



Niederschrift BVA 22/05 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.06.2022
 Beginn: 19:00 Uhr
 Ende: 20:13 Uhr
 Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 19.07.2022
 ohne Änderungen
 siehe Niederschrift BVA 22/06 -ö-
 vom 19.07.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder**Rott, Bernhard****Zeller, Franziska**

Gehring, Eva-Nicola

-bis 19:57 Uhr; TOP 7

-entschuldigt-

-entschuldigt-

-entschuldigt-

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | Bogner, Leon |
| 2. Vertreter | Höpken, Volker |
| 3. Vertreter | Lilge, Hartmut |

Pfeiffer, Carola**Körner, Kilian****Kollwitz-Jarnac, Pascale**

-ab 19:07 Uhr; TOP 3

-ab 19:03 Uhr; TOP 3

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Maier, Thomas |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Kott, Lucia |
| 4. Vertreter | Börner, Frederik |

Knopp, Jürgen Dr.

Höcherl, Reiner

-entschuldigt-

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| 1. Vertreter | Strama, Norbert-Werner |
| 2. Vertreter | Konopac, Stephanie |

Weiß, Maria

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Gerner, Elisabeth |
| 2. Vertreter | Buck, Volker |

Schirmer Julia

-ab 19:07 Uhr; TOP 3

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Jochum, Lukas |
| 2. Vertreter | Weigle, Michael |

Schriftführer

Hofmann, Daniela

Von der Verwaltung

Wagenbauer, Antonia

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 22/04 vom 24.05.2022
3. Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67T
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Fahrradgarage auf dem Grundstück Zillestr. 6, Fl. Nr. 159/38
6. Bauvoranfrage zur Errichtung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20
7. 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.
Es besteht Einverständnis, dass TOP 6 vor TOP 3 behandelt wird.



1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 22/04 vom 24.05.2022

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5192 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 22/04

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 22/04 vom 24.05.2022 wird genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja:	7
Nein:	0

GRM Herr Norbert-Werner Strama hat sich nach § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR der Abstimmung enthalten.

3 Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen des Bau- und Verkehrsausschusses. Zuletzt wurde am 19.04.2021 über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss beraten (abrufbar unter Vorlagennr. 2021/4810).

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 16.04.2021, wird in Aussicht gestellt.

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m



3. *Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße*
4. *Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen*
5. *Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt*
6. *Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten*
7. *Überschreitung der GRZ um 0,1*
8. *Überschreitung der GFZ um 0,08*
9. *Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m*
10. *Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.*
11. *Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken"*

Im Nachgang zu o. g. in Aussicht gestellter Bauvoranfrage ging am 12.07.2021 ein gleichlautender Bauantrag ein, der im Wege der Verwaltung mit dem Baureferenten bearbeitet werden konnte.

Mit Schreiben vom 23.12.2021 teilte das Landratsamt dem Bauwerber mit, dass die Reduzierung der Stellplätze um einen Stellplatz nur dann möglich sei, wenn eine ausreichende und nachvollziehbare Möglichkeit einer Wechsellutzung für den fehlenden Stellplatz nachgewiesen werde.

Ferner seien für die im Rahmen des Bauantrags geplante Nutzung als Gastraum mit Verkaufsfläche 7 Besucherstellplätze bereit zu stellen. Bedingt durch die Zufahrt mit einem Autoaufzug und der geplanten Duplexparker in der Tiefgarage können keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

Des Weiteren ist festgestellt worden, dass eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Größe von Dachflächenfenstern nachzureichen ist.

Ebenso handele es sich hinsichtlich des Kniestocks um eine Überschreitung von 0,35 m anstatt 0,15.

Die Änderungen/Anpassungen gegenüber dem ursprünglich beantragten Vorhaben werden vom Entwurfsverfasser wie folgt erläutert

- *Verkleinerung der Terrasse für das Café von 50,27 qm auf 24 qm*
- *Berechnung der Stellplätze nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg*
- *Drehung und Überdachung der Außentreppe im Westen des Grundstückes (2. Rettungsweg aus der Tiefgarage)*
- *Ein oberirdischer Besucherstellplatz im Westen neben der Tiefgaragenzufahrt, Vorgabe LRA, inkl. Zugangssystem über den Autoaufzug zu den Plätzen in der TG auch für Besucher.*
- *nur zwei Duplexstellplätze (für die Wohnungen) in der Tiefgarage, ein behindertengerechter Stellplatz in der Tiefgarage sonst normale Stellplätze*



- *Personenaufzug im Osten an dem Hauptgebäude (1,75 m x 1,60 m, 5,70 m hoch), vom KG - 1.OG nach Vorgabe LRA - Schaffung von Barrierefreiheit in den erschlossenen Geschossen (KG, EG, 1.OG).*
- *Kinderspielplatz im Nord/Osten des Grundstückes (Vorgabe LRA)*
- *Grundrissumplanung der Wohneinheiten:
Schlafräume abgewandt von der Hauptstraße wegen Schall- und Emissionsschutz (als Ergebnis aus dem Entwurf des Schallschutzgutachtens).*

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 und seiner Änderungen; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB.

Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2019, Entwurf v. 29.07.2019, Umgriff wurde aus der 2. Änderung herausgenommen.

Eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens für lediglich dieses Grundstück war bis dato nicht mehr vorgesehen. Vielmehr verfolgt die Verwaltung das Ziel, das beantragte Vorhaben mittels Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 unter Berücksichtigung der im Aufstellungsbeschluss von 2019 gefassten Planungszielen (Bauantrag eingereicht am 12.07.2021) ins Genehmigungsverfahren zu leiten. Dieser Planstand wurde mit dem Bauwerber und der Bauverwaltung erarbeitet und vom BVA –trotz der umfangreichen Befreiungen- positiv begleitet.

Im Bebauungsplan Nr. 37 war eine Kommunbebauung der Fl.-Nrn. 145/18 und 145/25 vorgesehen. Zwischenzeitlich ist das rückwärtige Grundstück allerdings mit einem Einfamilienhaus, erschlossen über die Wittelsbacherstraße, bebaut worden, was eine Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 durch eine eigenständige Planung für das Grundstück Hauptstraße 21 unmöglich macht.

Die unterschiedlichen Messwerte bei der Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks werden dadurch bedingt, dass hierbei ab dem Rohfußboden zu messen und somit der Fertigfußboden mit 0,15 m mit zu berücksichtigen ist

Die Höhe des Kniestockes und die der Traufe und des Firsts in Ihren absoluten Höhen über dem Gelände wurden nicht verändert.

Im Bebauungsplan ist für Dachflächenfenster als Maximalgröße 1 m² festgesetzt. Geplant sind vier 1,45 m² große Dachflächenfenster.

- Stellplätze:

Nach Berechnung der Stellplätze nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären 14 Stellplätze für den Nachweis erforderlich. Dieser wurde in der ursprünglichen Planung mittels Duplexparker und zwei Einfachparker nachgewiesen. Da der Nachweis der Stellplätze auch für die Besucher des Gebäudes ist, konnte die Duplexlösung keine Zustimmung in der Baugenehmigungsbehörde erhalten. Auch die Befreiung



wegen dem fehlenden Stellplatz konnte vom LRA nicht akzeptiert werden, da diese mit den vorhandenen öffentlichen begründet wurde.

Bislang wurden die Befreiungen nach Maßgabe der ersten Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung erteilt. Mit dieser würde auch die aktuelle Fassung der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung Bestandteil werden. Auf Grundlage der Satzung erfolgte eine komplette Neuberechnung des Stellplatzbedarfes.

Für die Wohnungen sind insgesamt 5 Stellplätze, für die Bäckerei mit Sitz- und Freischankfläche 10 Stellplätze, gesamt 15 Stellplätze, notwendig. Durch die Reduzierungsmöglichkeit nach § 3 a Abs. 1 StFStS auf 75 % wären nur noch 11 Stellplätze für den Nachweis notwendig. Durch die Realisierung von 2 Duplexparkern für die Wohneinheiten bzw. feste Nutzer des Gebäudes, sechs Einzelstellplätze für Besucher und den oberirdischen barrierefreien Stellplatz könnten alle Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Nutzung des Aufzuges würde laut dem Nutzungskonzept des Antragstellers wie folgt ablaufen:
Zugangsorganisationssystem für die verschiedenen Nutzergruppen:

1. Zugangsorganisation Tiefgarage Bewohner und Angestellte
Besitzer von Dauerpark- und Wertkarten für das berührungslose Ein- und Ausfahren mit einem Transponder bzw. einer Transponderkarte.
2. Zugangsorganisation Tiefgarage Kunden Gewerbeeinheiten
Besuchertaste zum Einfahren, nach Besuch in einer der Gewerbeeinheiten Mitnahme eines ChipCoin zum Einwerfen an einem Ausfahrtsterminal.

