



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	24.01.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 21, Fl.-Nr. 180/172

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der Beratung im BVA 21/03 am 23.03.2021. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 21, Fl.-Nr. 180/172, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 14.02.2021, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Die Frage 1 und 2 kann nicht mit ja beantwortet werden und es besteht ein Stellplatzdefizit.

Auch wenn bei dem Gebäude Josef-Kyrein-Str. 15 eine Wandhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 9,60 m vorhanden ist, 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. Diese besteht aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen oder aus zweigeschossigen Gebäuden ohne Dachgeschossausbau. Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss würden die prägenden Struktur durchbrechen.

Hinweis an den Antragsteller:

Auf dem Grundstück befindet sich gegebenenfalls erhaltenswerter Baumbestand, der durch die Baumschutzverordnung unter Schutz steht. Das Gehölz ist in einem etwaigen Bauantrag darzustellen. Sollte es sich hierbei um eine Baumhasel handeln, die aufgrund des Stammumfanges unter die Baumschutzverordnung fällt, ist folgend die Betroffenheit durch das Bauvorhaben zu beurteilen. Entsprechend sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. ein Fällantrag und Vorschlag zur Ersatzpflanzung zu stellen.“

Auf Grund der Rückmeldung des LRA Münchens wurde von Seiten des Antragsstellers zwei mögliche Varianten mit Reduzierung der Kubatur bei der Bauverwaltung angefragt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 37/B/31 vom 12.10.1933; 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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Maß der baulichen Nutzung

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.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein erhaltenswerter bzw. durch die Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand. Im hinteren Grundstück befindet sich ein Haselnussstrauch, der bei Verwirklichung des Vorhabens zu roden wäre. Das Gehölz ist ebenso wie die Baumpflanzungen im Vorgartenbereich in den Planunterlagen darzustellen. Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen.

- Überschreitung der Baugrenze:

Die 6 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze wird um 0,585 m bis 1 m überschritten. Der im Gemeindegebiet charakteristische 5m-Vorgartenbereich wird freigehalten, daher ist hier nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Ferner wurde auf Grundstücken westlich der Josef-Kyrein-Straße in der Vergangenheit bereits ähnlichen Überschreitungen zugestimmt.

Fazit der Verwaltung:

Nach Veränderung der Kubatur ist im Ergebnis nun festzustellen, dass die eingereichte Planung sich in die Umgebung einfügt und nach Auffassung der Verwaltung zulässig wäre. Dies liegt daran, dass das Vergleichsgebäude (Josef-Kyrein-Str. 24/Brunhildenstr. 2) eine höhere Grundfläche (+66,49 m²) und Wandhöhe (+0,10 m), dafür gleichzeitig eine niedrigere Firsthöhe (-0,25 m) aufweist.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5035 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 16.12.2021
- Anlage 3: Umgebungsbebauung
- Anlage 4: Luftbilder der Umgebung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 21, Fl.-Nr. 180/172, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 16.12.2021, **wird hergestellt.**

Der Befreiung wegen Überschreitung der 6 m-Baugrenze um 0,585 m bis 1 m **wird zugestimmt.**

Gemeinde Neubiberg

Bau- und Verkehrsausschuss



Sitzung am 24.01.2022, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt