Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6666

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	10.11.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Karl-Huber-Str. 11, Fl.-Nr. 210/8

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahr 1950; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; vordere Baulinie im Abstand von 6,50 m und rückwärtige Baugrenze im Abstand von 22,50 m (Bauraum 16 m tief) parallel zur Karl-Huber-Straße; wird berührt, Befreiung notwendig.

Nachverdichtungskonzept Quartier 12, hohe Priorität:
- Sehr klar strukturierter Bereich aus Einzel- und Doppelhäusern, jedoch von stark verdichteten Quartieren mit heterogener Prägung umgeben
- Gültigkeit des Baulinienplans Nr. 19, der jedoch zum Teil bereits durchbrochen ist, Baurecht gem. Baulinienplan i. V. m. § 34 BauGB, Aufstockung und GR-Vergrößerung möglich, nur eine echte Baulücke vorhanden, Gefahr der weiteren Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser,
- Klare Grünstruktur mit durchgängiger Vorgartenzone und rückwärtigem Freibereich,
- Auf Grund der klaren Struktur sehr gute Steuerungsmöglichkeiten der Nachverdichtung vorhanden (Ändern des Baulinienplans: Sicherung der Grünbereiche, maximal 2 Geschosse, Begrenzung der Wohneinheiten)
- Gute Nachverdichtungsmöglichkeiten durch gezielte Regelungen mittels Bebauungsplans umsetzbar, dadurch gleichzeitig Sicherung der Raum- und Grünstruktur

Mit Beschluss vom 13.12.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, künftig eingehende Bauanträge auf Grundlage des Endberichtes zum Nachverdichtungskonzept vom Oktober 2010 zu prüfen und im Bedarfsfall umgehend dem Planungs- und Umweltausschuss einen Aufstellungsbeschluss vorzuschlagen. Hierbei sind insbesondere die aus dem Konzept resultierenden Steuerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Wie bereits das Nachverdichtungskonzept festgestellt hat, ist der Teil des Bebauungsplans hinsichtlich des Schemaschnittes durchbrochen. Daher wird die Prüfung hinsichtlich der Höhenentwicklung auf die Umgebungsbebauung abgestellt. Im direkten Umfeld ist eine vergleichbare Gebäudekubatur vorhanden. Jedoch wurde dieses Gebäude abweichend von der Baugenehmigung im Bereich der Firsthöhe um 0,73 m höher gebaut.

Da § 34 BauGB auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abstellt, unabhängig davon, ob die Bebauung

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

genehmigt worden ist oder aber in einer Weise geduldet wird, wurde von Seiten der Verwaltung das LRA München kontaktiert und um Rückmeldung hinsichtlich der Duldung der Gebäudehöhe gebeten.
Bei Erstellung des Sachvortrages lag diese noch nicht vor. Über das Ergebnis wird berichtet.

- Baulinie/Baugrenze:
Die vordere Baulinie soll durch die östliche Terrasse (2,50 m x 9,70 m) und die notwendigen Fahrradstellplätze (je 2,80 m x 2 m), die rückwärtige Baugrenze durch die westliche Terrassenfläche (2,98 m x 10 m) sowie um einen Teilbereich der beiden notwendigen Stellplätze (2,98 m x 5 m) überschritten werden. Alle Flächen außerhalb des Bauraumes sind ohne Überdachung dargestellt.

In neueren Bebauungsplänen wurden Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassenflächen nur beschränkt zugelassen. Die max. Größe außerhalb des Bauraumes wurde auf 3 m x 5 m (Tiefe x Breite) beschränkt. Teilweise sind hierbei Terrassenflächen auch innerhalb des Vorgartenbereiches, ohne Überdachungen, je nach Bebauungsplan zulässig.
Eine vergleichbare Überschreitung ist im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden. Hier verbleibt eine Resttiefe von ca. 3,50 m. In der angefragten Überschreitung der Baulinie verbleibt ein Vorgarten mit einer Tiefe von 4 m. Es wird lediglich die Terrassenbreite von 7,50 m kritisch gesehen. Hier sollte eine Verkleinerung der Terrassenfläche auf 2,50 m x 5 m erfolgen, um mehr von dem vorhandenen Vorgartenbereich zu erhalten. Ebenso sollte auf Grund des Vorgartenbereichs eine Überdachung, auch nachträglich, nicht zugelassen werden.

