Niederschrift
BVA 22/03 - ö -
Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 26.04.2022
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	19:46 Uhr
Ort:	im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 24.05.2022
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 22/04 -ö-
vom 24.05.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard			ab 19:02 Uhr, Top 2
Zeller, Franziska			-Entschuldigt-
Gehringer, Eva-Nicola			ab 19:19 Uhr, Top 5
	1. Vertreter	Bogner, Leon	-Entschuldigt-
	2. Vertreter	**Höpken, Volker**	
	3. Vertreter	Lilge, Hartmut	
Pfeiffer, Carola			
Körner, Kilian			
Kollwitz-Jarnac, Pascale			-Entschuldigt-
	1. Vertreter	Maier, Thomas	-Entschuldigt-
	2. Vertreter	Leinweber, Jürgen	-Entschuldigt-
	3. Vertreter	Kott, Lucia	-Entschuldigt-
	4. Vertreter	Börner, Frederik	-Entschuldigt-
Knopp, Jürgen Dr.			ab 19:03 Uhr, Top 3
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 22/02 vom 22.03.2022

3. Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern, 3 Einfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8 und 158/9

4. Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und178/9

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

6. Bauvoranfrage zum Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kameterstr. 56, Fl.-Nr. 167/5

7. Bekanntgabe der im 1. Quartal 2022 (01.01.2022 – 31.03.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

8. 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.

1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 22/02 vom 22.03.2022

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5130 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 22/02

Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 22/02 vom 22.03.2022 **wird genehmigt.**

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

3 Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern, 3 Einfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8 und 158/9

Sachverhalt:
Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits mehrfach mit der Bebauung der Grundstücke befasst.

Folgender Beschluss wurde zuletzt In der Sitzung vom 13.07.2021 mit 7:0 (2021/4853) gefasst:
*„**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstück Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofsstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 28.05.2021, **wird nicht hergestellt.***

Begründung:
Die mit dem Vorbescheid gestellte Frage kann nicht mit JA beantwortet werden. Eine Reduzierung der Höhenentwicklung ist erforderlich. In Anlehnung an § 17 BauNVO sollte zur Reduzierung der oberflächigen Versiegelung und zur Erhöhung der Wohnqualität auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden (Wegeerschließung dann nur im Bedarfsfall befahren).

Hinweise an das LRA München:

- *Es wird um Beauflagung eines Baumschutzzaunes für die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume gebeten.*

- *Die weitgehende KFZ-Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (dort Gemeindegebiet Ottobrunn). Die Anton-Bruckner-Straße ist derzeit nur teilweise asphaltiert. Entlang des Grundstücks Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht angedacht. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Erschließung ist tw. zweifelhaft.*

Hinweis an den Antragsteller:
Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf" zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich."

In der Sitzung vom 23.02.2021 wurde mit 9:1 das gemeindliche Einvernehmen hergestellt (2021/4717). Bereits damals wurde festgestellt, dass die *mit dem in diesem Vorbescheid angefragten Maß der baulichen Nutzung die max. Bebaubarkeit ausgeschöpft ist. Weiteren Kubatur vergrößernden Anbauten wird seitens der Gemeinde in einem Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zugestimmt werden.*

Bereits in der Sitzung vom 18.02.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt (11:0) (2020/4324). Hier waren vier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant. Im Beschluss ist folgender Absatz enthalten gewesen:
Die Gemeinde wird ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten, um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern/ zu sichern und um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Quartier entgegen zu wirken.

Nun wurde bei der Verwaltung ein **neuer** Bauantrag eingereicht. Dieser beinhaltet drei Einfamilienhäuser und drei Doppelhäuser mit Tiefgarage.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Teilweise im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 147/B/29 vom 01.07.1930, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 m Baugrenze parallel zur Anton-Bruckner-Straße, faktische Baugrenze 5 m parallel zur Bahnhofstraße
Nachverdichtungskonzept Seite 18 und 21, Einzel- und Doppelhausbebauung mit klarer, lockerer Bebauung (gleich Gebäudetypen, ähnliche GR), **klar erkennbare Freibereiche**

