Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2022/4929

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	11.10.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bodenschneidstr. 2, Fl.-Nr. 134/22
-Änderung des DHH1-

Sachverhalt:
Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 24.05.2022, BVA 22/04. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:
„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 beauflagen."

Mit dem nun eingereichten Antrag sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:
- Errichtung eines Treppenabganges in den Keller in Form einer Wendeltreppe (2,30 m x 2 m)
- Vergrößerung bzw. Zusammenlegung der Lichtschächte bei der geplanten Kellertreppe
- Ausbildung der Dachgaube auf der Nordseite in bodentief mit franz. Balkon
- Errichtung von zwei Balkonen (je 1,50 m breit, 1,30 m tief) im Dachgeschoss an der westl. Gebäudeseite oberhalb des Treppenabgangs
- Errichtung einer Garage an Stelle eines offenen Stellplatzes

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, Befreiung notwendig

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Baugrenzenüberschreitung:
Die Außentreppe (Wendeltreppe) ist mit einer Breite von 2,30 m und einer Tiefe von 2 m geplant. Sie wird mit einem 0,90 m hohen Geländer mit Gitterstäben als Fallschutz umfasst. Neben der Außentreppe-ist nördlich ein Lichtschacht mit 1,16 m Breite und südlich ein Lichtschacht mit 2,93 m Breite und jeweils 0,58 m Tiefe geplant. Über der Außentreppe und den Lichtschächten befinden sich im Dachgeschoss zwei Balkone (je 1,50 m breit, 1,30 m tief).
Hierdurch wird die Baugrenze vollständig überschritten.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Für die Einordnung ob ein Gebäudeteil als geringfügig einzustufen ist, wird das Abstandsflächenrecht herangezogen. Demnach sind untergeordnete Vorbauten insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Letztlich maßgebend bleibt aber die städtebauliche Wirkung. So ist insbesondere die Größe der baulichen Anlage in Bezug zu setzen, so dass im Einzelfall auch ein umfangreicheres Vor- oder Zurücktreten noch geringfügig sein kann.

Dachgaube:
Die Dachfläche vor der Dachgaube wird unterbrochen und mit einem bodentiefen Fenster versehen. Davor ist ein sog. franz. Balkon geplant. Veränderungen der Abmessungen oder Lage wurden nicht vorgenommen. Abstandsflächen werden laut Plan eingehalten.

Garage:
Die Errichtung der Garage erfolgt in der gleichen Reihe wie die bereits drei geplanten Garagen. Hierdurch entsteht eine Wand mit einer Länge von insgesamt 12,25 m zum angrenzenden Grundstück Hauptstr. 1. Grundsätzlich dürfen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b i. V. m. Art. 6 Abs. 7 BayBO Grenzgaragen bis zu einer Fläche von 50 m² an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn eine Gesamtlänge der Baukörper je Grundstücksgrenze von **9 m** nicht überschritten wird. An allen Grundstücksgrenzen zusammen dürfen es max. 15 m betragen.
Alles darüber hinaus, hat Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Teilung des Grundstückes wären demnach die Garagen in dieser Länge bauordnungsrechtlich zulässig. Planungsrechtlich bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Einwände. Die abschließende bauordnungsrechtliche Entscheidung obliegt dem LRA München.

Fazit der Verwaltung:
Auf Grund des Verhältnisses des Baukörpers zu dem sichtbaren Geländer der Wendeltreppe sowie der beiden Balkone kann nach Ansicht der Verwaltung der Überschreitung der Baugrenze zugestimmt werden. Darüber hinaus sollten weiteren sichtbaren Überschreitungen der Baugrenze nicht mehr zugestimmt werden.
Ob die zusätzliche Garage abstandsflächenrechtlich zulässig ist, obliegt der Prüfung des LRA Münchens.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/4929 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 19.09.2022

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Einfamilienhaus -DHH 1-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 19.09.2022, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der 5 m Baugrenze parallel zur Bodenschneidstraße auf einer Breite von 2,30 m um 2 m, 0,90 m hoch durch die Außentreppe der Doppelhaushälfte 1, der Lichtschächte um 0,58 m auf einer Länge von 2,93 m bzw. 1,16 m sowie durch die zwei Balkone um je 1,50 m Breite und 1,30 m Tiefe **wird zugestimmt.**

Hinweis an das Landratsamt München:

- Auf den Beschluss vom 24.05.2022 wird hingewiesen und aufrechterhalten.
- Im Nachgang zur Einreichung der ursprünglichen Bauanträge wurde das Grundstück Fl.-Nr. 134/22 in die im Beschluss aufgeführten Flurnummern aufgeteilt. Ggf. hat dies Auswirkungen auf den Nachweis der Abstandsflächen bzw. Grenzbebauungen.