

## Bekanntmachung

### **Bekanntmachung**

**Der öffentlichen Auslegung des „Bebauungsplans Nr. 129 c I „Riedmoos, Torfstecherweg“, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 c „Zum Hirschdamm, Torfstecherweg“ gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 und § 13 a und § 13 BauGB**

**Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 die Stellungnahmen und Anregungen aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung behandelt.**

Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 c ist bis auf das Flurstück 829/5, das bisher als Spielplatz festgesetzt wurde, bereits vollständig ausgebaut und überplant. Durch die grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 c I soll für das Grundstück 829/5 Baurecht geschaffen werden. Das Verfahren findet gem. § 13 a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung statt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde eine Prüfung der Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Erstellung eines Umweltberichts wurde nicht vorgenommen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der COVID-19-Pandemie:**

Die öffentlichen Auslegung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit kann sich während der Auslegungsfrist s.u. über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung persönlich oder telefonisch unter **089/310 09 -125 oder - 127** im Bauamt Unterschleißheim während der Auslegungsfrist s.u. informieren. Wir bitten Sie im Zuge der COVID-19 Pandemie bei einer persönlichen Einsichtnahme **vorab telefonisch einen Termin** unter 089/ 310 09 - 125 oder -127 auszumachen. Bei dem Termin sind die üblichen Schutzmaßnahmen (**Gesichtsmaske, Sicherheitsabstände** usw.) zu wahren. Weitere Hinweise können Sie weiter unten ersehen.

### **Umweltrelevante Stellungnahmen der letzten Auslegung:**

Das Landratsamt München weist darauf hin, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden darf. Diese würde jedoch nach Auffassung des LRA's nicht ausreichen. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden wird empfohlen, die Überschreitungsregelung nochmals zu überprüfen und anzupassen.

Für die Regelung der Nebenanlagen für Pooltechnik werden nach Ansicht des Landratsamts München ebenfalls die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten. Weiterhin dürfen private Schwimmbecken nur dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt, ansonsten müsste für diese Pools auch eine eigene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden oder sie wären nur innerhalb des Bauraumes für das Hauptgebäude zulässig.

Der Klammerzusatz „Gerätehäuser“ in Ziffer 2.3.8 sollte überprüft werden. Es muss widerspruchsfrei erkennbar sein, für welche Nebenanlagen im Einzelnen die Festsetzungen zur Größe gelten soll.

Es wird hingewiesen, dass es sich bei einer überdachten Pergola um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt. Diese werden grundsätzlich bei der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitgerechnet.

Es wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Widersprüchlichkeiten in den Verfahrensunterlagen zu vermeiden empfohlen, keinen eigenständigen Grünordnungsplan aufzustellen, sondern diesen in die Planzeichnung des Änderungsbebauungsplanes zu integrieren und die Planzeichen dafür in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Nachdem außerhalb des Bauraumes auch Vorbauten, Nebenanlagen, Stellplätze usw. zulässig sind, sollte noch eine Festsetzung aufgenommen werden, dass diese Anlagen auch innerhalb der privaten Grünflächen zulässig sind, da ansonsten ein Widerspruch in den Festsetzungen bestehen würde.

Das Wasserwirtschaftsamt erklärt in seiner Stellungnahme, dass die letzte Stellungnahme vom 27.06.2019 gewürdigt worden ist. Sie verweisen jedoch weiterhin auf diese Stellungnahme. Eine zeichnerische Darstellung der Flächen, welche für die konzeptionelle Beseitigung des Niederschlagswassers nötig ist, ist aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts notwendig.

**Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 c I in der Fassung vom 17.02.2020 liegt einschließlich Begründung und der in der letzten Auslegung eingereichten umweltrelevanten Stellungnahmen zur Einsichtnahme in der Zeit**

**vom 15.05.2020 bis 18.06.2020**

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1. Stock) Valerystr.1, 85716 Unterschleißheim aus. Die Öffentlichkeit kann sich während der Auslegungsfrist über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung persönlich oder telefonisch unter 089/310 09 -125 oder - 127 im Bauamt Unterschleißheim während der Auslegungsfrist informieren.

Die Unterlagen werden auch auf der Homepage unter <https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html> veröffentlicht und können dort eingesehen werden.

Da derzeit der Publikumsverkehr nur eingeschränkt stattfindet, können die Unterlagen auch bei der Stadt Unterschleißheim unter der o.g. Telefonnummer oder unter [bauleitplanung@ush.bayern.de](mailto:bauleitplanung@ush.bayern.de) angefordert werden.

Wir bitten Sie im Zuge der COVID-19 Pandemie bei einer persönlichen Einsichtnahme vorab telefonisch einen Termin unter 089/ 310 09 -125 oder -127 auszumachen. Bei dem Termin sind die üblichen Schutzmaßnahmen (Gesichtsmaske, die Mund und Nase verdeckt, Sicherheitsabstände von mind. 1,5 m einzuhalten, evtl. Handschuhe und ggf. Mitbringen eigener Schreibunterlagen bei Abgabe bzw. Erstellung einer Stellungnahme, z.B. Stift) zu wahren.

Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift nach Terminabsprache vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt



bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird nach Terminabsprache persönlich für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim [www.unterschleissheim.de](http://www.unterschleissheim.de) hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 05.05.2020

**Christoph Böck**  
**Erster Bürgermeister**

Ortsüblich bekanntgemacht:

Aushang vom 07.05.2020 bis 18.06.2020





### Kurzerläuterung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 129 c I umfasst das Flurstück Nr. 829/5 im Bereich des Torfstecherweges. Der Umgriff der Planung regelt die Bebaubarkeit dieses Grundstückes mit einem 108 m<sup>2</sup> großem Baukörper für ein Einzelhaus, einer Wandhöhe von 4,1 m und der Ausführung des Gebäudes mit einem Satteldach.

