



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2021	öffentlich	Beschluss

## **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Hauptstr. 107 a, Fl.-Nrn. 182/75 und 182/76**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, in den vorderen Gartenbereich ein zusätzliches Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.2021; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 m Baugrenze parallel zur Albrecht-Dürer-Straße und zur Hauptstraße, durch Lichtschächte, Terrasse, Balkon und Eingangsüberdachung berührt, Befreiungen notwendig

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3

Umgebungsbebauung:

Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,90 m bis 6,49 m, FH von 6,44 m bis 10,38 m vorhanden.

- Baugrenze:

Die östliche Baugrenze wird durch zwei Lichtschächte (je 0,60 m x 1 m) und der Eingangsüberdachung (0,55 m x 3,53 m) überschritten. Die südliche Baugrenze wird durch die Terrasse mit integrierten Lichtschacht (2,80 m x 4,40 m) und dem Balkon (1,12 m x 4,24 m) darüber überschritten.

Das geringfügige Vortreten dieser Gebäudeteile kann zugelassen werden.

- Stellplätze:

Der Stellplatznachweis entspricht der gemeindlichen Satzung.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182/75 steht ein Laubbaum, mehrstämmige Felsenbirne, die nicht unter die Baumschutzverordnung fällt aufgrund zu geringen Stammumfanges. Zudem wurde 2019 eine Birke zur Fällung genehmigt, aus Artenschutzgründen blieb der Torso bestehen. Eine Nachpflanzung für die teilgefällte Birke ist noch nicht erfolgt. Dies ist im Zuge der Neubebauung des Grundstückes durchzuführen. Es ist ein heimischer Laubbaum von 25-30 cm Mindeststammumfang nach Baufertigstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist dem Umweltamt anzuzeigen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

#### Fazit der Verwaltung:

Das geplante Einfamilienhaus fügt sich in die Umgebung ein, auch wenn eine höhere Wandhöhe als im Bestand geplant wird. Dies liegt daran, dass die entstehende Kubatur durch die deutlich niedrigere Firsthöhe und Länge x Breite das bislang größte Gebäude in der prägenden Bebauung nicht übersteigt. Die notwendigen Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze durch die Lichtschächte, der Terrasse mit darüber liegenden Balkon der Eingangsüberdachung und dem offenen Stellplatz entsprechen den im Gemeindegebiet üblichen Ausmaßen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4836 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 12.05.2021
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Hauptstr. 107 a, Fl.-Nrn. 182/75 und 182/76, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.05.2021, **wird hergestellt.**

#### **Folgenden Befreiungen werden zugestimmt:**

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 2 x 0,60 m durch zwei Lichtschächte auf einer Breite von 1 m
2. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,55 m durch die Eingangsüberdachung auf einer Breite von 3,53 m
3. Überschreitung der östlichen Baugrenze durch den offenen Stellplatz im Vorgartenbereich
4. Überschreitung der südlichen Baugrenze um 2,80 m durch die Terrasse mit integrierten Lichtschacht auf einer Breite von 4,40 m
5. Überschreitung der südlichen Baugrenze um 1,12 m durch den Balkon oberhalb der Terrasse auf einer Breite von 4,24 m

#### **Hinweis an das LRA München:**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182/75 wurde 2019 eine Birke zur Fällung genehmigt, aus Artenschutzgründen blieb der Torso bestehen. Eine Nachpflanzung für die teilgefällte Birke ist noch nicht erfolgt. Dies ist im Zuge der Neubebauung des Grundstückes durchzuführen. Es ist ein heimischer Laubbaum von 25-30 cm Mindeststammumfang nach Baufertigstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist dem Umweltamt anzuzeigen.