



Niederschrift BVA 23/05 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 09.05.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:59 Uhr
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 13.06.2023
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 23/06 -ö-
vom 13.06.2023, TOP 2 -ö-

Anwesend:Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder

Rott, Bernhard

- entschuldigt -

Zeller, Franziska**Gehring, Eva-Nicola**

- ab 19:04 zu Top1 -

- | | |
|--------------|---------------------|
| 1. Vertreter | Bogner, Leon |
| 2. Vertreter | Höpken, Volker |
| 3. Vertreter | Lilge, Hartmut |
| 4. Vertreter | Thalhammer, Tobias |

Pfeiffer, Carola

- ab 19:02 zu Top1 -

Körner, Kilian**Kollwitz-Jarnac, Pascale**

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Maier, Thomas |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Kott, Lucia |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike |

Dr. Knopp, Jürgen

- entschuldigt -

Höcherl, Reiner

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| 1. Vertreter | Strama, Norbert-Werner |
| 2. Vertreter | Konopac, Stephanie |

Weiß, Maria

- ab 19:02 zu Top1 -

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Gerner, Elisabeth |
| 2. Vertreter | Buck, Volker |

Schirmer, Julia

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Jochum, Lukas |
| 2. Vertreter | Weigle, Michael |

Schriftführer

Wagenbauer, Antonia



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 23/04 vom 04.04.2023

Vollzug der StVO

3. Parkplatzerweiterung Auf der Heid
4. Neue Parkflächenmarkierung und Beschilderung für eine Parkzeitbegrenzung werktags 8-18 Uhr vor dem Anwesen Hauptstraße 51

Vollzug der Baugesetze

5. 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-
6. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 4 Doppelparkern auf dem Grundstück Josef-Kyrein-Str. 15, Fl.-Nr. 180/64
7. Realschule Neubiberg, Antrag zur Brandschutzsanierung und Errichtung von Photovoltaik- Anlagen auf dem Grundstück Buchenstr. 4, Fl. Nr. 247
8. Bekanntgabe der im 1. Quartal 2023 (01.01.2023 – 31.03.2023) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
9. 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

Bericht über die geplante verkehrsberuhigende Maßnahme in der Unterbibberger Straße Fl-Nr.47

Am Freitag, den 17.03.2023 fand ein Bürgerdialog mit ca. 20 Personen in Unterbiberg, für die Anliegerstraßen Unterbibberger Straße (Teilbereich), Blumenweg, Kräutleinhof und Weiherweg zu dem Thema „Verkehrsberuhigung“ statt.

Eine Maßnahme zur Verkehrsberuhigung wurde in der Vergangenheit in Form der Aufstellung von sechs Blumenkästen, welche versetzt auf der Fahrbahn im Blumenweg aufgestellt sind, ausgeführt. Es wurde im Dialog erarbeitet, ob weiteres Verbesserungspotenzial bestehe und Maßnahmen erforderlich sind.

Hieraus hat die Verwaltung u.a. das Anliegen der Bewohner in der Unterbibberger Straße mitgenommen, dass auch hier der Wunsch zu Maßnahmen für die Stärkung des verkehrsberuhigenden Bereichs bestehe.

Ab dem Kreuzungsbereich von der Straße „Am Hachinger Bach“ ist die Anliegerstraße „Unterbibberger Straße“ ab Hausnummer 15 als verkehrsberuhigter Bereich in Form von Piktogramm auf dem Boden sowie durch Verkehrszeichen ausgewiesen.

Das Verkehrszeichen „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“ regelt:

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein – oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Um dies künftig noch besser zu erreichen, sind in der Unterbibberger Straße (ab HausNr. 15) folgende Maßnahmen geplant:

- Es sollen insgesamt fünf Blumenkästen aufgestellt werden. Hier sollen beidseitig Schilder mit Kinderfiguren angebracht werden (Erfahrungswerte aus dem Blumenweg)
- Der im Besitz befindliche Mobile Smiley wird aufgestellt um den Bürger*innen die Geschwindigkeit anzuzeigen.
- Mit dem Verkehrsmesszählgerät (Topo-Box) werden verdeckte Messungen beidseitig durchgeführt, um die Anzahl der Fahrzeuge zu erfassen, welche die Straße befahren sowie die Geschwindigkeit festzuhalten.
- Zudem wurde der ZV KD Oberland beauftragt eine neue Messstelle in der Unterbibberger Straße aufzunehmen.

