



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	09.11.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Doppelparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64

Sachverhalt:

Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Als Neubebauung ist ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten sowie 4 Doppelparkern vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; 6 m Baugrenze parallel zur Josef-Kyrein-Straße, wird um 0,585-1 m überschritten, Befreiung notwendig

- Maß der baulichen Nutzung
Tabelle siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:
Einzel-, Doppelhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,80 m bis 6,20 m und FH von 6,40 m bis 9,10 m vorhanden.

Ein Zusammenfügen der Maximalwerte der einzelnen Gebäude aus der Umgebung zu einer neuen Kubatur erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht, da das Gesamtkonstrukt verglichen mit den vorhandenen Baukörpern eine zu massive Gestalt annimmt und sich aufgrund dessen nicht einfügt.

Bei der Prüfung der Umgebungsbebauung stellte sich heraus, dass bestehende Gebäude mit vergleichbarer Grundfläche wesentlich niedriger sind als die eingereichte Planung und Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung deutlich kleinere Grundflächen aufweisen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich demnach nicht in die vorhandene, das Baugebiet prägende Bebauung der Umgebung ein.

Das derzeitige Bestandsgebäude weist eine höhere Wand- und Firsthöhe auf als das gegenständliche Vorhaben. Grundsätzlich muss dabei berücksichtigt werden, dass dies jedoch auf eine eher untypische Bauweise zurückzuführen ist, da bei diesem Gebäude das Kellergeschoss um ca. 0,90 m herausragt. Auch wenn dieses Gebäude die Höhenentwicklung des Bestandes überragt, ist es durch die Alleinstellung nicht Bestandteil der prägenden Bebauung. Abgesehen dazu weist der Baukörper eine wesentlich kleinere Grundfläche auf und würde das negative Prüfergebnis nicht positiv verändern.

- Überschreitungen Baugrenze:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Gesamte Gebäudelänge

Durch die Außenwand wird die 6 m Baugrenze um 1 m überschritten, sodass der Abstand zur Grundstücksgrenze auf 5 m reduziert wird. Hinzu kommen 4 Lichtschächte (2 x 120 cm x 60 cm und 2 x 150 cm x 60 cm).

2. Erdgeschossiger Bereich Treppenhaus

Im Erdgeschoss soll der Gebäudeteil im Bereich des Treppenhauses die Baugrenze um 1,52 m Tiefe auf einer Länge von 4,07 m (Außenwandlänge Hauptgebäude 19,59 m) überschreiten. Hinzu kommt ein Vordach mit einer Tiefe von ca. 35 cm. (exakte Vermaßung angefordert am 28.10.)

In dem Straßenzug liegen bereits vergleichbare Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1 m durch das Hauptgebäude vor. Die für Neubiberg charakteristische 5 m-Vorgartenzone wird weiterhin freigehalten. Lichtschächte treten oberirdisch kaum in Erscheinung und wurden andernorts im Gemeindegebiet bereits mehrfach befreit.

Durch den 4,07 m langen Teil im Bereich des Treppenhauses wird zusätzlich der 5 m-Vorgartenbereich zwischen östlicher Außenwand und östlicher Grundstücksgrenze eingeschossig um 55 cm (Vorsprung 0,20 m zzgl. ca. 35 cm Vordach (exaktes Maß nachgefordert)) übertreten.

Aus Sicht der Verwaltung kann der weiteren Überschreitung zugestimmt werden, da es sich bei dem Treppenhaus um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

3. Bauliche Anlagen im Vorgarten:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Einfriedung einer Fläche von 2,70 m x 2,20 m zur Unterbringung der Mülltonnen vorgesehen.

Ferner ist ein Abstellplatz für Fahrräder vorgesehen mit einer Fläche von 4 m x 1,40 m.

(Es wird derzeit noch abgeklärt, ob es sich um eine Stellfläche mit Einfriedung handelt oder eine Einhausung vorgesehen ist. Ho, 29.10.)

Die Einzäunung der Mülltonnenabstellfläche entfaltet je nach gewählter Höhe u. U. eine gebäudeartige Wirkung im Vorgartenbereich (im Plan aber Höhe / Ausführungsart nicht dargestellt).

