



Niederschrift BVA 22/01 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Montag, den 24.01.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:16 Uhr
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 22.03.2022
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 22/02 -ö-
vom 22.03.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard

Zeller, Franziska

Gehring, Eva-Nicola

- ab 19:05 Uhr, TOP 5

- 1. Vertreter Bogner, Leon
- 2. Vertreter **Höpken, Volker**
- 3. Vertreter Lilge, Hartmut

Pfeiffer, Carola

- entschuldigt -

Körner, Kilian

Kollwitz-Jarnac, Pascale

- 1. Vertreter Maier, Thomas
- 2. Vertreter **Leinweber, Jürgen**
- 3. Vertreter Kott, Lucia
- 4. Vertreter Börner, Frederik

Knopp, Jürgen Dr.

- unentschuldigt -

Höcherl, Reiner

- 1. Vertreter Strama, Norbert-Werner
- 2. Vertreter Konopac, Stephanie



Weiß, Maria

- 1. Vertreter Gerner, Elisabeth
- 2. Vertreter Buck, Volker

Schirmer, Julia

- 1. Vertreter Jochum, Lukas
- 2. Vertreter Weigle, Michael

Schriftführer/-in

Wagenbauer, Antonia



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 21/10 vom 14.12.2021
3. Bauantrag zum Austausch des Dachstuhls auf dem Grundstück Römerfeld 29, Fl.-Nr. 44/341
4. Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 21, Fl.-Nr. 180/172
5. Bauvoranfrage zum Einbau zweier Dachgauben auf dem Grundstück Hofbergerstr. 5 a, Fl.-Nr. 181/34
6. Bekanntgabe der im 4. Quartal 2021 (01.10.2021 – 31.12.2021) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
7. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

**Bericht des Vorsitzenden**

1

Ohne Anfall2 **Genehmigung der Niederschrift BVA 21/10 vom 14.12.2021**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5049 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 21/10

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 21/10 vom 14.12.2021 wird genehmigt.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	9
Ja:	7
Nein:	0

GRM Herr Volker Höpken und GRM Herr Jürgen Leinweber haben sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.

GRM Frau Eva-Nicola Gehringer war bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

3 **Bauantrag zum Austausch des Dachstuhls auf dem Grundstück Römerfeld 29, Fl.-Nr. 44/341****Abgesetzt**4 **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 Stammumfangs 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

- 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 lagen 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

Beschluss:

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.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

GRM Frau Eva-Nicola Gehring war bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

**5 Bauvoranfrage zum Einbau zweier Dachgauben auf dem Grundstück Hofbergerstr. 5 a ,
Fl.-Nr. 181/34**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das Dachgeschoss des Altbestandes (Doppelhaushälfte, Baujahr 1964/65) mit zwei Dachgauben auszubauen und energetisch zu sanieren.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69 vom 09.08.2011; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB
Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen, werden berührt, Befreiungen notwendig.

1. Dachgauben sind lt. Festsetzung Nr. 5.4. ab 30° Dachneigung zulässig. Das Gebäude hat eine Dachneigung von 28°.



Da es sich hier um eine Doppelhaushälfte handelt, soll das Gesamtgefüge mit der gleichen Dachneigung erhalten bleiben. Eine Erhöhung der Dachneigung um 2°, um bebauungsplankonform die Dachgaube errichten zu können wäre unverhältnismäßig und würde durch die abweichende Dachneigung zur anderen Doppelhaushälfte gegen das Planungsziel des Bebauungsplanes zum Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft verstoßen. Damit das Dachgeschoss überhaupt nutzbar ist sind die Gauben notwendig (vgl. Schnitt).

2. Die Dachgauben müssen lt. Festsetzung Nr. 5.4. einen Abstand vom Ortgang haben, der mindestens der Breite der Dachgaube entspricht. Bei einem so schmalen Gebäude wie dem vorliegenden bedeutet das, dass die Gaube fast mittig in der Fassade/Dachfläche sitzen müsste. Das Dach soll für die Gewinnung von Energie mit Photovoltaikmodulen belegt werden. Eine mittige Anordnung der Gaube würde lt. Antragsteller die zusammenhängende, nutzbare Dachfläche soweit verkleinern, dass eine PV-Anlage unwirtschaftlich wäre. Bei Einhaltung eines Abstandes von nur 1,485 m statt 2,42 m, wäre eine für PV-Anlagen gut nutzbare, zusammenhängende Dachfläche vorhanden. Hierbei wäre der geforderte Mindestabstand von 1 m zum Ortgang entsprechend der aktuellen Richtlinie zur Dachgestaltung eingehalten.
Die geplante Situierung der Dachgaube steht aufgrund ihrer Dimension in Relation zur Dachfläche noch im Einklang mit der bestehenden Fassade, ein ruhiges Gesamtbild bleibt erhalten.
3. Dachgauben müssen lt. Festsetzung Nr. 5.4. einen Abstand zum First von 70 cm einhalten. Die Dachgauben können jedoch nur mit einem Abstand von 46 cm errichtet werden. Begründet wird dies damit, dass *aufgrund der gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung der Dachaufbau der Gaube ziemlich stark werden muss. Der sommer- und winterliche Wärmeschutz kann nur mit einer „dicken“ Dämmung eingehalten werden. Trotzdem soll die Gaube hoch genug sein, damit ein ausreichend hohes Fenster eingebaut werden kann. Die lichte Höhe der Gaube kann nicht komplett für die Höhe des Fensters genutzt werden, weil ein Sonnenschutz außen am Fenster, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz, notwendig ist und dieser ca. 30cm Höhe benötigt. Die Dachneigung der Gaube ist mit 5° so gewählt, dass sie der Mindestdachneigung für ein Metaldach entspricht und normkonform errichtet werden kann.*
Bei Betrachtung des Luftbildes konnten im Bebauungsplangebiet mehrere Gebäude festgestellt werden, welche vor Bebauungsplanaufstellung errichtet wurden und ähnliche Abstände zum First aufweisen (Dachgauben: Hauptstr. 69, 76 a, Hofbergerstr. 8, 17, Hermannstr. 4, Kameterstr. 60 a, Gegengiebel: Kyffhäuserstr. 6 a, 6 b, Cramer-Klett-Str. 19

