



Niederschrift BVA 22/06 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 19.07.2022
 Beginn: 19:02 Uhr
 Ende: 20:17 Uhr
 Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 13.09.2022
 ohne Änderungen
 siehe Niederschrift BVA 22/07 -ö-
 vom 13.09.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder**Rott, Bernhard****Zeller, Franziska****Gehring, Eva-Nicola**

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

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

Ab 19:03 Uhr; TOP 2

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

Knopp, Jürgen Dr.**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**Hofmann, Daniela**Von der Verwaltung**Wagenbauer, Antonia**

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 22/05 vom 21.06.2022
3. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Ranftlstr. 10, Fl.-Nr. 24/7
4. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr.141/13
5. Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Errichtung eines Anbaus und eines Carports auf dem Grundstück Siegfriedstr. 5, Fl.-Nr. 180/122
6. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhaus auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg 30 a, Fl.-Nr. 201/7
7. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219
8. Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11
9. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Weiherweg 60, Fl.-Nr. 44/402
10. Bekanntgabe der im 2. Quartal 2022 (01.04.2022 – 30.06.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
11. 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

Umgang mit Erteilung von Abweichungen von der Abstandsflächensatzung bei Altfällen:

Seit in Kraft treten der Abstandsflächensatzung am 01.02.2021 sind bereits mehrfach sog. Altfälle aufgetreten, die eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung benötigt haben. Diese wurde bislang immer erteilt, sofern die Abstandsflächen nach dem alten Recht eingehalten werden konnten. Durch diese Erteilungen wird kein Präzedenzfall für neue Bauvorhaben hervorgerufen.

Wie sich nun herausstellte, ist die Abarbeitung von Bauanträgen, die vor dem 01.02.2021 von der Verwaltung bearbeitet wurden, im LRA München noch nicht ganz abgeschlossen. Dies wird hoffentlich bald abgeschlossen sein.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 22/05 vom 21.06.2022

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5230 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 22/05

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 22/05 vom 21.06.2022 wird genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

3 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Ranftlstr. 10, Fl.-Nr. 24/7

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück an der Ranftlstraße Ecke Schwöbberstraße, Fl.-Nr. 24/7 (vgl. HsNr. 10).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:



Da dieses Grundstück am Rand des bebauten Ortsteils liegt, ist eine vertiefte Prüfung notwendig, um die korrekte Beurteilungsgrundlage anzuwenden.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Grundstück dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Diese Einordnung erfolgte bereits im Jahr 2014 erstmalig im Rahmen einer Bürgeranfrage.

Die Einordnung erfolgt auf Grund dessen, dass ein Bebauungszusammenhang keine gerade Begrenzungslinie entlang der am weitesten in den Außenbereich hineinragenden Gebäuden verlangt. Die Trennungslinie verläuft vielmehr am vorhandenen Baubestand, d. h. ist entlang jedem einzelnen Gebäude zu ziehen, auch wenn sich hierdurch eine versetzte Abgrenzung ergibt (vgl. VGH München, Urteil vom 13.01.2021, Az.: 15 N 20.2018 und VGH Mannheim, Urteil vom 25.11.1993, Az.: 5 S 1991/93).

Demnach wird der sog. Innenbereich durch die östliche Gebädekante der Ranftlstr. 8 und durch die südlichen Gebädekanten der Zwirgerstr. 22 a sowie der Schönswetterstr. 4 abgegrenzt. Das Gewächshaus der Erwerbsgärtnerei ist bei der Heranzuziehung der vorhandenen Bebauung auszuklammern, da zur "Bebauung" im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke gehören, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne "Nebenanlagen" zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 - 4 B 46.16).

Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und somit nicht zulässig.

Da das LRA München hier u. U. eine Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich sieht, wurde das Vorhaben auch nach den Maßstäben des § 34 BauGB geprüft.

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:

Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 4,24 m - 6,31 m und FH von 7,14 m - 10,65 m

- Vorgartenbereich:

Im Bereich der Ranftl- und Schönswetterstraße ist kein einfacher Baulinienplan und somit keine Baugrenze vorhanden. Da der § 34 BauGB auch die Grundstücksfläche die überbaut werden soll als maßstabbildend festlegt, ist die Bautiefe der vorhandenen Baukörper zu betrachten. Im Rahmen dessen kann ein Vorgartenbereich mit mind. 5 m in beiden Bereichen der prägenden Umgebungsbebauung festgestellt werden.

Durch die geplanten Carports wird der 5 m Vorgartenbereich entlang der Ranftlstraße um 3 m überschritten. Die geplante östliche Garage liegt komplett, der östliche Carport teilweise im 5 m Vorgartenbereich der Schönswetterstraße.



Bislang wurde im Vorgartenbereich keine baulichen Anlagen zugelassen. Diese Linie sollte zur Sicherung des ortsüblichen Vorgartenbereiches aufrechterhalten werden.

Die rückwärtige Bebauungslinie wird durch den geplanten Baukörper eingehalten.

- Dachgestaltungsrichtlinie:

Die Dachgestaltungsrichtlinie sieht bei Dachaufbauten folgendes vor:

- gleiche Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach -> eingehalten
- zulässig ab einer geeigneten Dachneigung (mind. 30°) -> eingehalten
- in Summe max. 40 % der Außenwandlänge -> **nicht eingehalten** (40 % = 6,11 m, insg. 8 m geplant)
- Abstände zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mind. 1 m -> **nicht eingehalten** (Abstand First ca. 0,18 cm)
- zweigeschossige Dachaufbauten z. B. in Form von Gauben sind unzulässig -> eingehalten

Die geplanten Zwerchgiebel sind planungsrechtlich zulässig, da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes mit entgegenstehenden Festsetzungen liegt.

Das Vorhaben widerspricht jedoch dem seitens des Gemeinderates gefassten Grundsatzbeschluss (s. o.).

Dieser hat allerdings nicht den Rechtscharakter, auf den sich eine Ablehnung derer stützen könnte.

- Stellplatznachweis:

Für das Vorhaben sind insgesamt 4 Kfz-Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Der Nachweis der Fahrradstellplätze fehlt komplett.

Fazit der Verwaltung:

Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und somit planungsrechtlich **nicht** zulässig.

Nachdem die Planung vorsorglich nach § 34 BauGB geprüft wurde, konnte festgestellt werden, dass sich der Baukörper grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Jedoch sind die geplanten Carports und die Garage außerhalb der überbaubaren Fläche der Umgebungsbebauung (fiktive Baugrenze) und somit nicht zulässig. Des Weiteren fehlen die nach der StFStS geforderten Fahrradabstellplätze.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5236 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.07.2022
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der bebaubaren Fläche aus der Umgebungsbebauung
- Anlage 5: Luftbild alter Ortsteil Unterbiberg

Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Carports auf dem Grundstück Ranftlstr. 10, Fl.-Nr. 24/7 Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der



Planung vom 04.07.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die geplante Nutzung ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und daher nicht zulässig.

2. Sollte das LRA München das Grundstück in den Innenbereich einbeziehen wird die Verwaltung ermächtigt, den Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern der 5 m Vorgartenbereich entlang der Ranftl- und Schwöbberstraße freigehalten wird und der Stellplatznachweis der StFStS entspricht.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

4 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:

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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5139 abrufbar):

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

Wichtiger Diskussionsbeitrag:

GRM Herr Körner weist darauf hin, dass es sinnvoll wäre, die Baugrenze im weiteren Bebauungsplanverfahren zu anzupassen. Um entsprechende Ergänzung des Beschlusses wird gebeten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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.**

Beschluss:

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.**

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens die Baugrenze entsprechend anzupassen.

Beschlossen mit Änderung

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
-----------	----



Ja:	11
Nein:	0

5 **Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Errichtung eines Anbaus und eines Carports auf dem Grundstück Siegfriedstr. 5, Fl.-Nr. 180/122**

Sachverhalt:

Das Bestandsgebäude soll durch einen Anbau an der nördlichen Gebäudeseite erweitert werden. Im Zuge dessen soll eine zweite Wohneinheit entstehen.

Maße des Anbaus:

3,52 m x 12,50 m

GR 44 m²

Prinzipiell wird das Bestandsdach nach Norden fortgeführt, sodass ein asymmetrisches Satteldach entsteht mit leichtem Negativ-Winkel im Bereich des Anbaus.

Die gesamte Wohnfläche analog zu einem Doppelhaus umverteilt. Im Rahmen des Vorhabens entstehen somit 2 Wohneinheiten mit gleicher Wohnfläche.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich eines Baulinienplanes Nr. 23/B/20 der Gemeinde Neubiberg vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB; 6 m Baugrenze parallel zur südl. Grundstücksgrenze.

-Maß der baulichen Nutzung
siehe Anlage

-Stellplätze:

Für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten mit mehr als 35 m² Wohnfläche sind nach gemeindlicher Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung je Wohnung 2 KFZ-Stellplätze erforderlich.

Doppelgarage inkl. Vorplätze	3
Carport inkl. Vorplatz	1,5
zzgl. ein offener Stellplatz	1
	5,5 Stellplätze

Ferner sind insgesamt 6 Fahrradstellplätze erforderlich.

In der Planung werden 6 Stellplätze nachgewiesen. Damit ist der Nachweis erfüllt.

Grünordnung:



Von der Planung ist nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand betroffen. Laut Baumbestandsplan befinden sich auf dem Grundstück sieben Bäume:

2 Stieleichen (*Quercus robur*, Baum 1 und 2), 3 Serbische Fichten (*Picea omorika*, Baum 3, 4 und 5) und jeweils eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*, Baum Nr. 6) und eine Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*, Baum Nr. 7). Nach Ortseinsicht vom 13.07.2022 befindet sich auf dem Grundstück zusätzlich ein Obstbaum (vsl. Apfelbaum) und eine Hecke.

Zwei Fichten (Baum Nr. 4 und 5) befinden sich im geplanten Bauraum und sollen gefällt werden. Die Fichten fallen nicht unter die gemeindliche Baumschutzverordnung. Es wird empfohlen, den Erhalt der Fichte Nr. 3 zu prüfen, um Grünstrukturen zu erhalten.

Die Bäume 1, 2, 6 und 7 sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Für die Aufstellfläche des Kranfahrzeugs ist der Baumschutz bzw. Kronenschutz bei den Bäumen 1 und 2 zu beachten. Eine Bodenverdichtung soll im Wurzelschutzbereich der Bäume vermieden werden. Gemäß DIN 18920 umfasst der Wurzelschutzbereich die Kronentraufe eines Baumes zzgl. 1,5 m nach allen Seiten. In diesem Bereich soll auch kein Material gelagert werden.

Die Fällung der Fichten ist antragsfrei. Baumfällungen sind außerhalb der Vogelschonzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, dabei ist der Artenschutz gemäß §39 BNatSchG zu beachten und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5229 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Eingabeplanung (Austauschplanung vom 12.07.2022)
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Errichtung eines Anbaus und eines Carports auf dem Grundstück Siegfriedstr. 5, Fl.-Nr. 180/122, entsprechend der Planung vom 12.07.2022, **wird hergestellt**.

Hinweis an das Landratsamt:

Um Beauflagen von Baumschutzzäunen wird gebeten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhaus auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg 30 a, Fl.-Nr. 201/7

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Anfrage bzgl. des Förderprogramms zur Energieeinsparung erfahren, dass sein errichtetes Gartenhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Um dies zu legalisieren und im Nachgang hierzu einen Förderantrag (Errichtung eines Balkonkraftwerks auf der südl. Dachfläche) zu stellen, reichte er bei der Gemeinde den Antrag ein.

Das bestehende Gartenhaus wurde mit einer Größe von 3,30 m x 3,30 m (10,89 m²), 2,45 m hoch aus Holz baugleich zu dem des direkt angrenzenden Grundstückes Albrecht-Dürer-Str. 12 errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 34 vom 18.05.1976; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Gemäß der Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplans sind Gartenhäuser im Geltungsbereich nicht zulässig. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan Bauräume für Hauptgebäude und Garagen fest.

Das beantragte Gartenhaus soll außerhalb dieser Bauräume errichtet werden.

In seiner Sitzung vom 09.10.2007 fasste der Bau- und Verkehrsausschuss zu dieser Thematik bereits folgenden Grundsatzbeschluss:

„Die Verwaltung wird künftig ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an den rückwärtigen, den Gärten zugewandten, Grundstücksseiten

- bis zu einem max. Volumen von 10 m³ pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und
- mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m (Dachform als Satteldach)

bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.“

Dieser wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 06.06.2017, BVA 17/06 fortgeschrieben. Hierbei wurde die Dachform Pultdach ergänzt:

„Die Verwaltung wird künftig ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an den rückwärtigen, den Gärten zugewandten, Grundstücksseiten

- bis zu einem max. Volumen von 10 m³ pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und
- mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m
- mit Dachform als Satteldach oder Pultdach



bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten."

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind kleine Reihenhausesgrundstücke und große Grundstücke mit Einzelhausbebauung (teilweise Doppelhäuser ohne Realteilung) vorhanden. Da Erfahrungsgemäß für große Grundstücke die Anzahl der Gartengeräte, Spielgeräte sowie Gartenmöbel höher ist als für kleine Reihengärten, sollte der Grundsatzbeschluss dahingehend fortgeschrieben werden, dass die Grundstücke mit der Einzelhausbebauung eine gesonderte Regelung für Gartenhäuser erhalten sollten. Auf diese Weise werden die Freibereiche der kleinen Reihenhausesgrundstücke weitergesichert. Die größeren Grundstücke erhalten im angepassten Verhältnis mehr Baurecht für Gartenhäuser ohne den gartenstadtähnlichen Charakter negativ zu beeinflussen.

In den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, werden die max. zulässigen Gartenhausgrößen ebenfalls ins Verhältnis zu den Grundstücken gesetzt und wie folgt festgesetzt:

„Gartenhäuser als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit und einer Firsthöhe von max. 2,50 m gemessen vom natürlichen Geländeverlauf zulässig. Die Fläche darf auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² dürfen bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten Gartenhäuser eine Grundfläche von 12 m² je Wohneinheit aufweisen. Gartenhäuser als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Begründet wird die neue Regelung wie folgt:

„Die Begrenzung der Grundfläche von Gartenhäusern für ganz oder teilweise erdgeschossig liegende Wohnungen dient dem Erhalt und der Entwicklung eines Wohngebietes mit grünem, gartenstadtähnlichem Charakter. Auf größeren Grundstücken sind größere Gartenhäuser zulässig, wenn dort nur ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, weil unter diesen Voraussetzungen ein grüner Charakter der Gärten gesichert sein sollte.“

Fazit der Verwaltung:

Durch die Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses bezogen auf die Grundstücksgröße, wird der gartenstadtähnliche Charakter des Baugebietes aufrechterhalten und gleichzeitig den Eigentümern der größeren Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt, Gartenhäuser zu errichten, die den erhöhten Platzbedarf von Geräten zur Gartennutzung gerecht werden.

Das antragsgegenständliche Grundstück weist eine Größe von ca. 830 m² auf. Der vorgeschlagene Grundsatzbeschluss wäre mit dem beantragten Gartenhaus eingehalten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5233 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.05.2022

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg



30 a, Fl.-Nr. 207/7, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 22.05.2022, **wird hergestellt.**

Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses vom 09.10.2007 bzw. 06.06.2017:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

1. Bei Reihenhäusern an den rückwärtigen, den Gärten zugewandten, Grundstücksseiten
 - bis zu einem max. Volumen von 10 m³ pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und
 - mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m und
 - mit Dachform als Satteldach oder Pultdach
2. bei Einzel- und Doppelhäusern
 - bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit und
 - einer Firsthöhe von max. 2,50 m gemessen vom natürlichen Geländeverlauf zulässig.
 - Die Fläche darf auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden.
 - Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² dürfen bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten Gartenhäuser eine Grundfläche von 12 m² je Wohneinheit aufweisen.
 - Gartenhäuser als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung im Vorgartenbereich ist unzulässig.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten mit diesem Antrag die bereits errichtete Terrassenüberdachung (5,54 m x 2,95 m, ca. 2,70 m hoch) legalisieren. Die Terrassenüberdachung wurde mit einer massiven Holzkonstruktion in Kassettenbauweise errichtet.

Begründet wird der Antrag damit, dass



„Die Terrassenüberdachung an den rückwärtigen, dem Garten zugewandten Hausseite eine leicht schwebend anmutende Holzkonstruktion ist, die auf zwei dünnen Stahlrohrstützen sitzt. Diese ist mit transparentem Glas bedeckt. Dadurch ist diese städtebaulich vertretbar. Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes 52 sind zahlreiche Terrassenüberdachungen mit ähnlichen Ausmaßen vorhanden.

Weitere Aspekte, die unseren Antrag begründen:

- *Der vor Ort anwesende Bautechniker des Landratsamtes hat die Terrassenkonstruktion nach Augenschein als angemessen und vertretbar eingestuft und keinen Baustopp verhängt.*
- *Aufgrund der zahlreichen Terrassenüberdachungen, die durchgängig ähnliche Ausmaße haben und an die Grundstücksgrenzen reichen, sind wir von der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens ausgegangen.*
- *Im Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit wurden bereits erhebliche Investitionen getätigt.*
- *Die Bauplanung wurde von einem sachverständigen Architekten durchgeführt. Die Konstruktion wurde von einem Baustatiker geprüft und als tragfähig eingestuft. Die Bauausführung wurde von Handwerksbetrieben durchgeführt.“*

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Unterbiberg“ aus dem Jahr 1996; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser verweist unter B 5.3 auf Art. 6 Abs. 3 BayBO -Stand 09.10.1996-, mittlerweile Art. 6 Abs. 6 BayBO (Abstandsflächen). Ferner darf die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Tiefe der Überdachung ist beschränkt auf 1,50 m. Des Weiteren ist nach Festsetzung B 5.5 zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Am 10.05.2005 befasste sich der Bau- und Verkehrsausschuss (BVA 05/05) mit der Errichtung von Terrassenüberdachungen/Pergolen im Bebauungsplangebiet, da die Festsetzungen im Bebauungsplan keine sinnvolle Errichtung von Terrassenüberdachungen bei Reihen- bzw. Doppelhäusern ermöglicht.

Bei einer Reihenhausbreite von 6,34 m ist somit die Errichtung einer - auf die Fassade bezogenen - mittigen Überdachung mit einer Breite von 2,34 m und einer Tiefe von 1,50 m möglich.

Da die derzeitigen Festsetzungen keine akzeptable Nutzung zulassen, wurde entsprechend dem Baugebiet „Auf der Heid“ (Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss vom 16.11.2004 bzw. 21.09.2004) einen Grundsatzbeschluss für dieses Baugebiet gefasst:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterbiberg“ künftig eingehende Bauanträge zur Errichtung von Terrassenüberdachungen/Pergolen bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an der rückwärtigen, den Gärten zugewandten Grundstücksseiten

- in transparenter (Glas/Kunststoff; keine Spiegelverglasung) Ausführung,

- bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus,

- mit einer Tiefe von max. 2,90 m und einer Gesamthöhe von max. 2,90 m ab OK Fertigfußboden bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.

Der Begriff Reihenhäuser bezieht sich grundsätzlich nicht auf die sogenannte Haus in Haus Bebauung, bei denen die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht eingetragen ist.“



Die Maße bzw. Ausführung wurden analog an die Festsetzungen für die Errichtung der Wintergärten herangezogen, dies liegt daran, dass die damals beantragten Terrassenüberdachungen eine vergleichbare bauliche Anlage zu Wintergärten darstellten und durch die filigrane Bauweise mit Alukonstruktion und Verglasung keine negative städtebauliche Beeinträchtigung hervorgerufen wurde.

Von Seiten der direkt angrenzende Grundstückseigentümer wurde bereits Einspruch gegen den Antrag eingereicht. Auszug aus dem Einspruch:

„...wir haben nun endlich Einsicht in den Plan der Terrassenüberdachung Berghammerweg 11 bekommen.

Danach überschreiten die Maße die maximal Genehmigungsfähigen.

Darüber hinaus ist in den letzten Monaten wiederholt die schon zu Beginn festgestellte, konstruktionsbedingte Lärmbelästigung bei Regen und Sturm aufgetreten. Selbst jetzt im Hochsommer bei Sonnenhöchststand kommt es aufgrund des geringen Abstandes von ca. 20 cm zur Grundstücksgrenze, selbst bei aktuell noch fehlender, aber geplanter Beschattung zur Verschattung unserer angrenzenden Terrasse.

Nach Inspektion der Terrassenüberdachungen in der gesamten Überbauung "Vivamus"/Unterbiberg, findet sich keine derartige bzw. vergleichbare massive Holzkonstruktion.

Aus diesen Gründen bekräftigen wir unseren Einspruch gegen dieses Bauwerk.“

Fazit der Verwaltung:

Auf Grund dessen, dass seit Erlass des Grundsatzbeschlusses alle eingehenden Anträge (22 Stk., insg. 83 Terrassenüberdachungen errichtet im Bereich „Vivamus“) auf Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung einer Terrassenüberdachung diesem entsprachen und es bei der Antragstellung und bei der Errichtung zu keinen bekannten Problemen kam, sollte diesem Antrag **nicht** zugestimmt werden. Gleiches gilt für das Baugebiet „Auf der Heid“. Vergleichbare Schwarzbauten sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Auch die Begründung der Antragsteller, dass sie die Ausmaße ähnlich die der vorhandenen Überdachungen gewählt haben und daher von der Rechtmäßigkeit ausgegangen sind, begründet keine Befreiung über den Grundsatzbeschluss hinaus.

Auch der Kostenaufwand für den Bau der Terrassenüberdachung vor Abklärung der Zulässigkeit geschah auf eigenes Risiko.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5227 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 17.05.2022

Beschluss:

1. **Dem Antrag auf isolierte Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219, Gemarkung Unterbiberg entsprechend der Planung vom 17.06.2022, **wird nicht zugestimmt.**

Begründung:



Seit Erlass des Grundsatzbeschlusses im Jahr 2004 bzw. 2005 wurden dementsprechend ca. 130 Terrassenüberdachungen errichtet. Bislang ist eine Problematik bei der Antragstellung und bei der Errichtung nicht bekannt.

Die Maße bzw. Ausführung wurden Analog an die Festsetzungen für die Errichtung der Wintergärten herangezogen, dies liegt daran, dass die damals beantragten Terrassenüberdachungen eine vergleichbare bauliche Anlage zu Wintergärten darstellten und durch die Bauweise mit Alukonstruktion und Verglasung keine negative städtebauliche Beeinträchtigung hervorgerufen wurde.

2. Der Grundsatzbeschluss wird zur Konkretisierung der Konstruktionsart mit „in leichter Alukonstruktion oder vergleichbarer Wirkungsweise“ ergänzt und lautet wie folgt:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterbiberg“ künftig eingehende Bauanträge zur Errichtung von Terrassenüberdachungen/Pergolen bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an der rückwärtigen, den Gärten zugewandten Grundstücksseiten

- **in leichter Alukonstruktion oder vergleichbarer Wirkungsweise**
- **in transparenter** (Glas/Kunststoff; keine Spiegelverglasung) Ausführung,
- bis zu einer max. **Größe von 20 m²** pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus,
- mit einer **Tiefe von max. 2,90 m** und einer **Gesamthöhe von max. 2,90 m** ab OK Fertigfußboden

bei Vorlage der **Nachbarunterschriften** mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.

Der Begriff Reihenhäuser bezieht sich grundsätzlich **nicht** auf die so genannte Haus in Haus Bebauung, bei denen die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht eingetragen ist.“

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

8 Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11

Sachverhalt:

Es handelt sich laut Antragsteller um drei Regalwände mit Holzscheiten, die abends beleuchtet ist. Diese soll der dekorativen Aufwertung der Caféterrasse dienen.

Maße:



137 cm Länge
115 cm bzw. 157 cm Höhe
35 cm Breite

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 5 der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1957, südliche Baugrenze 5 m parallel zur Grundstücksgrenze, Gebietsart Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO; Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, rechtskräftig seit 01.05.2014

Als Einfriedung gelten alle baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Abgrenzung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles dienen. Hecken, Sträucher oder Baumpflanzungen zählen nicht dazu.

Nach gemeindlicher Einfriedungssatzung sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie seitliche Einfriedungen der Vorgärten mit einer max. Höhe von 1,50 m offen herzustellen. Als offen gilt eine Einfriedung, deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 4:1 ist. Nur sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen (zwischen den Baugrundstücken) können auch geschlossen zur Ausführung kommen.

Gesonderte Höhenregelung mit einer max. zulässigen Höhe von 1,80 m gelten nur Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete – GE) und § 9 BauNVO (Industriegebiete – GI).

Die vorliegende beantragte Anlage weicht demnach in mehreren Punkten von den satzungsgemäßen Vorgaben ab.

Die südliche 5 m-Baugrenze verläuft direkt an der südlichen Gebäudekante. Folglich liegt die vollständig mit Holzscheiten bestückte Regalwand außerhalb des Bauraums und innerhalb der charakteristischen Vorgartenzone.

Das Geschlossen-Offen-Verhältnis wird nicht eingehalten.

Die max. zulässige Höhe von 1,50 m wird überschritten.

Am 13.07.2022 teilte der Antragsteller telefonisch mit, dass er die Holzlege als temporäres Gestaltungselement lediglich in der Biergartensaison aufstellen und im Winter wieder abbauen möchte.

Fazit der Verwaltung.

Am 22.03.2022 wurde auf dem Nachbargrundstück direkt an der Grundstücksgrenze eine Werbeanlage abgelehnt mit folgender Begründung:

„Das Ziel einer gestalterischen Qualitätssicherung auch von Werbeanlagen im zentralen Geschäftsbereich Neubibergs gilt aktuell umso mehr, als die Gemeinde derzeit vor dem Start in einen Ortserneuerungsprozess steht, bei dem auch die Qualität und die Stimmigkeit des Außenauftritts der Neubiberger Geschäftsmittel auf



öffentliche wie auch privaten Flächen behandelt werden soll.

Es ist anzunehmen, dass in diesem Zuge auch Ideen für eine Gestaltungssicherung eingebracht werden."

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich bereits um ein Gestaltungsinstrument. Ob dieses im bevorstehenden Ortserneuerungsprozess in Qualität und Stimmigkeit einfließen kann, lässt sich zum derzeit abschließend nicht beurteilen. Bis zum Abschluss dieses Prozesses wäre es aus Sicht der Verwaltung denkbar, dem Vorhaben befristet auf max. 3 Jahre zuzustimmen, sofern die Holzlege ausschließlich während der Biergartensaison (01.04. – 31.10.) besteht. Damit könnte der Schaffung eines Präzedenzfalls vorgebeugt werden, da keine dauerhafte Zustimmung zur Abweichung genehmigt wird; der Ortserneuerungsprozess würde aufgrund der Befristung keine Beeinträchtigung erfahren.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5228 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Eingabeplanung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten mit teilweiser Überschreitung der max. zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 21.06.2022, **wird zugestimmt** mit der Maßgabe, dass die Holzlege ausschließlich während der Biergartensaison (jährlich vom 01.04.- 31.10.) besteht. Eine Abweichung von der Einfriedungssatzung wird bis zum Abschluss des bevorstehenden Ortserneuerungsprozesses (max. 3 Jahre) gewährt.

Alternative

Dem Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten mit teilweiser Überschreitung der max. zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 21.06.2022, **wird nicht zugestimmt**.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten mit teilweiser Überschreitung der max. zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 21.06.2022, **wird zugestimmt** mit der Maßgabe, dass die Holzlege ausschließlich während der Biergartensaison (jährlich vom 01.04.- 31.10.) besteht. Eine Abweichung von der Einfriedungssatzung wird bis zum Abschluss des bevorstehenden Ortserneuerungsprozesses (max. 3 Jahre) gewährt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	9
Nein:	1



GRM Frau Eva-Nicola Gehringer war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

**9 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück
Weiherweg 60, Fl.-Nr. 44/402**

Sachverhalt:

Mit diesem Antrag soll die Errichtung eines Pools mit einer Grundfläche von 7,48 m x 3,68 m (27,53 m²) mit einer Holzumrandung ohne aufragende Überdachung im südlichen Grundstücksbereich ermöglicht werden.

Auszug aus den Herstellerinformationen

- Desinfektion über eine natürliche Wasseraufbereitung mit Meersalz
- Beheizung durch innenliegenden Schwimmbadrollladen mit Solarfunktion, Luftwärmepumpe für kältere Tage

(weiterführende Informationen siehe Anlage 2)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 von 1996 insbes. 8. Änderung aus dem Jahre 2002;

Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB;

Pool liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und überschreitet die festgesetzte Grundfläche; Befreiungen erforderlich.

Die zulässige GR lt. Bpl für das WA 11.1. beträgt 488 m². Seinerzeit konnte der Bau der Hausgruppe vom Genehmigungsverfahren freigestellt werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans laut Planunterlagen vollumfänglich eingehalten worden sind. Im Zuge des Vorhabens wurde eine GR von 467,89 m² überbaut.

Bei Verwirklichung des beantragten Pools kommt folglich zu einer weiteren GR-Überschreitung von 7,42 m².

Eine aufragende Überdachung ist nicht beantragt.

Fazit der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung kann dieser zugestimmt werden, da ein offener im Boden versenkter Pool oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung tritt und somit aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Einer Überdachung, die oberirdisch als Hochbaumaßnahme massiv in Erscheinung treten würde, sollte künftig jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Vergleichbare Befreiungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden bereits erteilt, also sollte entsprechend des Gleichheitsgrundsatzes auch diesem Antrag zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5239 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan



- Anlage 2: Planung vom 31.05.2022

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Errichtung eines offenen Pools mit niveaugleicher Abdeckung -dauerhaft ohne Überdachung- im südlichen Grundstücksbereich auf dem Grundstück Weiherweg 60, Fl.-Nr. 44/402, Gemarkung Unterbiberg entsprechend der Planung vom 15.10.2019, **wird zugestimmt.**

Einer aufragenden Überdachung wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Eine aufragende Überdachung würde oberirdisch als Hochbaumaßnahme massiv in Erscheinung treten. Eine niveaugleiche Abdeckung ist ohne zusätzlicher Befreiung möglich.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

GRM Frau Eva-Nicola Gehringer war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

10 Bekanntgabe der im 2. Quartal 2022 (01.04.2022 – 30.06.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 2. Quartal (01.04.2022 -30.06.2022) 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. Bauantrag zur Errichtung einer Außentreppe und Schaffung einer 2. Wohneinheit auf dem Grundstück Karl-Huber-Str. 24, Fl.-Nr. 214/20
2. Bauantrag zur Nutzungsänderung und Ausbau der Montessorischule sowie Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Arastr. 2, Fl.-Nr. 157/33
3. Bauantrag zur Erweiterung im Erdgeschoss und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Isarstr. 30, Fl.-Nr. 128/41
4. Bauantrag zum Anbau eines Balkons an der Nordwestfassade auf dem Grundstück Freiherr-von-Stengel-Str. 1 a, Fl.-Nr. 152/30

**Isolierte Befreiung:**

1. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Neubiberg zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Hauptstr. 24, Fl.-Nr. 150/14
2. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 57 Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 61, Fl.-Nr. 147/148

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5231 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne

Zur Kenntnis genommen**11 Anfragen und Verschiedenes****Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:**

- GRM Herr Rott: -Die Anwohner der Theodor-Körner-Straße haben angefragt, ob die Kieselsteine dort von der Straße entfernt werden können, die dort im Rahmen der Sanierungsarbeiten der Tannenstraße von den Fahrzeugen gefallen sind.
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.
- Auf der Kameterstraße ist ein Loch in der Straße. Könnte man dieses auffüllen?
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.
- GRM Frau Pfeiffer: Wie lange sind im Allgemeinen die Bearbeitungszeiten bei Bauvoranfragen? Anlass der Frage wird ein konkreter Fall
▶ Die Verwaltung erläutert, dass die Beantwortung der Anfragen regulär 2-3 Wochen dauert, da fristgebundene Anträge vorrangig bearbeitet werden müssen. Aufgrund verschiedener Faktoren (Krankheit, Urlaub, Arbeitsaufwand etc.) kann es zu Verzögerungen kommen.
Bezugnehmend auf den konkret genannten Fall und der damit einhergehenden Beschwerde stellen Bauverwaltung und Vorsitzender klar, dass die erhobenen Vorwürfe nachweislich unbegründet seien.
- GRM Frau Zeller: Am Friedhof besteht ein Ameisenproblem. Könnte etwas dagegen getan werden?
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.
- GRM Herr Körner: Die Mäharbeiten am Friedhof werden vom Bauhof in letzter Zeit sehr ungründlich durchgeführt.



► Der Vorsitzende berichtet, dass vor kurzem im Bauhof ein Gespräch darüber stattgefunden hat.

GRM Herr Höcherl: In Unterbiberg wurden mehrfach Haus- und Garagenwände durch Graffiti beschädigt. Die Vorfälle wurden bereits bei der Polizei zur Anzeige gebracht. Um die Verantwortlichen zu finden, wird um sachdienliche Hinweise gebeten.

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Daniela Hofmann