



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.03.2022	öffentlich	Beschluss

### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern bzw. Mehrspännern auf dem Grundstück Lena-Christ-Str. 14 a, Fl.-Nr. 203/4**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Bebaubarkeit des Grundstückes klären. Es wurden 3 Varianten beantragt.

Variante 1: Errichtung von 2 Doppelhäusern

Variante 2: Errichtung von einem 4-Spänner vorne und einem Doppelhaus hinten

Variante 3: Erweiterung der Bestandsdoppelhaushälfte und Errichtung eines 3-Spanners hinten

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze, wird teilweise berührt, Befreiung notwendig

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 2

- Umgebungsbebauung:

Die Umgebung wird geprägt durch Einzel- und Doppelhausbebauungen in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise mit teilweise ausbaufähigen bzw. bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschosse. Es wurden WH von 3,10 m-6,95 m und FH von 5,70 m-10,75 m ermittelt.

Fragen zum Vorbescheid:

#### **Variante 1, Errichtung von 2 Doppelhäusern:**

1.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 im straßennahen Grundstücksbereich die Errichtung eines Doppelhauses (Doppelhaus A) mit einer Grundfläche von 128,15 m<sup>2</sup> (16 m x 8,01 m) sowie einer Wandhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 8,38 m mit 2 Vollgeschossen an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

2.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines Doppelhauses (Doppelhaus B) mit einer Grundfläche von 128,15 m<sup>2</sup> (16 m x 8,01 m) sowie einer Wandhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 8,38 m mit 2 Vollgeschossen an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

3.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 die Bebauung von Doppelhaus A (Frage 1) und Doppelhaus B (Frage 2) zusammen bauplanungsrechtlich zulässig?

4.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 die Errichtung von vier Multiparker mit insgesamt 8 Stellplätzen ohne Überdachung bauplanungsrechtlich zulässig?

5.)

Wird für die Fällung der Bäume auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 eine Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt?

Zu 1.)

Durch den Abbruch der DHH Lena-Christ- Str. 14 a, liegen die Abstandsflächen der verbleibenden DHH auf das antragsgegenständliche Grundstück. Die nun entstehende Abstandsfläche ist zusätzlich zu den für die Bebauung vorgeschriebene Abstandsflächen freizuhalten. Eine Überlappung in diesem Bereich durch die Abstandsflächen des neu geplanten Baukörpers darf nicht erfolgen. Mit der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück 203/14 können die Abstandsflächen somit nicht eingehalten werden. Die Bebauung ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht unzulässig. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, würde das beantragte Doppelhaus sich in die Umgebung einfügen.

*Exkurs zur Doppelhausbebauung:*

*Der bei einer Doppelhausbebauung vorausgesetzte wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs. Diese enge Wechselbeziehung, die jeden der Grundstückseigentümer zugleich begünstigt und belastet, ist Ausdruck einer planungsrechtlichen Konzeption und begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.02.2000, 4 C 12.98). Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine (grenzständige) Bebauung ausschließt, wenn diese den gegebenen Rahmen überschreitet.*

*Die geplante Errichtung des vorderen Doppelhauses verlässt den Rahmen einer zulässigen wechselseitig abgestimmten Weise. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks liegt vor. Da das Vorhaben nicht als zulässiges Doppelhaus geplant ist, fügt es sich schon hinsichtlich der Bauweise nicht in die Umgebung ein.*

*Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Auflösung eines Doppelhauses nur dann stattfinden kann, wenn für beide Grundstück gleichzeitig die Errichtung eines Einzelhauses beantragt wird. An die Baugenehmigung sind dann Auflagen geknüpft, die alle Parteien daran bindet, den Umbau tatsächlich durchzuführen. Geschieht dies nicht, wird die Errichtung also nur auf einem Grundstück ausgeführt, wohingegen die Doppelhaushälfte auf dem benachbarten Grundstück im ursprünglichen Zustand bleibt, entstehen baurechtswidrige Zustände, was ein*



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

*bauaufsichtliches Einschreiten rechtfertigt (Baukontrolle).*

Zu 2.)

Das rückwärtige Doppelhaus fügt sich in die Umgebung ein.