Fazit der Verwaltung:

Die nachzureichenden Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung unkritisch. Im Falle des Kniestocks handelt es sich lediglich um abweichende Berechnungsansätze bei identischer Planung. Da Dachflächenfenster an dem Erscheinungsbild des Baukörpers keine wesentliche Änderung darstellen (anders als aus dem Dach hervortretende Aufbauten) ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Die Änderung bezogen auf den Rettungsweg und den östlich gelegenen Außenaufzug werden ebenfalls unkritisch gesehen.

Der oberirdische Stellplatz direkt südlich der TG- Einfahrt wird von der Verwaltung aus Gründen der Sicherheit nicht uneingeschränkt befürwortet. Jedoch ist mind. ein oberirdischer Stellplatz vom LRA München gefordert und stellt an dieser Stelle die geringfügigste Beeinträchtigung bezogen auf die Sicherheit und den laufenden Verkehr dar.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5129 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 30.05.2022
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 37



- Anlage 4: B-Plan 37, 2. Ä., Entwurf vom 19.08.2019

Wichtiger Diskussionsbeitrag:

Nach eingehender Diskussion waren sich die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses einig, einen Zusatz im Beschluss aufzunehmen. So soll verdeutlicht werden, dass die Zustimmungen zu den erforderlichen Befreiungen in direkter Verbindung mit einer Belebung der Hauptstraße mittels Ansiedlung von Gastronomie/Einzelhandel einhergehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.05.2022, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

12. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m bzw. um 2,40 m durch den Aufzug
13. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
14. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
15. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
16. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
17. Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
18. Überschreitung der GRZ um 0,1
19. Überschreitung der GFZ um 0,08
20. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
21. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
22. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken
23. Überschreitung der max. zulässigen Kniestockhöhe um 0,35 m
24. Überschreitung zur Errichtung von Dachflächenfenstern mit einer Größe 1,45 m²
25. Berechnung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung in der Fassung vom 31.12.2021 anstatt der Festsetzung des Bebauungsplanes
26. Errichtung eines oberirdischen Stellplatzes im Vorgartenbereich

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.05.2022, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m bzw. um 2,40 m durch den Aufzug
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
4. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
5. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
6. Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
7. Überschreitung der GRZ um 0,1
8. Überschreitung der GFZ um 0,08
9. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
10. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
11. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken
12. Überschreitung der max. zulässigen Kniestockhöhe um 0,35 m
13. Überschreitung zur Errichtung von Dachflächenfenstern mit einer Größe 1,45 m²
14. Berechnung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung in der Fassung vom 31.12.2021 anstatt der Festsetzung des Bebauungsplanes
15. Errichtung eines oberirdischen Stellplatzes im Vorgartenbereich

Die Befreiungen werden zum Zweck der Belebung der Hauptstraße durch Ansiedlung von Gastronomie/Einzelhandel erteilt.

Beschlossen mit Änderung**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	1



4 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 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.

**Exkurs:**

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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5094 abrufbar):

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

Beschluss:

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 größenmäßig auf 8 m² pro Grundstück beschränkt. Eine niveaugleiche Abdeckung ist ohne zusätzlicher Befreiung möglich.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	9
Nein:	2



5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Fahrradgarage auf dem Grundstück Zillestr. 6, Fl. Nr. 159/38

Sachverhalt:

Die beantragte Fahrradgarage soll im Vorgartenbereich aufgestellt werden

Breite: 208 cm

Höhe: 131 cm

Tiefe: 208 cm

Konstruktion aus Edelstahl, drei von vier Seiten geschlossen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Neubiberg vom 07.06.1966

Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt unter § 4 fest, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind.

Fazit der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist älteren Datums. Hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben sich grundsätzlich die Planungsziele der Gemeinde verändert. In aktuellen Bebauungsplänen sind eigens Festsetzungen zu Fahrradunterständen aufgenommen worden, um den Bürgern eine Unterbringung einer witterungsgeschützten Unterbringung der Räder insbesondere im Vorgartenbereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen nehmen direkten Bezug auf die Regelungen der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

Gemäß § 4 Abs. 6 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung sind „Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich nur in untergeordneter Größe zulässig. Als untergeordnet gilt bei einer Grundstücksbreite von mehr als 10 m eine Fläche mit einer Breite bis zu 3,50 m und einer Tiefe von max. 2,10 m. Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 10 m und bei Reihenmittelhäusern ist aufgrund der besonderen Grundstückszuschnitte eine Fläche mit einer Breite bis zu 2,00 m und einer Tiefe von 2,10 m zulässig.

Überdachungen und Einhausungen für Fahrräder sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. Sie dürfen mit transparenten Oberflächen oder nicht allseits umschlossen zur Ausführung kommen.

