



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	20.02.2024	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Doppelhaushälften (Variante 1), Errichtung eines Appartementhauses (Variante 2), Errichtung eines Boardinghouse (Variante 3) auf dem Grundstück Hauptstr. 53, Fl.-Nr. 176/28

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid. Hierbei sollen von insgesamt 3 Varianten die baurechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Bereits in der Sitzung am 23.03.2021, BVA 21/03, wurde im Bau- und Verkehrsausschuss über einen Vorbescheid zur Errichtung eines Boardinghouse mit zwei Wohneinheiten (Vorlagenr.: 2021/4688) beraten und einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Boardinghouse und zwei Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Hauptstr. 53, Fl.-Nr. 176/28, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 15.01.2021, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Die Fragen 1, 2 und 3 können nicht mit Ja beantwortet werden. Die Fragen 4, 5 und 6 können mit Ja beantwortet werden, jedoch wird der Flächennachweis für die Fahrradstellplätze als nicht ausreichend gewertet.

Die Betriebsgröße wird kritisch gesehen, wobei die Zahl der Betten nur einer von mehreren Entscheidungsfaktoren darstellt. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit nicht mehr gegeben ist. Eine Erteilung der hier erforderlichen Ausnahme - ohne detaillierte Betriebsbeschreibung - könnte im weiteren Verfahren negative städtebauliche Folgen für das Baugebiet haben (Verkehr, Immissionen, etc.).

Die angefragte Gebäudekubatur fügt sich nicht in die vorhandene prägende Baustruktur ein. Um ein genehmigungsfähiges Vorhaben zu erhalten, ist eine deutliche Reduzierung der Kubatur notwendig. Bei Beibehaltung der Gebäudebreite ist eine Untergliederung der Gebäudefront ähnlich wie dem Gebäude Hauptstr. 43-47 notwendig.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 vom 19.11.1956, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. 8 m Baugrenze zur Hauptstraße und 5 m zur Barbarossastraße.

Umgebungsbebauung:

Siehe Anlage 6.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Maß der baulichen Nutzung:

Einfamilienhäuser (teilw. mit Gewerbenutzung im EG) und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 WE mit ein- bis viergeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,50 m bis 9,20 m (9,70 m bei FD), FH von 6,10 m bis 12,95 m vorhanden.

Variante 1

2 Doppelhäuser:

Frage 1 nach § 34 BauGB:

Für das Bauvorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen:

Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit K6 = Kellerraume, EG bis 2.OG mit Wohn-/Schlafräumen, Bäder, WC, Küche als Mehrgenerationenhaus mit Lift, d h Rollstuhl- und Behindertengerecht.

Frage: Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Mehrgenerationenhaus / Wohnhaus gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Frage 2 Festsetzung:

Nach dem Bebauungsplan der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1956 ist lediglich eine Baugrenze im Abstand von 8 m zur Hauptstraße und ein Abstand von 5 m zur Barbarossastraße vorgegeben.

Der Bebauungsplan weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus, wobei lt. Punkt 3 Ausnahmen zugelassen sind.

Frage: Fügt sich das Mehrgenerationenhaus als sog. Doppelhaushälfte nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Art der Nutzung ein?

Frage 3 Maß der Nutzung nach § 34 BauGB:

Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Gesamtgrundfläche im EG: GRZ 0,25⁹

einer Geschossfläche EG + 1.OG + 2.OG: GFZ 0,71⁷

einer Firsthöhe bei Flachdach von 9,00 m (straßenseitig)

planungsrechtlich zulässig (siehe Berechnungen als Anlage)?

Frage: Können für das Vorhaben die obengenannten Werte von GRZ / GFZ gegenüber der vorhandenen Bebauung realisiert werden.

Frage 4 Stellplatzbedarf PKW:

Gemäß der vorgesehenen Nutzung als Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit wird nachfolgender Stellplatz-Schlüssel angewandt:

Punkt 1.1.b der Satzung vom 08.04.2014

Wohnung über 35 m² 2 Stellplätze

Frage: Ist der Nachweis der 2 Stellplätze je Haushälfte in einer Duplexgarage nachweisbar?

Frage 5 Stellplatzbedarf Fahrräder:

Sind für ein Doppelhaus mit einer Wohneinheit ein oder mehrere Fahrradstellplätze nachzuweisen?



Sachgebiet: Bauverwaltung

Frage 6 Baumfällung:

Frage: Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume gemäß Baumbestandsplan in Aussicht gestellt werden?

Gleiches gilt für die vorhandenen Hecken entlang der Hauptstraße bzw. Barbarossastraße?

Im Fall einer Genehmigung zur Fällung wird ein Freiflächenplan mit Ersatzpflanzung angeboten.

Variante 2

Appartementhaus:

Frage 1 nach § 34 BauGB:

Für den Vorschlag 2 ist folgende Nutzung vorgesehen:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Appartementhaus mit je 9 Apartments im EG, 1.OG 2.OG und eine 2-Zimmer-Wohnung im 3.OG, d.h. insgesamt 28 Wohneinheiten.

Frage: Ist die Nutzung als Appartementhaus (Wohngebäude) gemäß § 34 Baugesetzbuch planungsrechtlich zulässig?

Frage 2 Festsetzungen nach Bebauungsplan:

Nach dem Bebauungsplan der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1956 ist lediglich eine Baugrenze im Abstand von 8 m zur Hauptstraße und ein Abstand von 5 m zur Barbarossastraße vorgegeben.

Der Baukörper bewegt sich innerhalb dieser Baugrenzen. Der Bebauungsplan weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus, wobei lt. Punkt 3 Ausnahmen zugelassen sind.

Frage: Fügt sich das Appartementhaus als reine Wohnbebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Art der Nutzung ein?

Frage 3 Maß der Nutzung nach § 34 BauGB:

Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit

einer Gesamtgrundfläche im EG: GRZ 0,24

einer Geschossfläche EG + 1.OG + 2.OG + 3.OG: GFZ 0,80

einer Firsthöhe bei Flachdach über dem 2.OG von 9,00 m

und beim Ausbau beim Flachdach über dem 3.OG von 11,75 m

planungsrechtlich zulässig (siehe Berechnungen als Anlage)?

Hinsichtlich der GFZ / GRZ, wird Bezug genommen auf das Objekt Hauptstr. 29, Berechnungen zum Objekt Hauptstr. 29 mit Fotos liegen bei.

Frage: Können für das Vorhaben die obengenannten Werte von GRZ / GFZ gegenüber der vorhandenen Bebauung (Hauptstr. 29 als Bezug) realisiert werden?

Frage 4 Stellplatznachweis PKW:

Gemäß der vorgesehenen Nutzung als Appartementhaus mit Insgesamt 27 Wohneinheiten mit ca. 23 m² und einer Wohneinheit mit 50 m² wird nachfolgender Stellplatz Schlüssel angewandt:

Punkt 1.1. a:

Wohnung bis 35m² = 1 Stellplatz

Wohnung ab 35 m² = 1,5 Stellplätze

Insgesamt 27 Wohnungen á 1 Stellplatz = 27 Stellplätze



Sachgebiet: Bauverwaltung

	1 Wohnung á 1,5 Stellplätze	=	<u>1,5 Stellplätze</u>
gesamt		=	28,5 Stellplätze

Nachweis von max. 16 Stellplätzen als Duplexanlage innerhalb der Baugrenzen möglich

Frage: Kann von den Vorschriften der Satzung im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Neubiberg (§ 5 Abweichungen) bzw. (Nr. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO) eine Abweichung zugelassen werden? Können die fehlenden 13 Stellplätze abgelöst werden?

Begründung: Bei einer Vergrößerung der TGA um 13 Plätze wäre das Gesamtgrundstück versiegelt!

Frage 5 Stellplatzbedarf Fahrräder:

Notwendig: 28 WE á 2 Fahrradstellplätze = 56 FSTP

Frage: Können die Fahrräder im Keller über eine Treppe mit Mittelsteg mit Zugang ins EG nachgewiesen werden?

Frage 6 Baumfällung:

Frage: Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume gemäß Baumbestand in Aussicht gestellt werden?

Gleiches gilt für die vorhandenen Hecken entlang der Hauptstraße bzw. Barbarossastraße?

Im Fall einer Genehmigung zur Fällung wird ein Freiflächenplan mit Ersatzpflanzung angeboten.

Variante 3

Boardinghouse:

Frage 1 nach § 34 BauGB:

Für den Vorschlag 3 ist folgende Nutzung vorgesehen:

Errichtung eines Boardinghouse mit je 9 Apartments im EG, 1.OG 2.OG und eine 2-Zimmer-Wohnung im 3.OG, d.h. insgesamt 28 Wohneinheiten.

Frage: Ist die Nutzung als Boardinghouse gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig (siehe Betriebsbeschreibung Boardinghouse)?

Frage 2 Festsetzungen nach Bebauungsplan:

Nach dem Bebauungsplan der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1956 ist lediglich eine Baugrenze im Abstand von 8 m zur Hauptstraße und ein Abstand von 5 m zur Barbarossastraße vorgegeben.

Der Baukörper bewegt sich innerhalb dieser Baugrenzen.

Der Bebauungsplan weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus, wobei lt. Punkt 3 Ausnahmen zugelassen sind.

Frage: Fügt sich das Boardinghouse nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Art der Nutzung ein?

Frage 3 Maß der Nutzung nach § 34 BauGB:

Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer

Gesamtfläche im EG: GRZ 0, 24

Einer Geschossfläche EG + 1.OG + 2.OG + 3.OG: GFZ 0, 80



Sachgebiet: Bauverwaltung

Einer Firsthöhe bei Flachdach über dem 2.OG von 9,00 m und beim Ausbau beim Flachdach über dem 3.OG von 11,75 m planungsrechtlich zulässig (siehe Berechnung als Anlage)?

Hinsichtlich der GRZ / GFZ, wird Bezug genommen auf das Objekt Hauptstr. 29, Berechnungen zum Objekt Hauptstr. 29 mit Fotos liegen bei.

Frage: Können für das Vorhaben Variante 3 die obengenannten Werte von GRZ / GFZ gegenüber der vorhandenen Bebauung (Hauptstr. 29 als Bezug) realisiert werden?

Frage 4 Stellplatznachweis PKW:

Gemäß der vorgesehenen Nutzung als Boardinghouse mit insgesamt 27 Wohneinheiten mit ca. 23m² und einer Wohneinheit mit 50 m² wird nachfolgender Stellplatz Schlüssel angewandt:

Punkt 6.2:

1 Stellplatz je 2 Betten

Wohnung mit 50 m² = 1,5 Stellplätze

Insgesamt	27 Betten á 0,5 Stellplatz	=	13,5 Stellplätze
	1 Wohnung á 1,5 Stellplätze	=	1,5 Stellplätze
	gesamt	=	15,0 Stellplätze

Nachweis von max. 15 Stellplätzen als Duplexanlage innerhalb der Baugrenzen möglich.

Frage: Kann von den Vorschriften der Satzung im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Neubiberg (§ 5 Abweichungen) bzw. (Nr. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO) eine Abweichung zugelassen werden? Können die 15 Stellplätze abgelöst werden, oder eine Minderung des Stellplatzschlüssels erfolgen?

Frage 5 Stellplatzbedarf Fahrräder:

Notwendig:	27 Betten á 4 Betten	= 1 Stellplatz	= 6,75	=	7 Stellplätze
	1 Wohnung á 50 m ²			=	2 Stellplätze
			gesamt	=	9 Stellplätze

Frage: Können die Fahrräder im Keller über die Treppe mit Mittelsteg mit Zugang ins EG nachgewiesen werden?

Frage 6 Baumfällung:

Frage: Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume gemäß Baumbestandsplan in Aussicht gestellt werden?

Gleiches gilt für die vorhandenen Hecken entlang der Hauptstraße bzw. Barbarossastraße?

Im Fall einer Genehmigung zur Fällung wird ein Freiflächenplan mit Ersatzpflanzung angeboten.

Das Vorhaben wird an den Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss verwiesen, um über die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter anderem zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung im



Sachgebiet: Bauverwaltung

Erdgeschoss zu beraten.

Beschlussvorschlag:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und an den Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss verwiesen, um über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes unter anderem zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zu beraten.