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung könnte den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Dies ist damit zu begründen, dass ohne diese Befreiungen eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses nicht sinnvoll möglich ist. Nach der vorliegenden Planung (nur 1 Gaube auf der Dachfläche, noch untergeordnet gegenüber der Dachfläche wirkend) sind die Befreiungen in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Eine mögliche negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben ist auf Grund des Erhalts des ruhigen Gesamtbildes nicht ersichtlich.



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5036 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 13.12.2021

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachgauben auf dem Grundstück Hofbergerstr. 5 a, Fl.-Nr. 181/34, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 13.12.2021, **wird in Aussicht gestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

- 1 Errichtung von Dachgauben bei einer Dachneigung von 28° statt ab 30°
- 2 Abstand vom Ortgang 1,485 m statt 2,42 m
- 3 Abstand zum First 46 cm statt 70 cm

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

6 Bekanntgabe der im 4. Quartal 2021 (01.10.2021 – 31.12.2021) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte Bauanträge wurden im 4. Quartal 2021 (01.10.2021-31.12.2021) aufgrund des § 30 Abs. 2 Nr. 4 Satz 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates bzw. mit entsprechender Vollmacht des Bau- und Verkehrsausschusses sowie wegen Geringfügigkeit nach Rücksprache mit dem Baureferenten Herrn Rott im Wege der Verwaltung bearbeitet.

Bauanträge:

- Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Duplexgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Siedlerweg 3, Fl.-Nr. 46/22 – Grundlage Bauvoranfrage
- Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstr. 17, Fl.-Nr. 144/2 – Verwaltungsweg
- Bauantrag zum Anbau eines Balkons an ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Brunhildenstr. 20, Fl.-Nr. 180/234 – Verwaltungsweg

Genehmigungsfreistellung:

- Bauantrag zur Nutzungsänderung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Leiblstr. 49, Fl.-Nr. 180/234 – Genehmigungsfreistellung



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5043 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis

7 Anfragen und Verschiedenes

Antworten auf Anfragen aus vorherigen Sitzungen:

- a) An der Tiefgaragenausfahrt der Zwergerstr. 23/23 a behindert ein Sichtschutz im EG des angrenzenden Wohngebäudes die Sicht. Herannahende Fußgänger und Radfahrer werden erst sehr spät gesehen.
 - ▶ Die Verwaltung wird einen Ortstermin mit der betreffenden WEG und der Polizei vorschlagen, um die Thematik der als zu schlecht empfundenen Ausfahrtsicht aus der privaten Tiefgarage bzgl. möglicher Optimierungen, vorrangig durch private Maßnahmen, nochmals zu besprechen.
- b) Bürgern aus Unterbiberg ist aufgefallen, dass der geteerte Verbindungsweg zwischen Unterbibberger Straße und LH München erst ab Gemarkungsgrenze München geräumt wird.
 - ▶ Die Mangelmeldung wurde an den gemeindlichen Winterdienst weitergegeben.
- c) Am Grundstück Hermannstr. 4 ist ein starker Heckenüberwuchs, so dass der Gehweg kaum nutzbar ist.
 - ▶ Die Verteilung eines entsprechenden Infoschreibens wurde veranlasst.
- d) Kann der Bewirtschaftungsplatz im Abloner Wald an der Cramer-Klett-Straße außerhalb der dafür vorgesehenen Nutzung für das Abstellen der Fahrräder (ohne Fahrradständer) zur Verfügung gestellt werden?
 - ▶ Die Fläche im Cramer-Klett-Wald ist derzeit nicht mehr als Radabstellfläche geeignet, da sie wieder mit Naturverjüngung bewachsen ist. Eine Waldpflege im Cramer-Klett-Wald ist zwar für vorauss. Ende des Jahres geplant, inwiefern der Holzlagerplatz an der Cramer-Klett-Str. in Zuge dessen jedoch wieder freigeschnitten werden muss ist jedoch noch nicht absehbar. Sofern dies erfolgen sollte wird die Gemeinde zusammen mit dem Forstamt näher in Kontakt treten, um die Co-Nutzungsmöglichkeit für frei abgestellte Räder der angrenzenden Schule abzustimmen.
- e) Die Schaffung eines Fitnessparks ähnlich wie in Putzbrunn (Standort Friedhof: Fitness-Eigengewichts-Geräte) wäre für das Gemeindegebiet wünschenswert.
 - ▶ Der Sachverhalt befindet sich noch in Prüfung. Aktuell gibt es bereits eine Anfrage aus Unterbiberg nach Errichtung einer solchen Anlage (z.B. am Bolzplatz Schwöbberstraße oder an anderem Standort).



Keine neuen Punkte zur Klärung in der Sitzung.

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Antonia Wagenbauer