Fahrradstellplätze sind einzugrünen.“

Hiermit soll ein Beitrag zur Umsetzbarkeit dieser vermehrt nachgefragten baulichen Anlagen an funktional richtiger Stelle auf den Grundstücken geleistet werden, um die Nutzung des Rads als umweltfreundliches Verkehrsmittel im Gemeindegebiet zu steigern.

Das von den Antragstellern vorgesehene Modell hält die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung vollständig ein.

Die Fahrradgarage ist gemäß der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung einzugrünen, das Pflaster muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.



Um ähnliche Anträge zur Errichtung von Fahrradgaragen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht dem Bau- und Verkehrsausschuss vorlegen zu müssen, empfiehlt die Verwaltung einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fassen, nachdem eingehende Anträge zur Errichtung von Fahrradgaragen gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung im Wege der Verwaltung bearbeitet werden können.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5190 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Projektbeschreibung
- Anlage 3: Eingabeplan

Beschluss:

1. **Dem Antrag auf isolierte Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 zur Errichtung einer Fahrradgarage auf dem Grundstück Zillestr. 6, Fl.Nr. 159/38, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend den Unterlagen vom 02.06.2022, **wird zugestimmt.**
Die Fläche muss wasserdurchlässig ausgebildet, der Baukörper ist einzugrünen-
2. **Grundsatzbeschluss:**
Die Verwaltung wird ermächtigt, bei künftig eingehenden Anträgen zur Errichtung einer Fahrradgarage einer erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 im Wege der Verwaltung zuzustimmen, sofern die Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung eingehalten werden.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

6 Bauvoranfrage zur Errichtung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Gemeinde die Errichtung einer 3. Wohneinheit im Bestandsgebäude befürwortet.

Für den Stellplatznachweis wurden zwei Varianten eingereicht



Stichpunktartige Erläuterungen zur Planung (siehe Anlage) seitens der Bauwerber:

- *Plan der Wohnung im DG. Die Wohnfläche liegt bei ca. 72m². Die im anliegenden Plan eingetragenen Maße sind Grundflächen. Die Dachschrägen sind herauszurechnen. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 72m².*
- *die Planskizze mit Bemaßung für 1. Stellplätze (rot markierte Fläche), 3 Fahrradstellplätze (grün markierte Fläche) und 1 Lastenfahrrad (grün schraffierte Fläche)*
- *Alternativvorschlag Planskizze mit Bemaßung für 1. Stellplätze (rot markierte Fläche), 3 Fahrradstellplätze (grün markierte Fläche) und 1 Lastenfahrrad (grün schraffierte Fläche)*

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung, rechtskräftig seit 09.08.2022; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit; Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich

-Wohneinheiten

Festsetzung A 3.5

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser sind je Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen, für Hausgruppen maximal eine Wohnung zulässig.

Das Gebäude wird aufgrund seiner Bauweise als Doppelhaushälfte angesehen.

Somit ist die Schaffung einer 3. Wohneinheit nur im Rahmen einer Befreiung möglich.

-Stellplätze

Für zwei Wohneinheiten liegt bereits eine Genehmigung vor, daher sind in Verbindung mit einer dritten Wohneinheit nur hierfür neue Stellplätze nachzuweisen.

Dadurch ergibt sich entsprechend der Stellplatz und Fahrradstellplatzsatzung (Anlage 1 Nr. 1.2) folgender Bedarf:

- 3 Stellplätze für (normale) Fahrräder (Beschaffenheit und Fläche unter § 4a)
- 1 Stellplatz für ein Lastenfahrrad.
- 1,5 KFZ-Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit (da mehr als 35 m² und weniger als 80 m² Wohnfläche)

Für den Bestand mit 2 Wohneinheiten war und ist weiterhin je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Mittels Doppelgarage ist der Nachweis erfüllt.

Garagenvorplätze können als halber Stellplatz für den Nachweis herangezogen werden, wenn die Größe den gesetzlichen Anforderungen eines Stellplatzes entspricht.

Bei Hinzukommen einer 3. Wohnung mit 72 m² sind unter Berücksichtigung des Bestands insgesamt 3,5 Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich.

Rechnerisch sind bereits jetzt 3 Stellplätze vorhanden (Doppelgarage und Vorplätze), sodass lediglich ein Defizit von 0,5 besteht und somit 1 zusätzlicher Stellplatz ausreichend wäre.



Beide Varianten würden also die Anforderungen des Stellplatznachweises erfüllen, sofern die Gemeinde einer 3. Wohneinheit zustimmen würde.

