



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	24.05.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bodenschneidstr. 2, Fl.-Nr. 134/22

Sachverhalt:

Für das o. g. Grundstück liegen Bauanträge zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Einfamilienhaus mit Garagen vor.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1925; 5 m Baugrenze parallel zur Bodenschneidstraße, 6 m Baugrenze parallel zum Floriansanger; wird berührt, Befreiungen notwendig

Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 1 (geringe Priorität) wird hingewiesen.

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3

Umgebungsbebauung:

Einfamilien-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 3,10 m - 6,70 m und FH von 5,90 m - 9,90 m

- Baugrenze:

Die 6 m Baugrenze parallel zum Floriansanger wird durch das Einfamilienhaus um 1 m und um die Terrasse des Einfamilienhauses und teilweise durch die Terrasse der DHH 1 überschritten. Durch den Bestand wird diese bereits auf einer Breite von 2,08 m um bis zu 0,97 m überschritten. Auch die Verkaufshalle auf dem Grundstück Hauptstr. 1 weist eine Überschreitung von 0,04-0,08 m auf einer Breite von 11,25 m auf. Auf Grund dessen, dass im gesamten Geviert eine 5 m Baugrenze und auch schon im Bestand Überschreitungen der 6 m Baugrenze vorhanden sind, kann aus Sicht der Verwaltung der notwendigen Überschreitung auf einer Breite von 7,78 m (breiteste Stelle) und eine Tiefe von 1 m durch das Einfamilienhaus und der geringfügigen Überschreitung durch die Garage (0,2 m x 0,1 m/2) zugestimmt werden. Die in Neubiberg typische 5 m Vorgartenzone wird entlang des Floriansangers weiterhin freigehalten. Eine weitere Überschreitung für nachträgliche Terrassenüberdachungen über das untergeordnete Maß hinaus, sollte nicht in Aussicht gestellt werden, um den Vorgartenbereich weiter zu sichern.

Die 5-m-Baugrenze parallel zur Bodenschneidstraße soll durch die Mülltonnen und durch einen Fahrradunterstand (2,80 m x 2,10 m, 1,50 m hoch) überschritten werden.

Der Mülltonnenschrank entspricht der ortsüblichen Größe, der Fahrradunterstand entspricht den



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Anforderungen nach § 4 Abs. 6 Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

- Dachaufbauten:

Das Doppelhaus soll auf der Nord- und Südseite jeweils zwei Dachgauben erhalten.

Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung:

- gleiche Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach -> eingehalten
- zulässig ab einer geeigneten Dachneigung (mind. 30°) -> eingehalten
- in Summe max. 40 % der Außenwandlänge -> eingehalten
- Abstände zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mind. 1 m -> Abstand First nicht eingehalten (0,30 m), Rest eingehalten
- zweigeschossige Dachaufbauten z. B. in Form von Gauben sind unzulässig -> eingehalten

In der Umgebung sind bereits zahlreiche Dachgauben mit vergleichbarem Abstand zum First vorhanden. Die Dachlandschaft würde durch die geringe Anzahl der Dachaufbauten im Vergleich zu den bestehenden Dachgestaltungen voraussichtlich nicht übermäßig negativ beeinträchtigen.

- Grünordnung:

Nach einer Ortseinsicht vom 17.05.2022 -von Grundstücksgrenze aus gesehen- befindet sich auf dem Grundstück erhaltenswerter Gehölzbestand. Die zur Fällung vorgesehene Birke (*Betula pendula*) fällt unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde. In den Hecken sind Sträucher und kleine Bäume (vgl. *Acer pseudoplatanus*) gewachsen. Ein Antrag auf Baumfällung ist hier zu stellen.

Durch die Entfernung eines Baumes mit einem Stammumfang von 110 -180 cm ist ein heimischer Laubbaum von 18-20 cm Mindeststammumfang als Ersatzpflanzung zu pflanzen.

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist vor Fällung des Baumbestandes das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Hinweis an das LRA München:

Das Landratsamt wird gebeten einen Baumschutzzaun für den Baum Nr. 5 zu beauftragen.

Fazit der Verwaltung:

Die beantragten Kubaturen fügen sich noch in die vorhandene Umgebung ein. Entlang der östlichen Bodenschneidstraße sind vergleichbare Kubaturen vorzufinden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5182 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 28.04. bzw. 15.05.2022
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bodenschneidstr. 2, Fl.-Nrn. 134/22, 134/35, 134/36, 134/37, 134/38 und 134/39, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 28.04. bzw. 15.05.2022, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der 6 m Baugrenze parallel zum Floriansanger auf einer Breite von 7,78 m um 1 m durch das Einfamilienhaus und um 0,2 m x 0,1 m/2 durch die Garage **wird zugestimmt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der 5 m Baugrenze parallel zur Bodenschneidstraße durch die Mülltonnen (0,80 x 1,80 m, 1,30 m hoch) und dem Fahrradunterstand (2,80 m x 2,10 m, 1,50 m hoch) **wird zugestimmt.**

Hinweis:

Im Nachgang zur Einreichung der Bauanträge und Erstellung der Ladung wurde das Grundstück Fl.-Nr. 134/22 in die im Beschluss aufgeführten Flurnummern aufgeteilt.

Hinweis an das LRA München:

Das Landratsamt wird gebeten einen Baumschutzzaun für den Baum Nr. 5 zu beauftragen.