



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2022	öffentlich	Beschluss

### **Bauvoranfrage zur Errichtung einer Außentreppe und Schaffung einer 2. Wohneinheit auf dem Grundstück Karl-Huber-Str. 24, Fl.-Nr. 214/20**

#### **Sachverhalt:**

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit.

Es wird beabsichtigt, innerhalb des Hauses eine zweite Wohneinheit zu schaffen. Im Rahmen dessen ist eine gesonderte Erschließung mittels Außentreppe angedacht.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 vom 24.06.1969. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

**Baugrenze:** Die westlichen Baugrenzen verlaufen direkt entlang der Gebäudekanten von Haupt- und Nebenanlage

Die geplante Außentreppe (Maße 5,05 m x 0,8 m) soll zwischen Hauptgebäude und Garage situiert werden. Sie überschreitet zwar Richtung Westen die Baugrenze (südliche Verlängerung Gebäudekante Haupthaus bis zur nördlichen Außenwand Garage). Allerdings verläuft diese abgestuft an den Außenwänden der Garage entlang. Die „Höhe“ der Garagenbaugrenze würde eingehalten werden.

**GRZ:** 0,2

Die Berechnung der GR erfolgt aufgrund des Zeitpunkts der Rechtskraft des Bebauungsplans nach der BauNVO aus dem Jahre 1968. Laut Berechnungen des Entwurfsverfassers erhöht sich die bereits im Bestand vorhandene GRZ von 0,17 zzgl. Außentreppe auf 0,18 und hält die Festsetzung des Bebauungsplans ein.

**GFZ:** 0,3

Der Bestand wurde 1966 mit einer GFZ von 0,34 genehmigt mit dem Hinweis, dass die Festsetzungen des damals künftigen Bebauungsplans eingehalten werden.

Nach der BauNVO 1968 sind Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen sowie die damit verbundenen Treppenträume in die Geschossfläche einzurechnen. Laut den vorgelegten Berechnungen wird die festgesetzte GFZ durch den Dachgeschossausbau überschritten.

Nach BauNVO 1990 bleiben Räume in Nichtvollgeschossen unberücksichtigt. Es käme hiernach lediglich zu einer geringfügigen Mehrung der GFZ um die geplante Außentreppe.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Stellplätze:

Gemäß gemeindlicher Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung sind aufgrund der zusätzlichen Wohneinheit zwei weitere Kfz-Stellplätze sowie vier Fahrradstellplätze erforderlich. Diese werden entsprechend nachgewiesen.

Mülltonnenboxen Aufstellplatz für Wärmepumpe:

Nach Festsetzung B Nr. 3 des Bebauungsplans sind in dem Geltungsbereich Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Zustimmung zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze sowie der geringfügigen GFZ-Mehrung in Aussicht gestellt werden, da dies städtebaulich vertretbar erscheint.

Die Befreiung zur Errichtung von Müllboxen wird unkritisch gesehen. Auch in Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne mit vergleichbaren Festsetzungen wurden hierfür bereits Befreiungen erteilt.

In neueren Bebauungsplänen werden gewisse Nebenanlagen im Vorgarten und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Hierzu zählen auch handelsübliche Mülltonneneinhausungen. Die Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als sinnvoll erachtet.

Im Bebauungsplan Nr. 30 verlaufen die Baugrenzen entlang der Gebäudekanten von Hauptgebäude und Garagen. Im Falle dieses Grundstücks ist es möglich, die Wärmepumpe so zu platzieren, dass sie den andersorts in Neubiberg typischen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze einhält. Aus Sicht der Verwaltung könnte außerhalb eines Vorgartenbereichs mit einer Tiefe von 5 m die Situierung einer Wärmepumpe mit einer Höhe bis zu etwa 1,80 m befürwortet werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5128. abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung Stand 08.04.2022
- Anlage 3: Auszug B-Plan

**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung einer Außentreppe und zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Karl-Huber-Str. 24, Fl.-Nr. 214/20, gemäß der Bauvoranfrage vom 19.01.2022 mit Ergänzung vom 08.04.2022, **wird in Aussicht gestellt.**

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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Überschreitung der max. zulässigen GFZ zur Errichtung einer Außentreppe
- Überschreitung der Baugrenze durch die Außentreppe
- Errichtung von Müllboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Zustimmung zur Errichtung einer Wärmepumpe westlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Mindestabstand von 5 m parallel zur Grundstücksgrenze wird vorbehaltlich der tatsächlichen Größe der Anlage in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen gleichlautenden formellen Bauantrag im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.

Die Zustimmung zur Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Mindestabstand von 5 m parallel zur Grundstücksgrenze kann im Wege der Verwaltung erteilt werden, sofern die Anlage eine max. Höhe von 1,80 m aufweist.