Durch all diese Maßnahmen soll das Ziel erreicht werden, dass der motorisierte- und Fahrradverkehr künftig die Straße in Schrittgeschwindigkeit passiert.

Zur Kenntnis genommen



2 Genehmigung der Niederschrift BVA 23/04 vom 04.04.2023

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5504 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 23/04

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 23/04 vom 04.04.2023 wird genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	8
Nein:	0

GRM Frau Eva-Nicola Gehringer, Frau Pascale Kollwitz-Jarnac und Herr Norbert-Werner Strama haben sich nach § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR der Abstimmung enthalten.

Vollzug der StVO

3 Parkplatzerweiterung Auf der Heid

Anlass:

Der PUA hat sich bereits im Jahr 2017 (SV 2017/3329) sowie im Juni 2022 (PIUA, SV 2022/5161) mit den Veränderungen im verkehrlichen Erschließungsnetz im Umfeld des neuen Ostparkplatzes der UniBW befasst.

Hier hat wurde neben der Handlungsebene Verkehr auch der **Ausbau der Straßenräume Auf der Heid**, Werner-Heisenberg-Weg und Bamerstraße in Verbindung mit der Erschließung behandelt.

In der Sitzung des PIUA am 28.06.2022 wurde u. a. folgender Beschluss gefasst:

„2. Der PIUA stimmt der Überprüfung und Beplanung des Straßenraums Auf der Heid samt Stellplatzerweiterung mit den Zielen wie im Sachvortrag benannt zu.

Ein Vorentwurf mit Kostenschätzung soll zur Beratung und Beschlussfassung im zuständigen Gremium vorgelegt werden.“

Sachverhalt:

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Der Planungsumgriff für die Erweiterung des Parkplatzes für den Friedhof liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 56 aus dem Jahre 1999. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte die Errichtung des Friedhofes inkl. die hierfür erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Bereich der Straße. Der Ausbau der Straße erfolgte ca. 65 m kürzer, als dies im Bebauungsplan vorgesehen war. Vermutlich wurde für den kompletten Ausbau zum damaligen Zeitpunkt kein Bedarf gesehen. Mit der jetzigen Planung erreicht die öffentliche Verkehrsfläche



die Gesamtlänge wie ursprünglich vorgesehen, angepasst an den heutigen Bedarf und somit nicht ganz Bebauungsplankonform.

Grünordnung – Befreiung von der Festsetzung A 6.2 und 6.8

Der Bebauungsplan 56 sieht für etwaige Baumpflanzungen auf der Fläche des neuen Parkplatzes „Auf der Heid“ Alleebäume der Wuchsklasse I vor (Bäume, welche eine Höhe von ca. 20 m erreichen). Diese benötigen nach DIN 18916 einen durchwurzelbaren Raum von mind. 29 m³.

Diese Voraussetzung ist im Falle des neu geplanten Parkplatzes nicht gegeben.

Die bestehenden Bäume bleiben erhalten. Zusätzlich werden zwei Bäume und zwei Sträucher gepflanzt. Würden für die zwei Neupflanzungen Bäume der Wuchsklasse I gewählt werden, so ist davon auszugehen, dass diese in naher Zukunft ausfallen und ersetzt werden müssen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist in Anbetracht des für Baumpflanzungen zur Verfügung stehenden Wurzelraumes eine Befreiung von der Festsetzung 6.2 und 6.8 des Bebauungsplanes Nr. 56 für die zwei Neupflanzungen sinnvoll.

Empfohlen wird die Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse III (erreichen eine Höhe von ca. 12 m), nämlich

- Sorbus torminalis (Elsbeere) – STU 18-20 cm, Hochstamm, 3xv. m. DB oder
- Sorbus aria (Mehlbeere) – STU 18-20 cm, Hochstamm, 3xv. m. DB

Temporäre Nutzung für Containerdorf:

Im Zuge der Bauantragstellung des Containerdorfes durch den Landkreis München und dem damit verbundenen Stellplatzdefizit wurde angedacht, temporär 9 Stellplätze der dortigen Nutzung zur Verfügung zu stellen (Pachtvertrag wäre zu gegebener Zeit noch abzuschließen).

Bauordnungsrechtliche Prüfung:

Die Errichtung der Stellplätze bedarf einer Baugenehmigung (genehmigungsfrei bis 300 m²).

Aufgrund der vom Bebauungsplan abweichenden Bebauung ist zusätzlich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die abweichende Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Sie wurde den heutigen Bedürfnissen in der Gemeinde angepasst und dient der Allgemeinheit. -

Entwurfsplanung Erweiterungsfläche:

In der Sitzung des BVA kann nun ein Vorentwurf zur Erweiterung des Parkplatzes am Friedhof, Auf der Heid, vorgestellt werden.

Mit der Planung der Parkplatzerweiterung wurde das Büro Scherer & Kurz aus Hohenbrunn beauftragt (Direktvergabe), welche eine Vorentwurfsplanung (Stand 22.03.2023) erarbeitete. Die Erweiterung ist im westlichen Teil der Straße „Auf der Heid“ zwischen den bestehenden Parkplätzen und dem Grüngutlager der Gemeinde geplant. Die geplante Erweiterung umfasst insgesamt 27 Stellplätze (7+11+9). Der Parkplatz wird eine Einbahnregelung und Wendemöglichkeit durch eine Ringlösung enthalten.



Die Stellplätze werden durch Weiterführung der asphaltierten Straße erschlossen. Der Ausbau der Stellplätze soll mittels Rasengitterplatten aus Beton erfolgen. Somit wird größtenteils die Versiegelung der Oberflächen vermieden. Gleichzeitig ist diese Form des Ausbaus die kostengünstigste Variante.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde vom Ingenieurbüro eine Kostenschätzung erstellt, welche Kosten in Höhe von ca. 300.000 € ermittelt hat. Aufgrund der Kostenhöhe erfolgt die endgültige „Projektfreigabe“ mit Beschluss des Gemeinderates (voraussichtlich GR 22/05 am 22.05.2023).

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5492 abrufbar):

- Anlage 1: Entwurfsplanung Stand 22.03.2023
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 56

Beschluss:

1. Der Bau- Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Stellplätze auf dem Grundstück FL.-Nr. 113/8, Gmkg. Unterbiberg, entsprechend der vorliegenden Planung wird hergestellt. Der zur Verwirklichung des Bauvorhabens erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 wird zugestimmt.
3. Der Befreiung zur Neupflanzung von 2 Bäumen der Wuchsklasse 3 anstatt der Wuchsklasse I auf dem Grundstück FL.-Nr. 113/8, Gmkg. Unterbiberg wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt den Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	8
Nein:	3

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Planungsentwurf (Stand: 22.03.2023) wird zur Kenntnis genommen.
Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2023 einzustellen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt auf der Grundlage der Planung (Stand 22.03.2023) auszuschreiben und dem wirtschaftlichsten Bieter den Zuschlag zu erteilen.
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	7
Nein:	4



4 Neue Parkflächenmarkierung und Beschilderung für eine Parkzeitbegrenzung werktags 8-18 Uhr vor dem Anwesen Hauptstraße 51

Sachverhalt:

Vor der Hauptstraße 51 (Wohn- und Geschäftshaus) sind ca. 6 öffentliche Stellplätze (Senkrechtaufstellung), welche ausgebaut sind. Die Fahrzeuge werden zum Teil auch quer geparkt, sodass die wenigen Parkmöglichkeiten, zusätzlich beschränkt werden.

Eine Parkzeitregelung existiert hier nicht. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass auf den öffentlichen Stellplätzen Langzeitparker stehen, welche diese nicht für Besorgungen in der Hauptstraße nutzen.

Ab der Hausnummer 47 sind die öffentlichen Parkplätze mit einer Zeitdauer auf 2 Stunden, werktags von 08:00 – 18:00 Uhr begrenzt. Die öffentlichen Stellplätze vor den Häusern Nr. 49 und 51 sind wie oben beschrieben ohne Zeitbegrenzung.

Vorschlag der Verwaltung:

Damit die öffentlichen Parkplätze für die Geschäfte von Nutzen sind, sollen die 6 Stellplätze vor der Hausnummer 51 neu, nach der Straßenverkehrsverordnung mit einer Breite von 2,50 m markiert werden. Zusätzlich sollen drei Pfosten für die Beschilderung aufgestellt werden mit jeweils folgenden Zeichen:

- VZ 318 Parkscheibe
- VZ 1040-32 Beschränkung auf 2 Stunden
- VZ 1042-31 werktags 8-18 Uhr

Dies würde ermöglichen, dass die Parkplätze zu den Geschäftszeiten maximal für zwei Stunden belegt werden können. Außerhalb der Parkzeitbeschränkung können die Fahrzeuge länger auf der öffentlichen Fläche parken. Zudem wird dadurch der Zugang zu den Ladengeschäften für Gehbehinderte erleichtert und gesichert.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagen Nr.: 2023/5489. abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan Hauptstraße 51
- Anlage 2: IST-Zustand Fotos Hauptstraße 51

Beschluss:

1. Der öffentliche Parkplatz vor dem Anwesen Hauptstraße 51, ist für Standard PKW-Parkplätze mit Norm-Maßen zu markieren.
2. Für die Nutzung der Parkplätze erfolgt die Beschränkung mit folgender Beschilderung:
 - StVO VZ 318 Parkscheibe
 - StVO VZ 1040-32 Beschränkung auf 2 Stunden
 - StVO VZ 1042-31 werktags 8-18 Uhr.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Vollzug der Baugesetze**5 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 m² reduziert. Die Höhenentwicklung wird nicht verändert.

**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 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.

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 lagen 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

Beschluss:

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.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



6 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:
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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 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

Beschluss:

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.**

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

7 Realschule Neubiberg, Antrag zur Brandschutzsanierung und Errichtung von Photovoltaik- Anlagen auf dem Grundstück Buchenstr. 4, Fl. Nr. 247

Sachverhalt:

Auf Grund einer Brandschutzsanierung wird ein Teil der Aussenfassade im Erdgeschoss erneuert. Zugleich erfolgt eine Erweiterung von Lichtgraben und Böschung. Zudem wird eine Anbrigung und Erneuerung der Fluchtwege und Fluchtreppen beantragt. Das Fotolabor wird in ein Klassenzimmer umgebaut.

Desweiteren ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage im nördlichen, südlichen, westlichen Teil des Daches geplant.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes; eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB.



Die Beurteilungsgrundlage durch die Brandschutzsanierung und Aufstellung der Photovoltaik-Anlage wird nicht verändert. Städtebaulich sind dadurch keine Auswirkungen zu erwarten. Die Prüfung obliegt dem Landratsamt München. Das Planungsrecht der Gemeinde wird durch das Vorhaben nicht berührt. Der Antrag beinhaltet Veränderungen im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen des Brandschutzes.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5498 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.04.2023

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Brandschutzsanierung und Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Grundstück Buchenstr. 4, Fl.-Nr. 247, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 18.04.2023, **wird hergestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

8 Bekanntgabe der im 1. Quartal 2023 (01.01.2023 – 31.03.2023) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte förmliche Anträge (nach Antragseingang) wurden im 1. Quartal (01.01.2023 -31.03.2023) 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.

Bauantrag:

1. Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstr. 63, Fl.-Nr. 176/4

Isolierte Befreiung:

1. Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Sonnenweg 23, Fl.-Nr. 44/10

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5488 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne



Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

9 Anfragen und Verschiedenes

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

GRM Herr Körner: Abloner-Garten Wege wurden teilweise neugemacht - andere Wege hätten auch Bedarf. Außerdem sollten die Anfänge und Enden der Wege noch gewalzt werden, da es sonst zu weich ist.
► Vom Vorsitzenden beantwortet. Die Wege werden fortlaufend gewalzt.

GRM Frau Weiß: Wurden die Schadstellen am Radständer Bahnhofsplatz repariert?
► Der Sachverhalt wird geprüft.

Vor dem Geschäft Fruchtarkaden und im weiteren Verlauf in Richtung Parkplatz sind im Bereich des Gehwegs mehrere Senken vorhanden, die bei Regen große Pfützen verursachen.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Frau Pfeiffer: Warum ist der Hahn auf dem Maibaum nicht mehr da?
► Vom Vorsitzenden beantwortet.

Wie lange bleibt der Maibaum stehen?
► Vom Vorsitzenden beantwortet. Normalerweise 5 Jahre, hier muss gesehen werden, wie der Baustellenverlauf ist.

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Antonia Wagenbauer