



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.06.2022	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67T

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines 3,5 m x 7 m (24,50 m²) großen Pool. Ebenerdig errichtet und wird mittels Rollplane mit Schwimmbarren geschützt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 der Gemeinde Neubiberg vom 16.02.2012, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt einen Bauraum, eine GR, eine GR-Ü, eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen/WiGas/Balkone, Anzahl der max. WE pro Grundstück, Lage der Nebenanlagen sowie eine max. Größe von Nebenanlagen von 8 m² fest.

- Bauraum, Lage der Nebenanlage:

In der Sitzung vom 14.12.2021 wurde im B-Plangebiet bereits eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 3,50 m durch einen Pool, sofern keine aufragende Poolüberdachung (Hochbaumaßnahme) erfolgt, in Aussicht gestellt.

- Größe der Nebenanlage:

Hintergrund war in diesen Fällen, dass die Festsetzung zur Regulierung von Nebenanlagen eine oberirdische Verbauung der Gärten verhindern und den Gartenstadtcharakter erhalten sollte.

Ein im Boden versenkter Pool ohne aufragende Überdachung wäre nicht als Überbauung wahrnehmbar und ist somit städtebaulich zu vertreten.

- GR/GR-Ü:

Bei der Festsetzung der GR wurde auf den Bestand abgestellt. Auf dem Grundstück sind im Bestand 3 WE vorhanden und nach B-Plan auch zulässig. Dieses Grundstück wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichen GR und GF unterteilt. Privatrechtliche Grundstücksgrenzen liegen abweichend zu dieser Abgrenzung.

Im hinteren antragsgegenständlichen Teilbereich wird die GR (Rest 3,50 m²) und die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassenflächen etc. eingehalten. Die GR-Ü wird ebenfalls eingehalten und weist eine verbleibende Fläche von ca. 8 m² auf. Überschreitung um ca. 16,40 m² notwendig.

Im Geltungsbereich des B-Planes erfolgten bereits Zustimmungen zu Schwimmbecken außerhalb des



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bauraumes bei Einhaltung der GR-Ü (ausschließlich bei Neubauten). Befreiungen bei Bestandsbauten wurden im Geltungsbereich bislang nicht beantragt.

Im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne wurden bereits mehrfach Befreiungen von der GR-Ü erteilt, wenn die Errichtung nachträglich im Bestand vorgenommen wurde.

Excurs:

Auf diesem Grundstücksbereich steht eine Garage mit drei Einstellplätzen. Würde der Bestand abgerissen, wären nur noch 2 Stellplätze erforderlich. Eine Reduzierung der hierfür notwendigen Fläche auf ca. 36 m² (-26 m²) wäre die Folge und die Errichtung ohne Befreiung von der GR-Ü möglich.

Fazit der Verwaltung:

Bei dem geplanten Pool handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Anlage, die dem Nutzungszweck des Wohngebietes nicht widerspricht und gegenüber der Hauptnutzung (Wohnnutzung) von untergeordneter Bedeutung ist. Die Anlage ist der Wohnnutzung nicht fremd und wird räumlich -gegenständlich abgesetzt u. selbständig nutzbar- errichtet.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2022/5094 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 05.05.2022, ergänzt am 25.05.2022
- Anlage 3: Auszug B-Plan

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools (3,5 m x 7 m, 24,50 m²) auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 05.05.2022, ergänzt am 25.05.2022, wird zugestimmt.

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

- Errichtung des Pools außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überschreitung der festgesetzten GR-Ü um ca. 16,40 m²
- Überschreitung der max. Größe der Nebenanlagen um 16,50 m

Einer Überdachung, die als bauliche Anlage (Hochbaumaßnahme) sichtbar wäre, wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Eine Überdachung, die als bauliche Anlage (Hochbaumaßnahme) sichtbar wäre, wirkt wie eine Nebenanlage. Diese sind im Bebauungsplangebiet größtmäßig auf 8 m² pro Grundstück beschränkt. Eine niveaugleiche Abdeckung ist ohne zusätzlicher Befreiung möglich.

Gemeinde Neubiberg

Bau- und Verkehrsausschuss



Sitzung am 21.06.2022, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt