



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	09.05.2023	öffentlich	Beschluss

### **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Doppelparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 09.11.2021, BVA 21/09. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

*„Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Duplexparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.10.2021, **wird nicht hergestellt.**“*

#### **Begründung:**

*Die Kubatur des neu entstehenden Baukörpers fügt sich nicht in die das Baugebiet prägende vorhandene Umgebungsbebauung ein. Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung weisen niedrigere Grundflächen auf, Gebäude mit vergleichbaren Grundflächen sind wesentlich niedriger.*

***Die Befreiung zur Überschreitung der 6 m Baugrenze durch das Gebäude um 1 m, zzgl. 0,55 m durch ein untergeordnetes Bauteil sowie der Duplexgaragen um 0,47 m, **wird in Aussicht gestellt.*****

Im Rahmen der Prüfung durch das LRA München fand eine Ortseinsicht zusammen mit der Bauverwaltung am 21.03.2023 statt. Bei diesem wurde die Umgebungsbebauung erörtert. Im Nachgang zu diesem erhielt die Verwaltung das in der Anlage 4 (Schreiben des LRA Münchens vom 11.04.2023) beigefügte Schreiben. In diesem wird erläutert, dass das LRA München beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten zu ersetzen.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; 6 m Baugrenze parallel zur Josef-Kyrein-Straße, wird um 0,585-1 m überschritten, Befreiung notwendig

Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 5 (geringe Priorität, deutliche Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden, jedoch ist die Nachverdichtung bereits so weit fortgeschritten, dass nur begrenzte Steuerbarkeit möglich ist) wird hingewiesen.

- Maß der baulichen Nutzung  
Tabelle siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Einzel-, Doppelhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,80 m bis 6,20 m und FH von 6,40 m bis 9,10 m vorhanden.

**Fazit der Verwaltung:**

Infolge der Argumentation des LRA Münchens und den nur noch sehr geringen Steuerungsmöglichkeiten in diesem Gebiet in einem Bebauungsplanverfahren, kann aus Sicht der Verwaltung der Planung vom 06.10.2021 zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5502 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 06.10.2021
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Schreiben des LRA Münchens vom 11.04.2023

**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Duplexparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.10.2021, **wird hergestellt.**

**Die Befreiung** zur Überschreitung der 6 m Baugrenze durch das Gebäude um 1 m, zzgl. 0,55 m durch ein untergeordnetes Bauteil sowie der Duplexgaragen um 0,47 m, **wird zugestimmt.**