



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

## **Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Dreispännern auf dem Grundstück Prof.-Göttsberger-Straße, FL.-Nr. 169/9**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dieser Bauvoranfrage abklären, ob auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Dreispännern möglich ist.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 23 aus dem Jahr 1965; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB. Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 21 (keine Priorität) wird hingewiesen.

*Auszug: Die Nachverdichtung wird vollständig über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, dieser lässt auf den Baulücken freistehende Gebäude zu und sichert die rückwärtigen Freibereiche. Gute Nachverdichtungsmöglichkeiten und schützenswerte Grünbereiche, die bereits über rechtskräftigen Bebauungsplan gesteuert/erhalten werden.*

Auszug Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 23 (s. Anlage):

- GRZ 0,35
- GFZ 0,65
- zwingend II VG
- Schnitt mit TH max. 5,80 m SD 18°, DG nicht ausgebaut
- Baulinie im Abstand von 12 m zur Prof.-Göttsberger-Straße, rückwärtige Baugrenze im Abstand von 15 m zur Baulinie
- Bauraum für Einzelgarage an südlicher Grundstücksgrenze im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Maß der baulichen Nutzung:

Auf die Anlage 3 wird hingewiesen.

Umgebungsbebauung:

Ein- und Doppelhausbebauung (bis zu **4 WE**), ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 5,60 m bis 7,50 m, FH von 6,10 m bis 8,20 m vorhanden.

Direkt westlich des Baugrundstückes grenzt der Bebauungsplan Nr. 82 aus dem Jahre 2019 an (Tannenstr. und Kameterstr. Ost).

Die in der Tabelle „Maß der baulichen Nutzung“ aufgeführten Baukörper der Tannenstr. 33/33 a und 35-35 b schöpfen das Baurecht des Bebauungsplan Nr. 82 noch nicht vollständig aus. Die



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Grundfläche kann hier noch geringfügig erweitert und die Gebäudehöhen auf eine WH von 6,20 m und einer FH von 10,10 m angehoben werden.

Eine Anhebung des bestehenden Baurechts durch die geplanten Baukörper erfolgt im Bereich des festgesetzten Bauraumes und der Höhenentwicklung. Die max. mögliche GRZ/GFZ werden eingehalten.

Hier wurde im Rahmen von Vorgesprächen von Seiten der Verwaltung eine denkbare Richtung vorgegeben, um eine zeitgemäße Bebauung unter Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen. Hierbei wurde insbesondere auf das Planungsziel der Gemeinde in Bezug auf die Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs hingewiesen. Die Höhenentwicklung sollte sich, nach Aussage des Antragstellers und des Architekten im Rahmen der max. möglichen Höhenentwicklung des Bebauungsplan Nr. 82 bewegen. Der für die Bauvoranfrage vorgelegte Schnitt enthält nun jedoch eine Firsthöhe von 10,30 m (+0,20 m). Der Bauwerber wurde bereits auf die Überschreitung hingewiesen und um entsprechende Reduzierung gebeten. Die Rückmeldung steht noch aus.

- Stellplätze:

Gemäß der gemeindlichen Satzung sind 9 Stellplätze (12 Stellplätze mit Reduzierung nach § 3 a Abs. 1 auf 75 %) und 24 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese werden in drei Duplexparkern zwischen den Gebäuden und mittels drei Stellplätzen im Vorgartenbereich nachgewiesen. Die Fahrradstellplätze werden im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 173/3) stockt eine große Eiche direkt an der Grundstücksgrenze, der Wurzelraum dieser ragt zu großen Teilen auf das zu bebauende Grundstück im Bereich der geplanten Fahrradständer. Ein Wurzelschutz sollte durch das LRA beauftragt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Bei Strauch- und Baumfällungen sind die Vogelbrutzeiten zu beachten.

Fazit der Verwaltung:

Die angefragten Baukörper, welche sich im Übergang in Richtung Bebauungsplan Nr. 82 und Hauptstraße befinden, stellen nach Ansicht der Verwaltung eine noch verträgliche Nachverdichtung dar, sofern die Höhenentwicklung auf 6,20 m und 10,10 m (WH/FH) reduziert wird. Die vorhandene rückwärtige Bauflucht der Prof.-Göttsberger-Straße wird aufgegriffen und der Vorgartenbereich gem. der Satzung erhalten. Eine vollständige Überdachung der rückwärtigen Fahrradständer wird sehr kritisch gesehen, da diese im rückwärtigen Freibereich geplant ist.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5606 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 25.05.2023, ergänzt am 03.07.2023
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Auszug B-Plan Nr. 23



**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung von 2 Dreispännern mit Duplexparkern auf dem Grundstück Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 25.05.2023 bzw. 03.07.2023, **wird in Aussicht gestellt, sofern die Höhenentwicklung auf 6,20 m und 10,10 m (WH/FH) reduziert wird und die Fahrradständer nur teilweise überdacht werden.**

**Hinweis an den Antragsteller:**

Einer vollständigen Überdachung der rückwärtigen Fahrradständer kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden, da der rückwärtige Bereich von überdachten baulichen Anlagen freigehalten werden sollte. Eine filigrane Teilüberdachung wäre denkbar. Die abschließende Beurteilung wird Gegenstand des weiteren Verfahrens sein.

**Hinweis an das LRA München:**

- Es wird gebeten in der Baugenehmigung Folgendes zu beauftragen, dass bei Teilung des Grundstückes der Nachweis der Fahrradstellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung anzupassen ist.
- Es wird um Beauftragung eines Wurzelschutzes für die Eiche des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks (Fl.-Nr. 173/3) gebeten.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen übereinstimmenden Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.