



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.07.2022	öffentlich	Beschluss

## **Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr.141/13**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei offenen Stellplätze.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 84. Bislang erfolgte die erste Auslegung.

Auf Grundlage dieses Entwurfes erfolgte die Prüfung des Vorhabens, um dadurch die städtebaulichen Ziele nicht negativ zu beeinträchtigen.

Folgende Festsetzungen werden nach dem aktuellen Entwurf nicht eingehalten:

#### 1. Baugrenze

Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze durch den Hauptbaukörper sowie der östlichen Baugrenze durch den nordöstlichen Carport, welcher teilweise außerhalb des Bauraumes liegt. Die Baugrenze im Entwurf wurde aufgrund des östlichen Bestandes gewählt.

#### 2. GRZ

Die Gesamt-GRZ nach 3.3 von 0,5 wird um 0,06 überschritten. Diese wird durch die benötigten Stellplätze und die Erschließung benötigt.

Auf Basis der vergleichbaren Befreiung innerhalb des Geltungsbereichs des ~~vom~~ Bebauungsplans Nr. 52 Unterbiberg im November 2020, werden die offenen Stellplätze als Fahrstreifen angelegt und der Bereich der Zufahrt und der Fahrradstellplätze mit Rasengittersteine hergestellt.

Auf diese Weise wird eine mit Rasenwaben/Rasengitter ausgeführte Fläche zwar als versiegelt in die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, allerdings begründet die hohe Wasserdurchlässigkeit eine entsprechende Befreiung, ohne einen Präzedenzfall zu schaffen, der anderen Bauwerbern ein Anrecht auf eine vergleichbare Überschreitung geben würde mit weniger wasserdurchlässigem Belag.

### **KFZ-Stellplätze:**

Die Anzahl entspricht der gemeindlichen Satzung. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung erfolgt die Ausführung der offenen Stellplätze mittels Fahrspuren.

### **Fahrradstellplätze:**



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die Anzahl entspricht der gemeindlichen Satzung.

**Fazit der Verwaltung**

Insgesamt fügt sich das Vorhaben, trotz den beiden Abweichungen von dem Bebauungsplanentwurf, in die Umgebung ein. Durch diese wird keine städtebauliche Beeinträchtigung bei einer zukünftigen Fortführung des Verfahrens hervorgerufen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5139 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 31.05.2022

**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr. 141/13, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 31.05.2022, **wird hergestellt.**