Maß der baulichen Nutzung:
Siehe Anlage 3.
Umgebungsbebauung:
Ein- und Doppelhausbebauung (bis zu **2 WE**), ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,40 m bis 6,25 m, FH von 4,87 m bis 8,80 m vorhanden.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Grundfläche von je 172,80 m² bei den 3 Doppelhäusern und einer Wandhöhe von 6,35 m entsteht eine Kubatur, die in Bezug auf das Maß der Nutzung die im maßstäblichen Gebiet vorhandene Umgebungsbebauung überschreitet und sich damit nicht einfügt. Bei den asymmetrischen 3 Einfamilienhäusern entsteht je nach Betrachtungswinkel optisch eine vergleichbare massive Wirkungsweise. Des Weiteren entsteht eine Bebauung die sich bezogen auf das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebung einfügt. Klare Freibereiche können durch die rein auf die Abstandsflächen abgestellte Bebauung nur noch erahnen lassen. Hier ist auch zu bedenken, dass erfahrungsgemäß noch weitere verfahrensfreie baulichen Anlagen (Gartenhäuser, Fahrradgaragen, Terrassenüberdachungen, Pools etc.) errichtet werden, die die wenigen Freibereiche noch weiter verkleinern. Das Verhältnis Versiegelung (Bebauung, Zufahrten usw.) und Freibereich steht in einem für Neubiberg atypischen Missverhältnis.

Stellplätze/Erschließung:
Alle notwendigen Kfz-Stellplätze werden nun in einer Tiefgarage untergebracht. Diese ist mittels Kfz-Aufzug von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Oberirdische Stellplätze für Besucher oder kurzfristigen Parken der Bewohner sind nicht enthalten. Eine Pflicht zur Bereitstellung dessen ist in der StFStS nicht vorgesehen, wäre jedoch aufgrund der Zahl der entstehenden WE begrüßenswert um die öffentlichen Straßen durch den ruhenden Verkehr frei zu halten.

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden durch Flächen an den Eingängen der jeweiligen Gebäude und in der Tiefgarage nachgewiesen. Dabei werden bei den oberirdischen Stellplätzen die Eingänge zu den Gärten verstellt (Haus 1-6) und die Benutzbarkeit durch die Eingangseinhausung stark eingeschränkt (Haus 1-8). Die Stellfläche vor Haus 2 entspricht nicht den Anforderungen der Satzung, da die Tiefe nur 1,90 m statt mind. 2 m beträgt.
Da keine Angaben zu der Beschaffenheit der Abstellmöglichkeiten vorhanden sind, kann nicht abschließend geprüft werden, wie viele Stellplätze für Fahrräder fehlen. Gerade im Abstellraum in der TGa kann keine Prüfung vorgenommen werden.

Grünordnung:
Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher, teils erhaltenswerter Baumbestand.
Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Bergahorn (STU 260 cm), in der Mitte des Grundstücks eine Kirsche (STU 104 cm), die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. Der Nadelbaumbestand sowie ein Walnuss- und ein Apfelbaum sind nicht über die Baumschutzverordnung geschützt. Der gesamte auf dem Grundstück befindliche Baumbestand ist zur Fällung vorgesehen. Zur Fällung des Spitzahorns und des Kirschbaums liegt ein Fällantrag vor. Grundsätzlich ist bei allen vorgesehenen Baumfällungen der Artenschutz zu beachten. Die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume sind im Baumbestandsplan dargestellt und nach Baumschutzverordnung und DIN 18920 vor den Baumaßnahmen durch einen Baumschutzzaun zu schützen.

Die im Freiflächengestaltungsplan KB234-F-01 vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind in der angegebenen Art und Qualität nach Einschätzung des Umweltamts für den Eingriff ausreichend. Die geplanten Strauch- bzw. Kleinstrauchpflanzungen werden begrüßt. Aufgrund der überbauten Grundstücksfläche und dadurch hohen Versiegelung, können optimale Baumstandorte gem. den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V.) jedoch kaum hergestellt werden. Die vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen wird begrüßt.

Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf" zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.

Fazit der Verwaltung:
Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die überbaute Grundstücksfläche nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung der Kubatur und der überbauten Grundstücksfläche auf dem Gesamtgrundstück ist hierfür notwendig.
Vergleicht man die geplante überbaute Fläche mit Heranziehung der Orientierungswerte (früher als Obergrenze bezeichnet, WR GRZ 0,4/GFZ 1,2) nach § 17 BauNVO, wird die des reinen Wohngebiets von 0,40 um 0,29 auf 0,69 überschritten. Die geplante GFZ liegt bei 0,63.

Die Umsetzung der Planung würde eine geordnete - und in dieser Lage am Prinzip nur maßvoller Nachverdichtung gegenüber dem Bestand auszurichtende - Ortsentwicklung beeinträchtigen.

Insoweit kann aus Sicht der Verwaltung auch gemäß dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Umsetzung des Nachverdichtungskonzepts das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Eine Steuerung der Zahl der Wohneinheiten, des Verhältnisses Bebauung und Freibereich sowie zur die Zulässigkeit von genehmigungsfreien Anlagen ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Die Verwaltung empfiehlt, bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen entsprechenden Hinweis in den Beschlussvorschlag aufzunehmen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5124 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.03.2021
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Ausbauzustand Anton-Bruckner-Str auf Höhe Hsnr. 2

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-

Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.03.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:
Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die überbaute Grundstücksfläche nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung der Kubatur (vor allem der WH) und der überbauten Grundstücksfläche ist hierfür notwendig.
Ebenso werden die notwendigen Fahrradstellplätze nicht entsprechend der gemeindlichen Satzung in der Anzahl und Beschaffenheit nachgewiesen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss wird ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten, um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern und zu sichern und um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Flächen in diesem bislang offen bebauten Quartier entgegen zu wirken.

Hinweise an das LRA München:

- Es wird um Beauflagung eines Baumschutzzaunes für die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume gebeten.
- Die weitgehende KFZ-Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (dort Gemeindegebiet Ottobrunn). Die Anton-Bruckner-Straße ist derzeit nur teilweise asphaltiert. Entlang des Grundstücks Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht angedacht. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Erschließung ist tw. zweifelhaft.

Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf" zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

4 Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und178/9

Sachverhalt:
Der Bau- und Verkehrsausschuss befasst sich bereits mit dem Bauantrag in seiner Sitzung am 18.05.2021.

Folgender Beschluss wurde gefasst:
***„Das gemeindliche Einvernehmen** zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.04.2021, **wird hergestellt.**"*

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages wurde von Seiten des LRA Münchens festgestellt, dass für das Grundstück Schopenhauerstr. 3 c eine Abstandsflächenübernahme oder eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung notwendig ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan Nr. 23/B/20 vom 25.01.1920. Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. 10 m Baugrenze parallel zur Schopenhauerstraße fest.

Mit dem LRA München erfolgte eine Rücksprache, ob bei Zustimmung der Abweichung ein Präzedenzfall geschaffen wird der u. U. die Abstandsflächensatzung negativ beeinträchtigt. Diese wurde wie folgt beantwortet:
„Die Abstimmung des Vorhabens zur gemeinsamen Aufstockung mit der benachbarten Doppelhaushälfte begann zu einem Zeitpunkt, an dem die dem Vorhaben entgegenstehende Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg noch nicht in Kraft war. Mit dem im Nachgang erfolgten Inkrafttreten dieser Satzung bezweckte die Gemeinde vorrangig zu verhindern, dass die mit dem Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung in der ab 01.02.21 gültigen Fassung verbundenen Reduzierungen der gesetzlichen Abstandsflächen im Gemeindegebiet vollumfänglich wirksam werden. Vorrangiges Ziel war es, das gewachsene bisherige Abstandsgefüge zu erhalten, das maßgeblich die Gestaltung des Ortsbildes prägt und die Wohnqualität gewährleistet.

Da sich mit der Änderung der gesetzlichen Regelung auch die Berechnungsmethode der Abstandsflächen geändert hat, lässt sich eine identische Übernahme des bisherigen Abstandsflächensystems durch eine gemeindliche Satzung nicht umsetzen. So ergibt sich durch die Abbildung der Giebelform in der Abstandsfläche und die anteilige Anrechnung der Dachfläche an der Traufseite eine grundsätzlich veränderte Berechnungsmethode, die von der Gemeinde satzungsrechtlich nicht verändert werden kann. Dies führt dazu, dass eine Gemeinde zur Wahrung ihrer Zielsetzung, geringere Abstände in ihrem Gemeindegebiet zu verhindern, im vorliegenden Fall eine Erhöhung der Abstandfläche bewirkt. Dies war für den Bauherrn zum Zeitpunkt seiner Planung nicht ersichtlich, denn die Entscheidung in der Gemeinde über den Erlass einer Satzung konnte erst ab dem 15.01.21 getroffen werden. Eine nicht absehbare nachteilige Veränderung der Rechtslage träfe den Bauherrn vorliegend als unbillige Härte. Nachdem die Gemeinde ihr Einvernehmen zu einer Abweichung nachträglich erteilt hat und die nachbarlichen Belange durch die Einhaltung der bis zum 31.01.21 geltenden Abstandsflächenvorschriften in vergleichbarer Form gewahrt sind, wird mit der vorliegenden Abweichung sowohl dem aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Grundsatz des Vertrauensschutzes des Bürgers auf eine bestimmte Rechtslage als auch dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprochen, das mit dem Aufwand einer dem neuen Abstandsflächenrecht entsprechenden Umplanung nicht mehr gewahrt wäre.