In der Vergangenheit hat man der Unterbringung von Mülltonnen in Einhausungen innerhalb des Vorgartens aufgrund der als sinnvoll zu erachtenden Nähe zum öffentlichen Verkehrsraums wurde der dortigen Situierung bisher bereits mehrfach zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher auch hier die Erteilung einer Befreiung städtebaulich unschädlich, sofern die Höhenentwicklung keine gebäudeartige Wirkung ergibt (klassische Mülltonnenschränke).

Sollte hingegen die Fahrradstellfläche an der östlichen Grundstücksgrenze eingehaust sein, ist aufgrund der Außenmaße eine Befreiung nicht zu befürworten. Zwar wird in der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung Fahrradunterständen grundsätzlich eine Privilegierung im Vorgarten eingeräumt, allerdings nur unter Einhaltung von zulässigen Mindestmaßen. Zulässig wäre eine max. Breite von 3,10 m (bei Grundstücksbreiten >10 m) um 0,90 m überschritten. Ebenfalls darf hierfür die Höhe nicht mehr als max. 1,50 m betragen.

4. Duplexgaragen:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die Baugrenze wird um 50 cm überschritten.

Vergleichbare Befreiungen bereits im gesamten Gemeindegebiet vorhanden. Durch das Überschreiten wird der 5 m Vorgartenbereich dennoch eingehalten und die notwendige Versiegelung reduziert.

- Stellplätze:

Für die 4 Wohneinheiten mit je mehr als 80 m² sind nach aktuell gültiger Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung je 2 Stellplätze erforderlich. Der Stellplatznachweis wird in Form von 4 Duplexgaragen erbracht. Den Anforderungen ist damit Genüge getan.

Mit 11 Fahrradstellplätzen werden diese ausreichend nachgewiesen, da je WE bei MFH 2 Stellplätze für Fahrräder gefordert werden.

- Einfriedung:

Die gemeindliche Einfriedungssatzung ist einzuhalten.

- Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind gemäß der zum 01.02.2021 in Kraft getretenen *Satzung zu abweichenden Maßen der Abstandsflächentiefe* der Gemeinde Neubiberg einzuhalten. Die Überprüfung ist Aufgabe der Genehmigungsbehörde. Abweichungen zur Unterschreitung der nachzuweisenden Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken wird nicht zugestimmt.

Hinweis: Das Hauptgebäude reicht nordseitig im EG sehr nah an die nördliche Grundstücksgrenze (Hinterlieger-Erschließung) heran.

- Sonstiges:

Das Satteldach endet 1,62 m vor der südlichen Gebäudeaußenwand, wodurch dieser Bereich ein Flachdach aufweist. Vermutlich dient dies der Einhaltung der südlichen Abstandsflächen.

Die nördliche Fahrradabstellfläche (4,59 m x 0,98 m, ca. 2 m hoch) liegt an der privaten Zufahrt des rückwärtigen Grundstücksbereichs und ist planungsrechtlich zulässig.

Fazit der Verwaltung:

Das beantragte Vorhaben fügt sich demnach nicht in die vorhandene, das Baugebiet prägende Bebauung der Umgebung ein.

Der Überschreitungen der 6 m Baugrenze durch das Gebäude um 1 m, sowie des Teilbereiches des Treppenhauses um weitere 0,55 m auf einer Breite von 4,07 m und um 0,47 m durch die Duplexgaragen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Wäre hier ein 5 m Baugrenze festgesetzt, wäre der Teilbereich des Treppenhauses eine zulässige Überschreitung.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2021/4904 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Eingabepanung
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Duplexparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.10.2021, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die Kubatur des neu entstehenden Baukörpers fügt sich nicht in die das Baugebiet prägende vorhandene Umgebungsbebauung ein. Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung weisen niedrigere Grundflächen auf, Gebäude mit vergleichbaren Grundflächen sind wesentlich niedriger.

Die Befreiung zur Überschreitung der 6 m Baugrenze durch das Gebäude um 1 m, zzgl. 0,55 m durch ein untergeordnetes Bauteil sowie der Duplexgaragen um 0,47 m, **wird in Aussicht gestellt.**