



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	09.05.2023	öffentlich	Beschluss

**Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispänners 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 13.12.2022. 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 02.11.2022, **wird nicht hergestellt.**“*

**Begründung:**

*Die Kubatur (Länge x Breite x Höhe) des vorderen Baukörpers fügt sich nicht in die umliegende und 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 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 Beauflagung eines Baumschutzes für den zu erhaltenden Baum Nr. 10 gebeten“.*

Nun reichte der Antragsteller eine Austauschplanung ein. In dieser wurde das vordere Doppelhaus im Bereich der Erker verkleinert, der südliche Erker entfällt komplett. Gleichzeitig wurde die Höhenentwicklung im Bereich der Firsthöhe reduziert ( -0,875 m) und die Wandhöhe angehoben (+0,165 m).

Der rückwärtige Dreispänner wurde im Bereich des Erdgeschosses um insgesamt 28,40 m<sup>2</sup> reduziert. Die Höhenentwicklung wird nicht verändert.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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

- Baugrenze:

Außerhalb ist die Situierung von Mülltonnenboxen und ein offener Stellplatz 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 24 Fahrradstellplätze (je Hälfte 12, 6 je WE) und für den Dreispänner (Mehrfamilienhaus) 9 Fahrradstellplätze (insgesamt 33 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 (3 x Hainbuche, 2 x Feld-Ahorn und 1 x Wild-Kirsche) mit einem STU 20-25 cm und vier Sträuchern (2 x gewöhnlicher Flieder und 2 x schwarzer Holunder) geplant. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Neupflanzung angemessen.

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.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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:

In der näheren Umgebung befinden sich bezogen auf das vordere Doppelhaus zwar keine vergleichbaren Kubaturen. Jedoch wird die nun beantragte Bebauung als noch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung erachtet, da sie mit der im Bestand vorhandenen sehr heterogenen Bebauung vereinbar ist und die städtebauliche Entwicklung im Geviert nicht beeinträchtigt. Bestehende Grundstücksgrenzen und Baugrenzen geben dem Bestand einen Rahmen zur Nachverdichtung, welcher nicht über das beantragte Doppelhaus hinausgehen würde. Für den rückwärtigen Dreispänner können vergleichbare Kubaturen in der näheren, prägenden Bebauung ermittelt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5487 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 3: Planung vom 09.03.2023

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 09.03.2023, **wird hergestellt.**

**Der Überschreitung der 5 m Baugrenze** zur Errichtung des offenen Stellplatzes Nr. 14 und der Mülltonnenschränke **wird zugestimmt.**

Hinweis an das LRA München:

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