässig erklärte 22%ige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Wintergärten ist in der Regel ausgereizt.

Zudem darf eine Fläche von 140 m<sup>2</sup> bzw. 50% der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden.

In fast allen Fällen, wird die zusätzlich zulässige Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> durch die grundstücksbedingten langen Zufahrtsbereiche maximal ausgereizt oder durch eine bestehende Bebauung bereits überschritten.

Dabei ist irrelevant, ob die festgesetzte Grundfläche zu Ziff. 1 (Hauptgebäude), Ziff. 2 (22%ige Überschreitung) oder Ziff. 3 (alle versiegelte Flächen) überschritten wird.

Bei den o. g. Flächen wurde berücksichtigt, dass es sich gemäß gesetzlicher Kommentierung um untergeordnete Nebenanlagen handelt, sodass eine Zulässigkeit bauplanungsrechtlich begründet werden kann.

## Plangebiet

Das Plangebiet hat einen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang, der vor allem durch eine Wohnbebauung geprägt ist.

Der Ortsteil Riedmoos ist überwiegend von sehr großen Grundstücken geprägt. Das planerische Ziel der Bebauungspläne war es, die bauliche Struktur möglichst gering zu halten und nur eine kleinteilige Bebauung zuzulassen. Der naturnahe Charakter der ehemaligen Splittersiedlung soll erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr.129 A/II\_1 wird gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch das Zulassen von Swimmingpools und Nebenanlagen für Pooltechnik, sowie Garten-, bzw. Gerätehäuser Umweltbelange nicht beeinflusst. Ebenso werden die Nutzungsausschlüsse, sog „Negativnutzungen“ beibehalten. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Unterschleißheim, den

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

Siegel