Zu 3.)

Auf Grund dessen, dass die Frage 1 nicht mit ja beantwortet werden kann, kann die Frage 3 ebenfalls nicht mit ja beantwortet werden.

Zu 4.)

Die Errichtung von vier Multiparkern mit insgesamt 8 Stellplätzen erfüllt den Stellplatznachweis, sofern pro Doppelhaushälfte **eine** Wohneinheit entsteht.

Durch die Anordnung der Stellplätze zwischen den beiden Gebäuden entsteht ein hoher Versiegelungsgrad. Dieser wird durch die noch nicht eingezeichneten und erfahrungsgemäß gewünschten Terrassenflächen weiter verstärkt.

Zu 5.)

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Altbaumbestand, laut Baumschutzverordnung stehen sieben Bäume unter Schutz.

Nach Ortseinsicht vom 14.02.2022 wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz -von Grundstücksgrenze aus gesehen- der Baumbestand wie folgt eingeschätzt: die drei Buchen straßenseitig sind wg. Hochleitung und Verkehrssicherheit im Kronenbereich stärker zurückgeschnitten und werden als nicht erhaltenswert eingestuft. Die Baumgruppe Kiefer und zwei Lärchen stehen erhöht auf einer Aufschüttung von ca. 1,3 m, sind von starkem Stammumfang (STU 190 cm, 160 cm, 160 cm) und stattlicher Höhe (17 m, 15 m, 12 m) die Vitalität dieser Bäume wird als gesund eingestuft. Die Buche steht auf ebenerdigem Grund und wird als gesund eingestuft. Die dreistämmige Eiche (STU 180 cm, 175 cm, 165 cm) im rückwärtigen Bereich zeigt aufgrund des vollständig ausgeprägten Kronenbildes ein gesundes Erscheinungsbild.

In den eingereichten Unterlagen ist der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück als zu fällen dargestellt, Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg wird nicht beachtet.

Bei Fällgenehmigung für die sieben unter Schutz stehenden Bäume wäre lt. BVO folgende Ersatzpflanzung zu fordern:

- 5 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 18-20
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 20-25
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 25-30

Für einen optimalen Baumpflanzstandort gelten die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FFL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.). Demnach ist eine Mindestfläche der Pflanzgrube (mit Substrat) von 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe vorzusehen. Dieser Flächenanspruch für Ersatzpflanzungen ist in keiner der drei Planungsvarianten aufgrund sehr hoher Versiegelung umsetzbar.

Der überwiegende Baumbestand wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz als gesund, erhaltenswert



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

und tw. prägend eingestuft, zudem wäre, eine Fällgenehmigung vorausgesetzt, unzureichend Fläche für geeignete Baumpflanzstandorte vorgesehen aufgrund intensiver Bebauung. Der Frage Nr. 5 kann daher fachlich nicht zugestimmt werden. Die Frage Nr. 5 kann somit nicht mit Ja beantwortet werden. Vor allem der Erhalt der Bäume Nr. 7, 9 und 10 ist bei einer Neuplanung zu prüfen.

### **Variante 2, Errichtung von einem 4-Spänner vorne und einem Doppelhaus hinten:**

#### **Fragen zum Vorbescheid:**

1.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 und dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 203/3 im straßennahen Grundstücksbereich die Errichtung von vier Reihenhäusern mit einer Grundfläche von insgesamt 261,60 m<sup>2</sup> (12 m x 21,80 m) sowie einer Wandhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 9,13 m mit 2 Vollgeschossen an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

2.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 128,15 m<sup>2</sup> (16 m x 8,01 m) sowie einer Wandhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 8,38 m mit 2 Vollgeschossen an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

3.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 und dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 203/3 die Bebauung mit den vier Reihenhäusern (Frage 1) und einem Doppelhaus (Frage 2) zusammen bauplanungsrechtlich zulässig?

4.)

Wird für die Fällung der Bäume auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 eine Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt?

Zu 1.)

