



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	18.05.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten das bestehende Doppelhaus ausbauen. Hierzu sind zwei erdgeschossige Anbauten geplant und das Dachgeschoss soll mittels Anhebung und Dachgauben ausgebaut werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan Nr. 23/B/20 vom 25.01.1920. Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. 10 m Baugrenze parallel zur Schopenhauerstraße fest.

Darüber hinaus wurde vom Gemeinderat im Jahr 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 75) beschlossen, um das Gebiet nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Wesentliche Planungsziele sind:

- Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Weiterentwicklung der Nutzung für soziale Zwecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 177
- Prüfung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktur und des Baumbestandes
- Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrs
- Regelung der Größe von Nebenanlagen
- Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts
- Für die Grundschule werden Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die einen Ausbau des Schulstandortes (Sportfläche bzw. -halle für Schulsport und Erweiterungsmöglichkeit für das Schulgebäude/ -gelände) zum Gegenstand haben.
- Untersuchung der dauerhaften Sicherung des Waldbestandes durch Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Hauptgebäude und genehmigungsfreie bauliche Anlagen inkl. Zufahrten und Lage der Sparten)

Das Nachverdichtungskonzept der Gemeinde vom 18.10.2010 dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75. Ein konkreter Entwurf für den Bebauungsplan liegt der Verwaltung derzeit noch nicht vor.

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3 Nr. 1

- Umgebungsbebauung:

Geprägt von Ein- und Doppelhausbebauung, teilweise Zweifamilienhäuser mit ausbaufähigen bzw. bereits



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschossen; WH von 2,80 m-6,30 m; FH von 6,60 m-9,80 m; keine nachträglichen Dachdämmungen in der Umgebung der Verwaltung bekannt.

Im Jahr 2015 wurde für das Grundstück Schopenhauerstr. 1 d ein Bauantrag mit folgenden Maßen gestellt:
Siehe Anlage 3 Nr. 2

Dem Bauantrag wurde damals **nicht zugestimmt**, da sich auch bei Berücksichtigung einer nachträglichen Dachdämmung in der Umgebung, dieser sich insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung **nicht in die Umgebung einfügte**. Erst nach einer Reduzierung auf eine WH von 5,61 m bzw. 6,00 m und einer FH von 8,669 m wurde dem Vorhaben seitens der Gemeinde zugestimmt (Höhenreduzierung um 1,049 m).

Das Grundstück Wittelsbacherstr. 8 a hat zwar eine FH von 9,80 m, liegt mit der Gesamtkubatur bei einer GR von 110,74 m² jedoch unter der des geplanten Vorhabens.

Die Doppelhausbebauung Schopenhauerstr. 7 a/Kaiserstr. 21 (Eckgrundstück) mit einer FH von 10,05 m und einer GR von 171 m² liegt bei einer ähnlichen Kubatur wie beantragt. Aufgrund der Entfernung dieses Grundstückes zum Baugrundstück Schopenhauerstr. 3 b und 3 c (ca. 62 m) und dem bezüglich der Umgebungsbebauung eher als trennend wirkenden Bereich des gemeindeeigenen, stark begrünten Grundstückes Schopenhauerstr. 5 und 7 kann die Bebauung an der Schopenhauerstr. 7 a / Kaiserstr. 21 nicht unbedingt als unmittelbar prägende Umgebungsbebauung herangezogen werden. Dennoch nimmt die hier vorzufindende Höhenentwicklung auch auf die im weiteren Verlauf nach Osten nach § 34 BauGB zulässige Bebauung Einfluss. Allerdings nur bis zu einem gewissen Maß.

Mit der beantragten Höhenentwicklung von 9,40 m erreicht der Baukörper eine Kubatur, die nach Ansicht der Verwaltung **gerade noch** die an das Einfügungsgebot gestellten Anforderungen erfüllt.

Die geplanten Dachgauben entsprechen der Dachgestaltungsrichtlinie.

Fazit der Verwaltung:

Die Erteilung des Einvernehmens seitens der Gemeinde liegt nach Einschätzung der Verwaltung im Grenzbereich dessen, was bezüglich des damit erreichten Maßes der baulichen Nutzung noch zugelassen werden kann.

Die Zustimmung hat jedoch Einfluss auf die künftig zulässige Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers Schopenhauerstr. 1 – 3 f, in dem aktuell Firsthöhen von 8,40 m – 8,70 m vorhanden sind. Eine Reduzierung dieses Maßes ist für künftige Bauvorhaben auch nicht mehr durch Steuerung über einen Bebauungsplan entschädigungslos möglich (7-Jahres-Frist).

Für den Bereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße“ hat der Gemeinderat am 13.07.2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan Nr. 75), in dessen Bereich sich das Baugrundstück befindet. Ein Vorentwurf wurde noch nicht erarbeitet. Aus rein ortsplanerischer Sicht ist eine zulässige Firsthöhe von 9,40 m innerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets Nr. 75 durchaus vorstellbar. Diese neue Höhenmarke wird auch für die zielgerichtete Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens für unschädlich eingestuft (bei entsprechender Anwendung der bislang üblichen Maßstäbe für eine maßvolle Nachverdichtung, nach den Zielen des Nachverdichtungskonzepts der Gemeinde).



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4806 abrufbar):

- Anlage 1:
- Anlage 2: Planung vom 12.04.2021
- Anlage 3: Umgebungsbebauung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.04.2021, **wird hergestellt.**