



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	14.12.2021	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 28, Fl.-Nr. 176/54

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem o. g. Grundstück ein Doppelhaus zu errichten. Mit dieser Bauvoranfrage soll die abgeklärt werden, ob dies in der gewünschten Form möglich ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 72 der Gemeinde Neubiberg vom 16.02.2012; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzung B-Plan	Inhalt Entwurf November	bereits erteilte Überschreitung/ Abweichung	Wertung
1	A 3.3 GR 150 m ²	$2 \times \left(\begin{array}{l} \text{DHH } 9,33 \times 7,75 \text{ m} \\ + \text{Erker WC } 1,64 \times 1,66 \text{ m} \end{array} \right)$ 149,52 m ² + <u>Lichtschrächte (LS) insg.</u> <u>12,90 m²</u> <u>Gesamt GR 162,42 m²</u> Überschreitung von 12,42 m²	Für LS um 1,85 m ² bereits erteilt, größere Überschreitung durch LS immer abgelehnt	Geringfügige Überschreitung für Lichtschächte möglich, jedoch nicht für Hauptbaukörper
2	A 3.4 GF 300 m ²	$2 \times \left(\begin{array}{l} \text{EG } 149,5198 \text{ m}^2 \\ + \text{OG } 9,33 \times 7,75 \text{ m} \\ + \text{Anteil über Ga } 4,90 \times 1,765 \text{ m} \end{array} \right)$ <u>Gesamt GF 310,90 m²</u> Überschreitung von 10,90 m²	Bislang keine Überschreitung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden
3	A 3.6 GR 10 % = 15 m ² GF 10 % = 30 m ² für WiGa/ Terrassen/ Balkone	Wintergarten 5,25 x 2,00 m + Terrasse 4,80 x 2,00 m – Anteil <u>LS</u> <u>17,85 m²</u> GR-Überschreitung von 2,85 m² Wintergarten <u>10,50 m²</u> Wird eingehalten	Bislang keine Überschreitung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden
4	A 3.7 GR-Ü 70 % für	Garage 41,07 m ²	Bislang keine	Kann nicht in



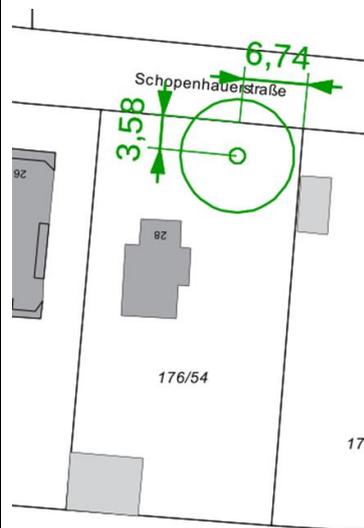
Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

	Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO = 105 m ²	+ Zufahrt 35,00 m ² + Carports 30,30 m ² + anteilige Zufahrt 17,25 m ² + Pool 19,50 m ² + Mülltonnen 3,68 m ² <u>146,80 m²</u> GR-Ü Überschreitung von 41,80 m ²	Befreiung erteilt	Aussicht gestellt werden
5	A 4.2 Baugrenze Vordere 5 m parallel zur Schopenhauerstraße Hintere 28 m parallel zur Schopenhauerstraße	Mülltonnenschränke außerhalb Bauraum Siehe 6.	Befreiungen wurden bereits erteilt	Kann in Aussicht gestellt werden
6	A 6.6 Nebenanlagen max. 8 m ² pro Baugrundstück, Firsthöhe max. 2,60 m, nur innerhalb Bauraum zulässig	Pool 19,50 m ² und zu ca. 55 % außerhalb Bauraum	Bislang keine Befreiung erteilt	Kann in Aussicht gestellt werden, wenn GR-Ü eingehalten wird und keine aufkragende Poolüberdachung erfolgt (Abdeckrollo geplant)
7	A 7.1 Innerhalb Vorgarten mind. 1 Baum (Mind.StU 16-18 cm), Baumbestand kann angerechnet werden	Baum im Vorgartenbereich soll entfernt werden, keine entspr. Ersatzpflanzungen ersichtlich. Ein Baum auf Grundstücksteil B mit StU 16-18 cm geplant	Bislang keine Befreiung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden
8	A 7.1 Flächen für offene Stellplätze und Zufahrten dürfen im Vorgartenbereich max. 1/3 der Grundstücksbreite je Straßenzug einnehmen	21,49 m => 1/3 = 7,16 m Vorgartenbereich (107,45 m ²) bis auf 2 x 2 m x 5,05 m (20,02 m ²) versiegelt	Bislang keine Befreiung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden
9	A 7.3 Pro angf. 300 m ² zu begrünender Fläche zus. zum Vorgarten ein Baum (Mind.StU 16-18 cm) zu pflanzen, Baumbestand	Bei ca. 920 m ² Grundstück demnach 3 Bäume zus. zum Vorgarten notwendig: 1 Baum im Vorgarten und zwei	Bislang keine Befreiung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