- Baugrenze

Hier wird das nördliche Grundstück (Hausnr. 14) mit überplant. Hierbei wird die Baugrenze um ca. 0,10 m auf einer Länge von ca. 1,20 m (diagonal) überschritten. Ähnliche Überschreitungen sind im Bestand vorhanden (Lena-Christ-Str. 12 a, 0,07 m x 0,53 m diagonal; Bestand 0,10 m x 1,01 m diagonal).

- Maß der baulichen Nutzung

Der hierbei entstehende Baukörper überschreitet den vorhandenen prägenden Bestand. Auch wenn ein Baukörper mit ähnlicher Tiefe vorhanden ist, ist bei der Breite eine deutliche Unterschreitung (1,5-2 m) bei einem Großteil des Doppelhauses sowie ein Versatz vorhanden. Auch die dort vorliegende höhere Wandhöhe gleicht die Kubatur des geplanten 4-Spanners nicht aus.

Das Vorhaben fügt sich nicht in die prägende Umgebung ein.

Wie bei Variante 1 wäre nur bei gleichzeitiger Beantragung etc. eine Bebauung möglich, da durch die abweichende Tiefe und Höhenentwicklung eine Ausführung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

die gleichen abstandsflächenrechtlichen Probleme hervorrufen würde.

Zu 2.)

Das rückwärtige Doppelhaus fügt sich in die Umgebung ein.

Zu 3.)

Auf Grund dessen, dass die Frage 1 nicht mit ja beantwortet werden kann, kann die Frage 3 ebenfalls nicht mit ja beantwortet werden.

Zu 4.)

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Altbaumbestand, laut Baumschutzverordnung stehen sieben Bäume unter Schutz.

Nach Ortseinsicht vom 14.02.2022 wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz -von Grundstücksgrenze aus gesehen- der Baumbestand wie folgt eingeschätzt: die drei Buchen straßenseitig sind wg. Hochleitung und Verkehrssicherheit im Kronenbereich stärker zurückgeschnitten und werden als nicht erhaltenswert eingestuft. Die Baumgruppe Kiefer und zwei Lärchen stehen erhöht auf einer Aufschüttung von ca. 1,3 m, sind von starkem Stammumfang (STU 190 cm, 160 cm, 160 cm) und stattlicher Höhe (17 m, 15 m, 12 m) die Vitalität dieser Bäume wird als gesund eingestuft. Die Buche steht auf ebenerdigem Grund und wird als gesund eingestuft. Die dreistämmige Eiche (STU 180 cm, 175 cm, 165 cm) im rückwärtigen Bereich zeigt aufgrund des vollständig ausgeprägten Kronenbildes ein gesundes Erscheinungsbild.

In den eingereichten Unterlagen ist der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück als zu fällen dargestellt, Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg wird nicht beachtet.

Bei Fällgenehmigung für die sieben unter Schutz stehenden Bäume wäre lt. BVO folgende Ersatzpflanzung zu fordern:

- 5 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 18-20
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 20-25
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 25-30

Für einen optimalen Baumpflanzstandort gelten die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FFL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.). Demnach ist eine Mindestfläche der Pflanzgrube (mit Substrat) von 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe vorzusehen. Dieser Flächenanspruch für Ersatzpflanzungen ist in keiner der drei Planungsvarianten aufgrund sehr hoher Versiegelung umsetzbar.

Der überwiegende Baumbestand wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz als gesund, erhaltenswert und tw. prägend eingestuft, zudem wäre, eine Fällgenehmigung vorausgesetzt, unzureichend Fläche für geeignete Baumpflanzstandorte vorgesehen aufgrund intensiver Bebauung. Der Frage Nr. 4 kann daher fachlich nicht zugestimmt werden. Die Frage Nr. 4 kann somit nicht mit Ja beantwortet werden. Vor allem der Erhalt der Bäume Nr. 7, 9 und 10 ist bei einer Neuplanung zu prüfen.