Mit den Vollzugshinweisen zum Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung vom 26.02.21 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr explizit darauf hingewiesen, im Einvernehmen mit der Gemeinde solche Abweichungen zuzulassen, um das Inkraftsetzen einer Abstandsflächensatzung ohne dementsprechende Übergangsregelung auszugleichen."
Dies wäre auch die Begründung im etwaigen Genehmigungsbescheid.

Fazit der Verwaltung:
Auf Grund der vom LRA München mitgeteilten Stellungnahme und dem daraus resultierenden Ergebnis, dass es sich hier nicht um einen Präzedenzfall handelt und die Planung mit der alten Abstandsflächensystematik im Einklang steht, kann hier eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erteilt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5127 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Auszug aus der Planung vom 12.04.2021

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.04.2021, **wird hergestellt.**

Der Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung **wird zugestimmt.**

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

5 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 Treppenräume 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.

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 andernorts 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 lagen 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

Beschluss:
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:**
- 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.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

6 Bauvoranfrage zum Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kameterstr. 56, Fl.-Nr. 167/5

Sachverhalt:
Im Rahmen der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob das gemeindliche Einvernehmen für einen Anbau an das Bestandsgebäude in Aussicht gestellt wird.

Geplant ist eine Erweiterung des Wohnraumes in Form eines zweigeschossigen Anbaus (EG und 1.OG (ohne DG)
Länge: 6,50 m
Breite: 2,70 m
Grundfläche: 17,25 m²

Als Dachform werden 2 Varianten angefragt.

Variante 1: Satteldach
Dachneigung analog zu Bestand (18°)

Variante 2: Pultdach

Bauplanungsrechtliche Beurteilung
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23/B/20 der Gemeinde Neubiberg vom 25.02.1920.
Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 34 BauGB
Einfacher Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 09.05.2016, bisher nicht bekanntgemacht, keine Rechtskraft.

-Maß der baulichen Nutzung
Siehe Anlage 4

Die Endfassung des Bebauungsplans Nr. 77, die der Gemeinderat am 09.05.2016 beschlossen hat, beinhaltet zur Dachgestaltung folgende Festsetzung:

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind nur symmetrische Sattel, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.

Pultdächer sind nur für Wintergärten möglich.

Fazit der Verwaltung:
Zwar besitzt der Bebauungsplan Nr. 77 mangels amtlicher Bekanntmachung noch keine Rechtskraft, allerdings spiegelt er dennoch die Planungsziele für dieses Geviert wider und sollte daher auch maßgebend für die Beurteilung dieses Vorhabens sein.

Da es sich bei dem angefragten Anbau um eine zweigeschossige und damit nicht mehr um ein untergeordnetes Bauteil handelt, sollte Variante 2 (Anbau mit Pultdach) aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden.

Die Anpassung der Dachform an das Hauptgebäude, wie in Variante 1 dargestellt, entspricht den Planungszielen des Bebauungsplans. Dadurch bleibt eine ruhige Dachlandschaft erhalten.
Die neu entstehende Gebäudekubatur fügt sich weiterhin in die Umgebung ein.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5140 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung Variante 1
- Anlage 3: Planung Variante 2
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

GRM Frau Carola Pfeiffer stellte einen Geschäftsordnungsantrag auf Streichung des Wortlautes „Variante 1" im Beschlussvorschlag nach § 42 Abs. 3 GeschO-GR. Diesen zog sie im Laufe der Debatte zurück.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu Anbau an eine Doppelhaushälfte, Variante 1, auf dem Grundstück Kameterstr. 56, Fl.-Nr. 167/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Bauvoranfrage, **wird in Aussicht gestellt**.