	kann angerechnet werden	Bäume an den nördlichen Gebäudeecken eingetragen (jew. StU 16-18 cm)		
10	A 7.3 Je 100 m ² angefangener Gesamtgrundstücksfläche mind. 5 Sträucher zu pflanzen	Keine Angabe zur Anzahl der Sträucher enthalten	Bislang keine Befreiung erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden
11	A 7.5 zu erhaltender Baum	Der als zu erhalten festgesetzte Baum wird in der Planung auf öffentlichen Straßenraum dargestellt, dieser befindet sich jedoch nach unserer Aktenlage direkt auf dem Grundstück im Vorgartenbereich und liegt direkt innerhalb der geplanten Zufahrt zum offenen Stellplatz, die Straßenfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch nicht nachrichtlich dargestellt	Bislang keine Befreiung ohne entsprechenden Ausgleich erteilt	Kann nicht in Aussicht gestellt werden



Fazit der Verwaltung:

Seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes wurden insgesamt 9 Gebäude errichtet. Bis auf die o. g. Befreiungen (in Grün), waren hierzu bislang keine erforderlich. Die meisten Baugesuche hielten die Festsetzungen des Bebauungsplans ein und konnten im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

Da insbesondere eine komplette Neuplanung eines Doppelhauses planerisch ohne weiteres möglich ist, ohne



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übertreten, kann dem Bauantrag in dieser - deutlich vom Bebauungsplan abweichenden - Form nicht zugestimmt werden.

Eine neue Planvariante zur Bebauung sollte auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden.

Lediglich für die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch den Pool -nicht überdacht- kann aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung werden; Voraussetzung hierfür ist jedoch die Einhaltung der festgesetzten GR-Ü und dass keine aufragende Poolüberdachung erfolgt. Ebenso kann die Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die Mülltonnenschränke zugelassen werden, wenn die Baumschutzverordnung eingehalten wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/5006 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom November 2021
- Anlage 3: Straßenansicht aktuell

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 28, Fl.-Nr. 176/54, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom November 2021, **wird nicht in Aussicht gestellt.**

Die Zustimmung zu folgenden Befreiungen **wird nicht in Aussicht gestellt:**

1. Überschreitung der GR um 12,42 m²
2. Überschreitung der GF um 10,90 m²
3. Überschreitung der GR 10 % für WiGa/ Terrassen/ Balkone um 2,85 m²
4. Überschreitung der GR-Ü 70 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 41,80 m²
5. Fällung des als zu erhalten festgesetzten Baumes ohne ausreichender Ersatzpflanzung
6. Versiegelung des Vorgartens zu mehr als 1/3
7. Pflanzung von insgesamt 3 statt 4 notwendigen Bäumen

Die Zustimmung zu folgenden Befreiungen **wird in Aussicht gestellt:**

1. Überschreitung der vorderen Baugrenze zur Errichtung der Mülltonnenschränke im 5-m Vorgartenbereich, **sofern** die Vorgaben der Baumschutzverordnung eingehalten werden.
2. Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 3,50 m durch den Pool, **sofern** die GR-Ü insgesamt **eingehalten** wird und **keine** aufragende Poolüberdachung (Hochbaumaßnahme) erfolgt.
3. Errichtung einer Nebenanlage (Pool) mit mehr als 8 m²