Variante 3, Erweiterung der Bestandsdoppelhaushälfte und Errichtung eines 3-Spanners hinten:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fragen zum Vorbescheid:

1.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 die Erweiterung des Bestandsgebäudes um einen eingeschossigen Anbau mit einer Wandhöhe von 3,30 m mit Flachdach sowie einer Grundfläche von etwa 30 m<sup>2</sup> an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

2.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/14 im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Dreiparteienhaus (Dreispänner) mit einer Grundfläche von 175,64 m<sup>2</sup> im EG und 131,03 m<sup>2</sup> im OG und DG, einer Wandhöhe von 5,95 m und einer Firsthöhe von 8,08 m mit 2 Vollgeschossen an dem in den Planunterlagen dargestellten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

3.)

Ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 die Bebauung bestehend aus dem Anbau zum Bestand (Frage 1) und einem Dreispänner (Frage 2) zusammen bauplanungsrechtlich zulässig?

4.)

Wird für die Fällung der Bäume auf dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 203/4 eine Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt?

Zu 1.-3.)

Ein eingeschossiger Anbau am Bestand sowie die Errichtung des rückwärtigen 3-Spänner sind möglich, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden. Die geplanten Kubaturen fügen sich in die Umgebung ein. In dem Plan sind diese mit 2,925-2,99 m angegeben. Ob die tatsächlichen Mindestabstände von 3 m eingehalten werden, können auf Grund des Maßstabes von 1:200 nicht nachvollzogen werden.

Zu 4.)

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Altbaumbestand, laut Baumschutzverordnung stehen sieben Bäume unter Schutz.

Nach Ortseinsicht vom 14.02.2022 wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz -von Grundstücksgrenze aus gesehen- der Baumbestand wie folgt eingeschätzt: die drei Buchen straßenseitig sind wg. Hochleitung und Verkehrssicherheit im Kronenbereich stärker zurückgeschnitten und werden als nicht erhaltenswert eingestuft. Die Baumgruppe Kiefer und zwei Lärchen stehen erhöht auf einer Aufschüttung von ca. 1,3 m, sind von starkem Stammumfang (STU 190 cm, 160 cm, 160 cm) und stattlicher Höhe (17 m, 15 m, 12 m) die Vitalität dieser Bäume wird als gesund eingestuft. Die Buche steht auf ebenerdigem Grund und wird als gesund eingestuft. Die dreistämmige Eiche (STU 180 cm, 175 cm, 165 cm) im rückwärtigen Bereich zeigt aufgrund des vollständig ausgeprägten Kronenbildes ein gesundes Erscheinungsbild.

In den eingereichten Unterlagen ist der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück als zu fällen dargestellt, Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg wird nicht beachtet.

Bei Fällgenehmigung für die sieben unter Schutz stehenden Bäume wäre lt. BVO folgende Ersatzpflanzung zu



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

fordern:

- 5 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 18-20
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 20-25
- 1 x heimisches Laubgehölz von mind. Stammumfang 25-30

Für einen optimalen Baumpflanzstandort gelten die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FFL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.). Demnach ist eine Mindestfläche der Pflanzgrube (mit Substrat) von 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe vorzusehen. Dieser Flächenanspruch für Ersatzpflanzungen ist in keiner der drei Planungsvarianten aufgrund sehr hoher Versiegelung umsetzbar.

Der überwiegende Baumbestand wird vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz als gesund, erhaltenswert und tw. prägend eingestuft, zudem wäre, eine Fällgenehmigung vorausgesetzt, unzureichend Fläche für geeignete Baumpflanzstandorte vorgesehen aufgrund intensiver Bebauung. Der Frage Nr. 4 kann daher fachlich nicht zugestimmt werden. Die Frage Nr. 4 kann somit nicht mit Ja beantwortet werden. Vor allem der Erhalt der Bäume Nr. 7, 9 und 10 ist bei einer Neuplanung zu prüfen.

#### **Versiegelungsgrad/Stellplätze:**

Bei allen Varianten werden die nach Satzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Durch die Verlegung aller in den Bereich zwischen die beiden Gebäude entsteht eine, in diesem Gebiet grundsätzlich typische Zufahrt, jedoch wird für die notwendigen Stellplätze und der Rangierfläche eine sehr starke Versiegelung des Grundstücks erforderlich. Weitere Versiegelungen durch erfahrungsgemäß gewünschte Terrassenflächen und Gartenhäuser sowie notwendigen Fahrradstellplätzen (12-16 Stck. je nach Variante) und Mülltonnenhäuschen/-stellflächen sind auf den Plänen nicht enthalten und erhöhen den Versiegelungsgrad (V<sub>3</sub> GRZ 0,64 ohne Terrassen, Richtwert aus BauNVO 0,4) zusätzlich.

