



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.03.2022	öffentlich	Beschluss

Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen (Haus 1, Haus 2, Haus 3) auf dem Grundstück Kameterstr. 25, Fl.-Nr. 166/12

Sachverhalt:

Das Bestandsgebäude soll beseitigt werden. Als Neubebauung ist die Errichtung einer Hausgruppe mit 3 Wohneinheiten und entsprechenden Stellplätzen vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 der Gemeinde Neubiberg, rechtskräftig seit 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB, Befreiung erforderlich nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt u. a. je Baugrundstück eine höchstzulässige Grundfläche fest. Für die Flurnummer 166/12 sind max. 225 m² durch den Hauptbaukörper überbaubar. Ferner gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 15 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten.

Aufgrund der anzurechnenden Lichtschächte wird die GR um 1,60 m² überschritten.

Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand (Ginko, Tanne), der im Bebauungsplan Nr. 82 zum Erhalt festgesetzt ist. Für die Fällung der Tanne ist ein Fällantrag zu stellen. Der übrige Strauch- und Baumbestand ist nicht erhaltenswert, für deren Fällungen sind keine weiteren Genehmigungen erforderlich.

Nach Ortseinsicht vom 10.03.2022 ist festzustellen, dass der gesamte südliche Baum- und Strauchbestand vorab gefällt wurde.

Dieses im Zuge eines Bauantrags vorausseilende Handeln bzgl. Fällungen wird als nicht kooperativ und zielführend eingeschätzt.

Für die vorab gefällte Tanne (Wuchsklasse 1) ist eine Nachpflanzung derselben Wuchsklasse erforderlich. Der Freiflächengestaltungsplan ist demnach anzupassen.

Die übrigen Pflanzungen entsprechen den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan und sind in Qualität und Menge als Kompensation für den zu fällenden Baum- und Strauchbestand ausreichend. Die Begrünung der Garagenflachdächer wird vom Umweltamt begrüßt.

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann der erforderlichen Befreiung zugestimmt werden, da diese mit 0,71 % der höchstzulässigen GR als geringfügig zu bewerten. In Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne wurden



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

bereits vergleichbare Befreiungen erteilt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5114 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Eingabeplan Haus 1 (Haus 2 und 3) mit abgebildet.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen (Haus 1, Haus 2, Haus 3) auf dem Grundstück Kameterstr. 25, Fl.-Nr. 166/12, Planung vom 18.01.2022 mit Ergänzung vom 10.03.2022, **wird hergestellt.**

Einer Befreiung wegen Überschreitung der höchstzulässigen GR von 225m² um 1,60 m² durch Lichtschächte **wird zugestimmt.**

Hinweis:

Das Landratsamt wird gebeten einen Baumschutzzaun für die beiden Bäume mit den Nr. 1 und Nr. 2 zu beauftragen.