Fazit der Verwaltung:

Die Verwaltung hat bei der Prüfung der Anfrage insbesondere die in dem Geltungsbereich höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächen näher betrachtet.

Auf dem Grundstück Tizianstr. 32 ist eine GR von max. 160 m² und eine GF von max. 320 m² zulässig.

Laut Begründung zum Bebauungsplan hatten die jeweiligen Festsetzungen von GR und GF in m² zum Ziel, dass eine GFZ von 0,4 nicht überschritten wird. Bei dem gegenständlichen Grundstück fußt die Festsetzung der auf der Bestandssicherung des zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bereits vorhandenen Gebäudes.

Im Vergleich zu den übrigen Doppelhaushälften (GF 150 – 250) ist die für Fl.-Nr. 161/20 festgesetzte GF auffällig hoch.

Zudem handelt es sich auch um die höchste max. zulässige GF im gesamten Geltungsbereich.

Die Verwaltung kommt zu dem Schluss, dass hier ein unbeabsichtigter Härtefall vorliegt und deswegen die Zustimmung zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden könnte, ohne mit negativen städtebaulichen Auswirkungen rechnen zu müssen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5179 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2 – 4: Planung Grundriss DG und Stellplätze
- Anlage 5: Auszug B-Plan Nr. 6, 1. Änd.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Schaffung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20, Gemarkung entsprechend der Planung vom 21.05.2022, **wird in Aussicht gestellt.**

Die Zustimmung zur Befreiung wegen Schaffung von insgesamt 3 Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen 2 je Doppelhaushälfte **wird in Aussicht gestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja:	8
Nein:	0

7 Anfragen und Verschiedenes



1. Anfrage aus der vorherigen Sitzung

Die Büsche entlang des Kieswegs zwischen Hohenbrunner und Cramer-Klett-Straße ragen schon wieder sehr weit in den Weg hinein. Wäre es möglich, dass der Bauhof hier in regelmäßigen Abständen einen Rückschnitt vornimmt?

► *Um die Begeh- und Befahrbarkeit der Radwege, wurde ein Bauhofauftrag zur regelmäßigen Kontrolle und Pflege der Wege in Wald- und Grünflächen erstellt. Der Bauhof wird die entsprechenden Wege jährlich im Mai/Juni kontrollieren und bei Bedarf Rückschnitte des Astüberhangs und des Banketts durchführen und das Lichtraumprofil herstellen.*

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

GRM Herr Rott: Es wird eindringlich auf das Gefahrenpotential hingewiesen, das von dem freigelegten Stromkabel der Laterne ausgeht, die vor dem Rathaus umgefahren wurde und bislang auf dem Boden liegt.
► Vom Vorsitzenden beantwortet. Die Beseitigung der Gefahrenquelle ist bereits veranlasst.

GRM Frau Weiß: -Entgegen der wiederholten Absprachen mit dem Zweckverband, fährt die Müllabfuhr wieder regelmäßig im Zeitraum von 07:30 Uhr bis 08:00 Uhr durch die Schopenhauerstraße, die um diese Zeit von vielen Kindern als Schulweg genutzt wird. Aufgrund der Enge der Straße sind mehrfach heikle Situationen zu beobachten, wenn die Kinder versuchen an dem rangierenden Fahrzeug vorbei zu kommen. Spricht man den Zweckverband darauf an, so wird damit entschuldigt, dass gelegentlich eine Vertretung die Fahrt übernimmt und nicht über die Absprache informiert war.
Hier muss dringend etwas unternommen werden, bevor tatsächlich etwas passiert und ein Kind zu Schaden kommt.
► Vom Vorsitzenden beantwortet. Leider ist die Gemeinde hier auf Gutwill des Zweckverbands und der Fahrer angewiesen, da die seinerzeit keine zeitlichen Regelungen für die Schopenhauerstraße in die Ausschreibung aufgenommen worden ist. Bei der nächsten Ausschreibung wird dies berücksichtigt.
Der Vorsitzende wird nochmals Kontakt mit dem Zweckverband aufnehmen und eindringlich auf das Problem hinweisen.

-Die künftige Baustelle zum Rathausumbaus und der Erweiterung sind mehrere Schulwege eingeschränkt betroffen. Damit den Schülern ein sicherer Weg zur Schule möglich ist, wurden im Rahmen einer Besprechung der Schulweghelfer zwei Umleitungsvorschläge erarbeitet.



► Nach ausführlichen Erläuterungen wird vorgeschlagen, die Möglichkeiten bei einem gemeinsamen Termin vor Ort zu besprechen.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Daniela Hofmann