Die rückwärtige Baugrenze soll um insgesamt um 2,98 m auf einer Breite von 15 m (mit Unterbrechung durch eine Heckenpflanzung zwischen Terrassenfläche und offenen Stellplätze) überschritten werden. In der direkten Nachbarschaft ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf einer Fläche von 3,15 m x 15,60 m durch einen Hauptbaukörper (II+DG) und einer Garage bereits vorhanden. Im Rahmen dieser bereits erteilten Befreiung, wäre die angefragte Überschreitung vertretbar. Städtebaulich würde diese weniger stark in Erscheinung treten, als die bereits vorhandene der direkten Nachbarschaft.

- Grünordnung:
Bei Realisierung des Bauvorhabens wie geplant, ist laut Freiflächenplan die Fällung eines durch die geltenden Baumschutzverordnung geschützten Laubbaums (B3; ohne Angabe der Art) mit einem Stammumfang von 1,00 m erforderlich. Als Ersatz ist die Pflanzung eines Acer platanoides – Spitz-Ahorn (entspricht Wuchsklasse 1) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Die angegebene Ersatzpflanzung entspricht den Vorgaben für eine geforderte Ersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung.
Eine Realisierung des Bauvorhabens wie geplant, ist nur bei Fällung des Laubbaums möglich. Es liegen keine Angaben vor, ob andere technische Möglichkeiten oder andere Gestaltungsmöglichkeiten geprüft wurden, die einen Erhalt des Bestandsbaums ermöglichen würden.
Der zweite, bei Realisierung des Bauvorhabens, zur Fällung vorgesehene Baum (B5; Thuja) ist nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Im Vorgartenbereich befindet sich ein weiterer von einer Realisierung des Bauvorhabens betroffener Baum (B6; ohne Angabe der Art). Dieser bleibt laut Freiflächenplan erhalten, ist mit dem Stammumfang von 42 cm nicht von der Baumschutzverordnung geschützt. Auf die Herstellung und Aufrechterhaltung des Baumschutz

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

nach DIN 18920 und der Richtlinie SBB während der Bauphase wird hingewiesen.
Die weiteren auf dem Grundstück vorhandenen Bäume (B1; B2 und B4) sind gemäß Freiflächenplan bei Realisierung des Bauvorhabens betroffen.

Die Flächen für die offenen Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) anzulegen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder z.B. durch Entwässerungsrinne an der Grundstücksgrenze abzufangen.

Fazit der Verwaltung:
Auch wenn die Verwaltung die Aufnahme des Charakters des ursprünglichen Siedlungshaues begrüßt, ist bei Zulassung einer Firsthöhe von 11,30 m, wie beim vorliegenden Bauantrag, keine Reduzierung der Höhenentwicklung in der Zukunft mehr möglich, ohne den Eigentümern Baurecht zu entziehen. Hier muss von Seiten des Bau- und Verkehrsausschuss entschieden werden, ob an dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.2010 festgehalten werden soll oder entgegen dessen, kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, weil eine vergleichbare Höhe (ohne baurechtliche Genehmigung) bereits vorhanden ist.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6666 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.10.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Karl-Huber-Str. 11, Fl.-Nr. 210/8, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 22.10.2026, **wird hergestellt.**

- **Der Befreiung** zur Überschreitung der vorderen Baulinie um 2,50 m auf einer Breite von 9,70 m durch die Terrasse **wird mit der Auflage zugestimmt,** dass diese auf eine max. Breite von 5 m reduziert wird. Einer Überdachung, auch nachträglich, **wird nicht zugestimmt.**
- **Der Befreiung** zur Überschreitung der vorderen Baulinie um je 2,80 m auf einer Breite von 2 m durch die beiden Fahrradabstellanlagen (ohne Überdachung) sowie den Mülltonnenschränken **wird zugestimmt.**
- **Der Befreiung** zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 2,98 m auf einer Breite von 10 m **wird zugestimmt.**