Niederschrift
BVA 22/08 - ö -
Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 11.10.2022
Beginn:	19:02 Uhr
Ende	19:29 Uhr
Ort:	im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 08.11.2022
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 22/09 -ö-
vom 08.11.2022, TOP 2-ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard			-entschuldigt-
Zeller, Franziska			
Gehringer, Eva-Nicola			-unentschuldigt-
	1. Vertreter	Bogner, Leon	
	2. Vertreter	**Höpken, Volker**	
	3. Vertreter	Lilge, Hartmut	
Pfeiffer, Carola			-entschuldigt-
Körner, Kilian			-ab 19:03 Uhr TOP 3-
Kollwitz-Jarnac, Pascale			
	1. Vertreter	Maier, Thomas	
	2. Vertreter	**Leinweber, Jürgen**	-ab 19:03 Uhr TOP 3-
	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			-entschuldigt-
	1. Vertreter	**Jochum, Lukas**	
	2. Vertreter	Weigle, Michael	

Schriftführer

Hofmann, Daniela

Von der Verwaltung

Wagenbauer, Antonia

Buchmeier, Maike

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift BVA 22/07 vom 13.09.2022

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

4. Antrag zur Errichtung einer Wärmepumpe im Vorgarten auf dem Grundstück Sonnenweg 24, Fl.-Nr. 44/284

5. Bekanntgabe der im 3. Quartal 2022 (01.07.2022 – 30.09.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

6. 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

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 22/07 vom 13.09.2022

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5288 abrufbar):

- Anlage: Niederschrift BVA 22/07

Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 22/07 vom 13.09.2022 **wird genehmigt**.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja:	8
Nein:	0

3 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

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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/4929 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 19.09.2022

Beschluss:
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.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

4 Antrag zur Errichtung einer Wärmepumpe im Vorgarten auf dem Grundstück Sonnenweg 24, Fl.-Nr. 44/284

Sachverhalt:
Die beantragte Wärmepumpe soll in der Grünfläche östlich des Gebäudes aufgestellt werden.
L/B/H: 110 cm / 44,9 cm/ 156,5 cm.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 vom 09.10.1996; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB; Befreiung erforderlich.

Der ausgewählte Standort, an dem die beantragte Wärmepumpe platziert werden soll, liegt in einem Bereich, der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist. Eine Überbauung dieser Fläche ist unzulässig.
Eine Positionierung weiter südlich und somit außerhalb der privaten Grünfläche zwischen Hauptgebäude und Tiefgaragenabfahrt wäre in diesem Fall nicht sinnvoll, da es zu einer Schallreflektion kommen würde.
Dem Antrag wurden Schallberechnungen des Herstellers beigefügt. Demnach werden die Vorgaben seitens des Immissionsschutzes eingehalten.
Die Verwaltung geht daher davon aus, dass die nachbarlichen Interessen im Rahmen des Vorhabens ausreichend berücksichtigt und nachbarschützende Belange nicht verletzt werden.

Hinsichtlich der Lage des Grundstücks in einem Überschwemmungsgebiet wird der Antragsteller darauf hingewiesen, dass neben der baurechtlichen Genehmigung seitens der Gemeinde auch eine wasserrechtliche Genehmigung beim Wasserwirtschaftsamt einzuholen ist.

Fazit der Verwaltung:
Mit 0,49 m² handelt es sich hier um eine sehr geringe Fläche, die versiegelt wird. Städtebaulich wird eine Erteilung der erforderlichen Befreiung als vertretbar und somit unkritisch angesehen. Auf Grundlage der vorgelegten Schallberechnungen und Einhaltung der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerte wird davon ausgegangen, dass die durch die Errichtung und Inbetriebnahme der beantragten Wärmepumpe nachbarschützende Belange nicht verletzt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5174 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 12.08.2022
- Anlage 3: Auszug aus B-Plan
- Anlage 4 u. 5: Schallberechnungen

Diskussionsbeitrag / Anregung

Es wird um Überprüfung gebeten, ob es möglich ist, einen Grundsatzbeschluss für alle Bebauungspläne für die Zulässigkeit von Wärmepumpen im Vorgarten zu fassen.
Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Festsetzung in laufenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Beschluss:
Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 zur Errichtung einer Wärmepumpe innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück Sonnenweg 24, Fl.-Nr. 44/284, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.08.2022, **wird zugestimmt.**

Grundsatzbeschluss:
Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig eingehende Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 zur Errichtung einer Wärmepumpe innerhalb der privaten Grünfläche im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern die Größe der Anlage städtebaulich vertretbar sind und durch entsprechende Nachweise belegt wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

5 Bekanntgabe der im 3. Quartal 2022 (01.07.2022 – 30.09.2022) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 3. Quartal (01.07.2022 -30.09.2022) 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 zum Abbruch und Neubau eines Dachstuhls mit Fassadendämmung auf dem Grundstück Römerfeld 29, Fl.-Nr. 44/341

2. Bauantrag zum Anbau zweigeschossiger Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kameterstraße 56, Fl.-Nr. 167/5 - Grundlage ist eine Bauvoranfrage

3. Bauantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage für den Winterdienst auf dem Grundstück Am Campeon 1 - 12, Fl.-Nr. 70/13 – Grundlage Ermächtigung Verwaltung

4. Bauantrag zur Nutzungsänderung Dachgeschoss, 2. Wohneinheit und Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück Karl-Huber-Straße 24, Fl.-Nr. 214/20 - Grundlage Bauvoranfrage

Isolierte Befreiungen:

1. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg zur Errichtung Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Sonnenweg 67, Fl.-Nr. 44/32

2. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 52 Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Universitätsstr. 21, Fl.-Nr. 44/386

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5287 abrufbar):
- Anlage 1 - 4: Lagepläne

6 Anfragen und Verschiedenes

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

GRM Frau Weiß: Es wird gefragt, ob das Fußgängerschild am Weg zum Rathaus (Baustelle) vorübergehend entfernt werden könnte.
⇒ Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Herr Körner: -Es wird angemerkt, dass das vorgenannte Schild an dem Weg liegt, den auch die Bibliotheksbesucher nutzen.
-Es wird begrüßt, dass der Bauzaun nun sichtdurchlässig ist, dadurch werden Unfälle mit Fahrradfahrern vermieden, die bei der Nutzung des Weges an den Ecken nicht abbremsen. Falls der Bauzaun nochmals ausgetauscht werden sollte, wird darum gebeten, den Vorschlag mit den Gucklöchern im Hinterkopf zu behalten.
-Es wird gefragt, wie das Feedback zum Martinimarkt vergangenes Wochenende war.
⇒ Vom Vorsitzenden beantwortet. Der Martinimarkt war gut besucht. Die Händler waren zufrieden.

GRM Herr Höpken: Um Sachstandsinfo bzgl. Feuerwehrmuseum wird gebeten.
⇒ Vom Vorsitzenden beantwortet. Das Projekt wurde seinerzeit auf Eis

gelegt, um Haushaltsmittel einzusparen. Es kann unter Berücksichtigung der Kapazität im SG Hochbau bei der nächsten Haushaltsplanung mit aufgenommen werden.

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Daniela Hofmann