



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	13.12.2022	öffentlich	Beschluss

**Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispanners auf den Grundstücken Lena-Christ-Str. 14, 14 a, Fl.-Nrn. 203/3 und 203/14  
-Austauschplanung-**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben war bereits mehrfach Beratungsgegenstand in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses zuletzt am 13.09.2022. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

*„Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Dreispänner auf den Grundstücken Lena-Christ-Str. 14, 14 a, Fl.-Nrn. 203/3 und 203/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 29.07.2022, **wird nicht hergestellt.**“*

**Begründung:**

*Die Kubatur (Länge x Breite X Höhe) des vorderen Baukörpers fügt sich nicht in die umliegende das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein.*

*Ein Zusammenfügen der Maximalwerte der einzelnen Gebäude aus der Umgebung zu einer neuen Kubatur erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht.*

*Das geplante Gebäude tritt zu massiv in Erscheinung.*

*Die Kubatur des Dreispanners fügt sich zwar ein, vergleichbare Kubaturen sind in der prägenden Umgebung vorhanden. Allerdings ist mit Wegfall der Tiefgarage der Kfz-Stellplatznachweis gemäß Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nicht erfüllt.“*

Nun reichte der Antragsteller eine Austauschplanung ein. In dieser wurde das vordere Doppelhaus verschmälert. Gleichzeitig wurde die Höhenentwicklung erhöht.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 m Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze, wird teilweise berührt, Befreiung notwendig

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 2

- Umgebungsbebauung:

Die Umgebung wird geprägt durch Einzel- und Doppelhausbebauungen in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise mit teilweise ausbaufähigen bzw. bereits ausgebauten Dachgeschossen als



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Nichtvollgeschosse. Es wurden WH von 3,10 m-6,95 m und FH von 5,70 m-10,75 m ermittelt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. §34 Abs. 1 BauGB).

Vorbild muss bei wertender Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch nach dem Verhältnis zur Freifläche vergleichbar sein. Das Herauspicken einzelner passender Faktoren (Rosinenprinzip) erfüllt dies erfahrungsgemäß nicht.

In der näheren Umgebung befinden sich bezogen auf das vordere Doppelhaus keine vergleichbaren Kubaturen. Für den rückwärtigen Dreispänner können vergleichbare Kubaturen in der näheren, prägenden Bebauung ermittelt werden, obwohl die Kubatur rein auf die Abstandsflächen abgestellt ist.

- Baugrenze:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen Teilflächen der Terrassen und ein offener Stellplatz. Ferner ist die Situierung von Mülltonnenboxen im Vorgarten vorgesehen. Vergleichbare Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen für solche Anlagen wurden bereits mehrfach im Gemeindegebiet erteilt und sind daher nicht ortsfremd.

- Stellplätze:

Für die insgesamt 7 WE sind 14 Stellplätze nachzuweisen. Dies soll in einer Tiefgarage, deren Zufahrt im EG-Bereich des Doppelhaus 2 liegt, für 12 Stellplätze erfolgen. Ein Stellplatz wird oberirdisch im Vorgarten und ein offener Stellplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich der Lena-Christ-Str. 14 nachgewiesen. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage beträgt 0,80 m.

Für das Doppelhaus sind 12 Fahrradstellplätze (je Hälfte 6, 3 je WE) und für den Dreispänner (Mehrfamilienhaus) insgesamt 9 Fahrradstellplätze (insgesamt 21 Fahrradstellplätze) sowie ein Fahrradstellplatz für ein Lastenrad nachzuweisen. Die Planung beinhaltet 24 Fahrradstellplätze für das vordere Gebäude. Für den Dreispänner sind 9 Fahrradstellplätze und einem Fahrradstellplatz für ein Lastenrad vorgesehen (siehe Freiflächenplan).

- Grünordnung:

Von der Planung ist nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand betroffen. Laut Baumbestandsplan befinden sich auf dem Grundstück 11 Bäume. Es wurde ein Baumgutachten von einem Fachbüro erstellt. Baum Nr. 10 (Stieleiche) wurde als erhaltenswerter Baumbestand eingestuft. Laut Bericht sollen zehn Bäume gefällt werden. Vier Bäume fallen nicht unter die gemeindliche Baumschutzverordnung. Sechs Bäume stehen unter Schutz. Laut Baumbestandsplan ist eine Pflanzung von sechs Bäumen (3x Hainbuche, 2x Feld-Ahorn und 1x Wild-Kirsche) mit einem STU 20-25 cm und vier Sträuchern (2x gewöhnlicher Flieder und 2x schwarzer Holunder) geplant. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Neupflanzung angemessen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Baumschutz des zu erhaltenden Baumbestandes (Baum-Nr. 10) ist sicherzustellen. Eine Bodenverdichtung soll im Wurzelschutzbereich des Baumes 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.

Baumfällungen sind außerhalb der Vogelschonzeit (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:

##### Doppelhaus:

Das vordere Doppelhaus verlässt nach Ansicht der Verwaltung weiterhin den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung, auch wenn die Grundfläche gegenüber der vorherigen Planung um 21,33 m<sup>2</sup> reduziert wurde. Gleichzeitig wurde die Wandhöhe um 0,205 m bzw. 0,165 m und die Firsthöhe um 0,23 m bzw. 0,16 m angehoben.

Die von dem dadurch entstehenden Gebäude hervorgerufene Breite x Länge i. V. m. der Höhenentwicklung ist in der näheren Umgebung nicht vorzufinden. Mit der geplanten Verbindung der beiden Doppelhäuser durch die Zufahrt der TG entsteht eine Baukörperlänge entlang der Straßenfront von 20,75 m. Zwar sind in der näheren Umgebung Baukörper mit vergleichbaren Längen vorhanden. Allerdings treten diese in wegen geringerer Breitenmaße und Höhenentwicklung wesentlich weniger massiv in Erscheinung. Die Voraussetzungen von § 34 BauGB sind aufgrund der Massivität des Vorhabens nicht erfüllt. Es fügt sich nicht ein.

##### Dreispänner:

Die Kubatur des rückwärtigen Dreispanners fügt sich prinzipiell in die nähere Umgebung ein.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5352 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 3-7: Planung vom 02.11.2022

#### Beschlussvorschlag:

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Dreispänner auf den Grundstücken Lena-Christ-Str. 14, 14 a, Fl.-Nrn. 203/3 und 203/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.11.2022, **wird nicht hergestellt.**

#### Begründung:

Die Kubatur (Länge x Breite X Höhe) des vorderen Baukörpers fügt sich nicht in die umliegende das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein.

Ein Zusammenfügen der Maximalwerte der einzelnen Gebäude aus der Umgebung zu einer neuen Kubatur



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht.  
Das geplante Gebäude tritt zu massiv in Erscheinung.

Die Kubatur des Dreispänners fügt sich zwar ein, vergleichbare Kubaturen sind in der prägenden Umgebung vorhanden. Sollte allerdings durch die Reduzierung des Doppelhauses die Tiefgarage entfallen, wäre der Kfz-Stellplatznachweis gemäß Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nicht erfüllt.

Hinweis an das LRA München:

Es wird um Beauftragung eines Baumschutzes für den zu erhaltenden Baum Nr. 10 gebeten.