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

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

7 Bekanntgabe der im 1. Quartal 2022 (01.01.2022 – 31.03.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 1. Quartal (01.01.2022 -31.03.2022) aufgrund des § 30 Abs. 2 Nr. 4 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:

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 93, Fl.-Nr. 147/132

2. Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens, Wohnraumerweiterung und Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Pappelstr. 32, Fl.-Nr. 191/49
3. Bauantrag zum Umbau des Bestandsrathauses und Erweiterungsbau mit Tiefgarage und Außenanlagen auf dem Grundstück Rathausplatz 12, Fl.-Nr. 144/0
4. Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Dachs und Einbau von zwei Gauben an einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Hofbergerstr. 5a, Fl.-Nr. 181/34
5. Austauschplanung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstr. 17, Fl.-Nr.144/2
6. Austauschplanung zum Abbruch und Neubau eines Vordaches der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Am Campeon 1-12, Fl.-Nr. 70
7. Bauantrag zum Anbau eines Balkons an der Westfassade auf dem Grundstück Freiherr-von-Stengel-Str. 1 a, Fl.-Nr. 152/30

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5148 abrufbar):
- Anlage 1-5: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

8 Anfragen und Verschiedenes

<u>Antworten auf Fragen aus der vorherigen Sitzung:</u>

a) Es wird angeregt den Bolzplatz in Unterbiberg auf Sitzgelegenheiten zu prüfen. Es fehlen entsprechende Sitzbänke.
▶ *Für die Ergänzung von Sitzmöglichkeiten am Bolzplatz werden 2-3 sog. Jugend-Bänke (d.h. 2 Standpfosten, 2 Querbalken, als Sitz und Fußstütze), wie sie z.B. auf dem Bolzplatz am Putzbrunner Wald aufgestellt sind, vorgeschlagen (alternativ geprüft wurden auch 2-3 „herkömmliche" Bänke): Die Aufstellung kann an der westlichen Längsseite parallel zum Spielfeld mit Blick zu diesem, ggf. 1 Exemplar auch im rechten Winkel dazu mit Blick zur TT-Platte, erfolgen.*
Aufgrund der im Haushalt in diesem Aufgabenbereich im Jahr 2022 deutlich gekürzten Mittelausstattung können selbst ursprünglich eingeplante Spielplatzerneuerungen nur mehr eingeschränkt vorgenommen werden. Insofern kann eine Ausführung, entsprechende Mittelausstattung vorausgesetzt, erst im Jahr 2023 erfolgen.

b) Seit längerem ist die vorhandene Absenkung (Radweg) Pappelstraße zur Buchenstraße auf Höhe der Realschule meist von Bussen blockiert, sodass eine sichere Durchfahrt nicht gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird es für sinnvollerachtet, gemeinsam mit dem Sachgebiet Tiefbau und Herrn Verkehrsreferenten Dr. Knopp, den Sachverhalt zu erörtern.
▶ *Der Fahrbahnteiler soll bzgl. einer besseren Lage der abgesenkten Radfahrerfurt angepasst werden, die genaue Lage soll noch abgestimmt werden.*

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf folgende Sachverhalte:

GRM Herr Dr. Knopp: Es wird nach dem Sachstand seiner Anfrage zum Ramadama gefragt. Dieser sollte zusätzlich zum Cleanup Day im Herbst stattfinden, da bereits jetzt der Müll rumliegt.

GRM Herr Rott:
- Es wurde bereits mehrfach die Parksituation in der Hohenbrunner Straße angesprochen. Hier sollte nach Rücksprache mit der Polizei Haltverbote angeordnet werden. Wann wird dies geschehen?

- Auf dem Kunstrasenplatz werden die Bälle über die Tore und über den Ballfangzaun auf das Grundstück der Gärtnerei geschossen. Die Jugendlichen holen den Ball, teilweise auch von den Dächern der Gewächshäuser, selbst runter. Kann dieser in diesem Bereich erhöht werden?
  - Vom Vorsitzenden beantwortet: Das Problem ist bekannt. Die Erhöhung stellt derzeit ein statisches Problem dar. Die Verwaltung ist bereits an einer Problemlösung dran.

GRM Frau Schirmer: Welchen Sinn hat die Einengung der Straße Am Hachinger Bach kurz vor bzw. nach der Brücke?
- Vom Vorsitzenden beantwortet: Diese soll entfernt werden. Die Umgestaltung muss jedoch noch dem Bau- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Antonia Wagenbauer