Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2021/4887

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Ferienausschuss	09.08.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 28.07.2020, BVA 20/06, in der Sitzung vom 08.12.2020, BVA 20/10 und in der Sitzung vom 19.01.2021, BVA 21/01.

Folgender Beschluss wurde zuletzt gefasst:
*„**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 14.12.2020, **wird hergestellt.***

***Der Befreiung** zur Überschreitung der Baugrenze um 4,16 m bzw. 4,60 m **wird zugestimmt,** sofern mind. 5 m parallel zur Kameterstraße Vorgartenbereich erhalten bleiben.*

Hinweis an das LRA München:
Der Spielplatzbereich wird durch die Zuwegung zum Einfamilienhaus und 8 Fahrradstellplätze sowie der Hecke überlappt."

Während der Prüfung des LRA Münchens kam es zur Veränderung der Planung. Folgende Veränderungen wurden am Mehrfamilienhaus vorgenommen:

- Verschiebung des Gebäudes um 0,29 m in Richtung Westen
- 2 Dachgauben auf Nordseite
- Vergrößerung des Balkons an der Westseite um 2 m

Folgende Veränderungen wurden am Einfamilienhaus vorgenommen:

- Zusätzlicher Wintergarten/Erker an der Südseite
- Entfall des Balkons im DG auf der Westseite, Außenwand nun durchgängig

Folgende Veränderungen wurden an der Tiefgarage und der Freiflächenplanung vorgenommen:

- Vergrößerung des Rampengebäudes um 1,12 m
- Erhöhung des Rampengebäudes um 0,20 m auf Höhe des Rampengebäudes des Nachbargrundstückes
- Erdüberdeckung im Bereich von 94 m² mit 70 cm statt 80 cm, im Ausgleich werden 126 m² mit 85 m Erdüberdeckung geplant.

- Veränderung der Lage der Fahrradstellplätze und der Zuwegung des Einfamilienhauses zu Gunsten des Kinderspielplatzes

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. BI 72/57 vom 30.11.1960; Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB
Baugrenze im Abstand von 9,30 m (westliche Grundstücksgrenze) und 9,60 m (östliche Grundstücksgrenze) zur Kameterstraße wird berührt, Befreiung notwendig
Auf das Nachverdichtungskonzept Nr. 1 (Einzel- und Doppelhausgebiet), Seite 18, 21-22 wird hingewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:
Siehe Anlage 4.

Umgebungsbebauung:
In der näheren Umgebung sind Wandhöhen von 3,65 m bis 6,65 m und Firsthöhen von 6,82 m bis 10,10 m mit teilweise ausbaufähigen bzw. bereits ausgebauten Dachgeschossen vorzufinden.

- Grünordnung:
Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, laut Baumbestandsplan im hinteren Grundstückbereich eine mehrstämmige unter Schutz stehende Buche. Alle weiteren im Baumbestandsplan dargestellten Bäume sind nicht erhaltenswert (Obstgehölze, Thuja).
Durch die geplante Bebauung soll der gesamte Baumbestand gefällt werden. Auch die Buche, die im Bauraum des geplanten rückwärtigen Gebäudes steht, kann nicht erhalten werden. Nach Freiflächengestaltungsplan werden vier Bäume I. Wuchsordnung (Ahorn, Kiefer, Walnuss) und 5 Bäume III. Wuchsordnung (Obstgehölze) gepflanzt. Die Kompensation für die zu fällende Buche werden als über-ausreichend beurteilt.

Die geforderte Erdüberdeckung von 0,8 m bei der geplanten Tiefgarage wird nach den eingereichten Unterlagen nicht ganzflächig eingehalten. Im Bereich von 94 m² kann eine Erdüberdeckung mit 0,7 m statt 0,8 m und im Bereich von 126 m² eine Erdüberdeckung von 0,85 m hergestellt werden. Die in den Planunterlagen dargestellten Detailpläne zum Aufbau eines intensiven und extensiven TG-Dachaufbaus (Zinco-Systemaufbau) überzeugen, sodass die geringere Erdüberdeckung ausgeglichen werden kann.

Fazit der Verwaltung:
Durch die Veränderungen am Mehrfamilienhaus wird das Einfügungsgebot nach Ansicht der Verwaltung noch gewahrt. Eine vergleichbare rückwärtige Bebauung ist auf dem Grundstück Kameterstr. 48, 48 a vorhanden. Auch wenn die in der StFStS geforderte Erdüberdeckung von 0,80 m auf einer Fläche von 94 m² um 0,10 m unterschritten wird, erfolgt ein ausreichender Ausgleich durch die Erdüberdeckung von 0,85 m auf einer Fläche von 126 m², den geplanten Baumpflanzungen, der Dachbegrünung des Wintergartens wie auch der Tiefgaragenrampenbegrünung mit einer Bienenweide. Der Bereich mit der unterschrittenen Erdüberdeckung erhält einen Systemaufbau, welcher Kleinbäume bis 10 m ermöglicht.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2020/4887 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 08.07.2021
- Anlage 3: Freiflächenplanung und Baumplan vom 08.07.2021
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 08.07.2021, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze um 4,16 m bzw. 4,60 m **wird zugestimmt,** sofern mind. 5 m parallel zur Kameterstraße Vorgartenbereich erhalten bleiben.

Der Abweichung zur Unterschreitung der Erdüberdeckung der Tiefgarage um 0,10 m auf einer Fläche von 94 m² **wird zugestimmt,** sofern dieser Bereich mit dem 70 cm Zinco-Systemaufbau ausgeführt wird.