



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 30, Fl.-Nr. 176/31

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits als Antrag auf Vorbescheid Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 13.10.2020.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 30, Fl.-Nr. 176/31, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Auszug aus der Umplanung vom 13.07.2020, wird nicht hergestellt.“

Folgenden Befreiungen werden nicht zugestimmt:

1. Überschreitung der GR durch die Lichtschächte um ca. 2,61 m²
2. Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die Lichtschächte um 0,80 m auf einer Breite von insgesamt 4,13 m statt einer Tiefe von 0,60 m und einer Breite von insgesamt 2,40 m

Begründung:

Eine weitere Überschreitung der GR durch die Lichtschächte würde weitere Fälle im Bereich des Bebauungsplangebiets nach sich ziehen.

Auf Grund der Gesamtlänge von 4,13 m kann die geplante Überschreitung nicht mehr als untergeordnet gewertet werden, auch wenn die Lichtschächte ebenerdig ausgeführt sind."

Im Nachgang zu diesem Beschluss wurden die Möglichkeiten erörtert, die notwendigen Lichtschächte zuzulassen. Durch den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wurde nur eine Lösung durch Verkleinerung der GR im Bereich der Terrasse als möglich erachtet. Diese Vorgehensweise wurde auch mit dem LRA München im Vorfeld abgeklärt.

Am 26.04.2021 wurden bei der Gemeinde Austauschpläne eingereicht.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 72 vom 16.02.2012, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB; werden berührt, Befreiungen erforderlich.

Für die Errichtung der Luftwärmepumpe werden zwei zusätzliche Lichtschächte mit 2,29 m² und 1,43 m² (insg. 3,72 m²) benötigt. Die GR für Terrassenflächen wurde bei der ursprünglichen Planung mit 15 m² komplett ausgeschöpft.



Die neue Planung sieht nun als Ausgleich zu den hinzugekommenen Lichtschächten eine Verkleinerung der Terrassenflächen um 2,61 m² auf 12,39 m² vor.

	GR 150 m ²	GR Terrassen 15 m ²	GR-Ü 103,18 m ²
Haupthaus	147,61 m ²		
LS Vorrat	0,94 m ²		
LS Hobbyraum	1,01 m ²		
LS Zuluft	1,43 m ²		
LS Fortluft	2,29 m ²		
Terrasse		12,39 m ²	
Garage			39,88 m ²
Zufahrt			20,25 m ²
Pool			36,54 m ²
	153,28 m ²	12,39 m ²	96,67 m ²
	+ 3,28 m ²	- 2,61 m ²	- 6,51 m ²

Für das Bauvorhaben wurde bereits zur Überschreitung der GR um 1,85 m² (1,2 %) durch die Lichtschächte eine Befreiung erteilt. Eine weitere Überschreitung um 1,43 m² (1 %) ist notwendig.

Gleichzeitig wird die Zufahrt von 28,05 m² auf 20,25 m² reduziert.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Reduzierung der Terrassenfläche wird ein Ausgleich zu den vergrößerten Lichtschächten geschaffen. Des Weiteren erhält der Vorgartenbereich, in dem auch der größte Lichtschacht liegt, eine Aufwertung durch die Entsiegelung von Teilbereichen der Garagenzufahrt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4822 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 16.04.2021
- Anlage 3: Freiflächengestaltungsplan

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 30, Fl.-Nr. 176/31, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Auszug aus der Umplanung vom 16.04.2021, wird **hergestellt**.

Folgenden Befreiungen werden zugestimmt:

1. Überschreitung der GR durch die Lichtschächte um insgesamt 3,28 m²
2. Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die Lichtschächte um 0,78 m auf einer Breite von



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

insgesamt 4,13 m