Eine Steuerung des Versiegelungsgrades für Terrassen, Zufahrten, Gerätehäuschen, Müllhäuschen, Fahrradstellplätze usw. und der Zahl der Wohneinheiten verbunden mit den dafür nachzuweisenden Stellplätzen inkl. einer Tiefgarage, wäre nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Dem Antragsteller wird daher dringend empfohlen, für eine ausreichend hohe und der Nachbarschaft entsprechende Wohn- und Freiraumqualität auf dem Grundstück die Bebauungstypologie nochmals grundsätzlich zu überdenken und neue Vorschläge mit der Gemeinde abzustimmen (z. B. mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (geringere Stellplatzzahl), an das Grundstück angepasste Bauvolumen i. V. m. ausreichend tiefen, noch sinnvoll nutzbaren Gartenbereichen vor den Hauptwohnräumen).

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5091 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 3: Variante 1 vom 26.01.2022
- Anlage 4: Variante 2 vom 26.01.2022
- Anlage 5: Variante 3 vom 26.01.2022
- Anlage 6: Baumbestandsplan



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (Variante 1), Errichtung von einem Vierspänner und einem Doppelhaus (Variante 2) oder Errichtung von einem Anbau an der Bestandsdoppelhaushälfte und Errichtung eines Dreispanners (Variante 3) auf dem Grundstück Lena-Christ-Str. 14 a, Fl.-Nr. 203/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 26.01.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Variante 1

Die Fragen 1, 3 und 5 können bei der Variante 1 nicht mit Ja beantwortet werden. Die geplante Errichtung des vorderen Doppelhauses verlässt den Rahmen einer zulässigen wechselseitig abgestimmten Weise. Ebenso wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Variante 2

Die Fragen 1, 3 und 4 können bei der Variante 2 nicht mit Ja beantwortet werden. Der hierbei entstehende vordere Baukörper überschreitet den vorhandenen prägenden Bestand.

Wie bei Variante 1 wäre nur bei gleichzeitiger Beantragung etc. eine Bebauung möglich, da durch die abweichende Tiefe und Höhenentwicklung eine Ausführung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück die gleichen abstandsflächenrechtlichen Probleme hervorrufen würde.

Ebenso wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Variante 3

Die Frage 4 kann bei Variante 3 nicht mit Ja beantwortet werden. Die Frage 2 kann nur mit Ja beantwortet werden, wenn die Mindestabstände von 3 m eingehalten werden. In dem Plan sind diese mit 2,925-2,99 m angegeben. Ob die tatsächlichen Mindestabstände von 3 m eingehalten werden, können auf Grund des Maßstabes von 1:200 nicht nachvollzogen werden.

Wie bei Variante 1 und 2 wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Zur Steuerung des Versiegelungsgrades für Terrassen, Zufahrten, Gerätehäuschen, Müllhäuschen, Fahrradstellplätze usw. und der Zahl der Wohneinheiten verbunden mit den dafür nachzuweisenden Stellplätzen inkl. einer Tiefgarage, sollte sich ggf. der PIUA über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten. Die Entscheidung des Landratsamtes München zur abschließenden baurechtlichen Beurteilung bleibt abzuwarten.

Hinweis an den Antragsteller:

Dem Antragsteller wird dringend empfohlen, für eine ausreichend hohe und der Nachbarschaft entsprechende Wohn- und Freiraumqualität auf dem Grundstück die Bebauungstypologie nochmals grundsätzlich zu überdenken und neue Vorschläge mit der Gemeinde abzustimmen (z.B. mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (geringere Stellplatzzahl), an das Grundstück angepasste Bauvolumen i.V.m. ausreichend tiefen, noch sinnvoll nutzbaren Gartenbereichen vor den Hauptwohnräumen).

Gemeinde Neubiberg

Bau- und Verkehrsausschuss



Sitzung am 22.03.2022, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt