



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	20.02.2024	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Schulzstr. 16, Fl.-Nr. 180/235

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat eine überarbeitete Planung eingereicht. Hierbei wurden die gesamten Dachgauben bis auf ein Zwerchgiebel durch Dachflächenfenster ausgetauscht. Des Weiteren wurde aus einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen.

In seiner Sitzung am 19.12.2023, BVA 23/11, hat der Bau- und Verkehrsausschuss folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Schulzstr. 16, Fl.-Nr. 180/235, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 31.10.2023, wird nicht hergestellt.

Hinweis an das LRA München:

Drei durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützte Kiefern sind zur Fällung vorgesehen. Durch eine Verschiebung des Bauraumes nach Südosten könnten alle drei Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, so ist zumindest die nördlich stockende Kiefer mit einem STU von 2,20 m zu erhalten, die Fläche in diesem Bereich nicht zu versiegeln.

Die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Nachpflanzungen (meist Obstgehölze) stellen auf Grund der Art und Größe keinen adäquaten Ersatz für den wertvollen, straßenbildprägenden Baumbestand auf betreffendem Grundstück da."

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; 5 m Baugrenze parallel zur Schulzstraße, wird nicht berührt

Nachverdichtungskonzept Quartier 7 (geringe Priorität):

- Baurecht nahezu ausgeschöpft, aber weiteres Aufschaukeln der Dichten v. a. der Zahl der Wohnungen möglich
- Auf Grund der stark heterogenen Struktur keine Möglichkeit zur Steuerung der Nachverdichtung
- Vermeidung extremer Nachverdichtung durch weitere Geschosswohnungsbauten nur über einfachen Bebauungsplan (Begrenzung der Zahl der Wohnungen, ggf. Definition von Baugrenzen zur Sicherung der Vorgartenzone) möglich.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Maß der baulichen Nutzung:
Siehe Anlage 3.

Umgebungsbebauung:
Einzelhaus-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 2,90 m bis 6,50 m und FH von 4,60 m bis 9,50 m vorhanden.

Dachgestaltung:
Der o. g. einfache Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachgauben.

Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Dachgestaltung vom 25.01.2021:

Dachform:

- zunächst dem Grunde nach überall zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer -> nicht eingehalten
- i. V. m einer genaueren Quartiersbetrachtung können ggf. weitere Dachformen zulässig oder unzulässig sein -> nur ein Krüppelwalmdach in Umgebung vorhanden
- Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80 % der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen -> kein Nachweis erfolgt

Dachaufbauten:

- gleiche Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach -> eingehalten
- zulässig ab einer geeigneten Dachneigung (mind. 30°) -> eingehalten
- in Summe max. 40 % der Außenwandlänge -> eingehalten
- Abstände zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mind. 1 m -> nicht eingehalten
- zweigeschossige Dachaufbauten z. B. in Form von Gauben sind unzulässig

Dacheinschnitte:

- für Dacheinschnitte gelten sinngemäß die gleichen Vorgaben wie für Dachaufbauten
- eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist nur im Sonderfall zulässig, wenn dadurch das Ziel einer ruhigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird -> eingehalten

Stellplätze:

Für das Doppelhaus werden 4 Stellplätze und 8 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Zwei durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützten Kiefern (190 cm STU, 160 cm STU) stocken



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

direkt auf der Außenwand des geplanten Gebäudes. Eine dritte Kiefer (STU 220 cm) nördlich des Bauraumes stockt auf einer Fläche, welche mit Betonverbundpflastern versehen werden soll. Diese steht im direkten Verbund mit einer der beiden weiteren Kiefern (STU 190 cm). Durch eine geringe Verschiebung des Bauraumes nach Südwesten können die wertvollen Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, so sind aus Sicht des Sachgebiets Umwelt- und Naturschutz zumindest die beiden nördlich stockenden Kiefern zu erhalten. Auf Grund des geringen Abstands zwischen den Bäumen verfügen diese über ein gemeinsames Wurzelwerk. Die Entnahme des einen würde zwangsläufig auch zum Fall des anderen führen. Die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Nachpflanzungen (meist Obstgehölze) stellen auf Grund der Art und Größe keinen adäquaten Ersatz für den wertvollen, straßenbildprägenden Baumbestand auf betreffendem Grundstück dar.

Fazit der Verwaltung:

Auch wenn eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von eine auf zwei stattfindet und eine zusätzliche Doppelgarage errichtet werden soll, wird durch die Reduzierung der Dachaufbauten die vorhandene prägende Umgebungsbebauung vom Baukörper nun eingehalten.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5756 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 31.01.2024
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgarage auf dem Grundstück Schulzstr. 16, Fl.-Nr. 180/235, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 31.01.2024, **wird hergestellt.**

Hinweis an das LRA München:

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Zwei durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützte Kiefern (190 cm STU, 160 cm STU) stocken direkt auf der Außenwand des geplanten Gebäudes. Eine dritte Kiefer (STU 220 cm) nördlich des Bauraumes stockt auf einer Fläche, welche mit Betonverbundpflastern versehen werden soll. Diese steht im direkten Verbund mit einer der beiden weiteren Kiefern (STU 190 cm). Durch eine geringe Verschiebung des Bauraumes nach Südwesten können die wertvollen Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, so sind aus Sicht des Sachgebiets Umwelt- und Naturschutz zumindest die beiden nördlich stockenden Kiefern zu erhalten. Auf Grund des geringen Abstands zwischen den Bäumen verfügen diese über ein gemeinsames Wurzelwerk. Die Entnahme des einen würde zwangsläufig auch zum Fall des anderen führen. Die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Nachpflanzungen (meist Obstgehölze) stellen auf Grund der Art und Größe keinen adäquaten Ersatz für den wertvollen, straßenbildprägenden Baumbestand auf betreffendem Grundstück dar.

Gemeinde Neubiberg

Bau- und Verkehrsausschuss



Sitzung am 20.02.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt