



**Amt**  
(III/2) Bauverwaltung/  
Ortsentwicklung

**Aktenzeichen**  
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.03.2023 öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Fl.-Nr. 1105/2: Erweiterung, Aufstockung, energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus, Anbau einer Außentreppe und Errichtung von drei PKW-Stellplätzen, Exterstraße 58 a, Frau und Herr S. - Bauantrag -

**Anlagen:**

Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV1358

**Beratungsfolge:**

BA 22.11.2022			
---------------	--	--	--

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 69	vom 02.10.2003
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 4 WA BauNVO	
Grundstücksfläche	1.075 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	405 m <sup>2</sup> inkl. Bonus	Beantragte GFZ/GF	337,83 m <sup>2</sup>
Zulässige GRZ	0,35 + 50 % für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	0,2 +0,11
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragsteller planen den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten durch eine Dachaufstockung, eine Erweiterung und eine energetische Sanierung. Zudem ist geplant die neuen Wohnungen im Obergeschoss mit einer Außentreppe zu erschließen. Es werden zusätzlich drei neue Stellplätze errichtet.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 22.11.2022 behandelt und das Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat in seinem Schreiben vom 20.01.2023 den Bauherren mitgeteilt, dass das Vorhaben auf Grund der nicht eingehaltenen Abstandsflächen, ungenügenden Zu- und Durchgängen für Feuerwehr und die mangelnde Anfahrbarkeit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht genehmigungsfähig ist.

**Baugrenzen****a) Treppenaufgang**

Die Außentreppe zu den im Obergeschoss liegenden neuen Wohneinheiten überschreitet die nördliche Baugrenze um 1 m (4,5 m<sup>2</sup>), hierfür wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Die Befreiung berührt keine nachbarlichen Interessen, da es sich lediglich um eine Außentreppe ohne Aufenthaltsqualität handelt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine ortsgestalterischen oder städtebaulichen Bedenken gegen die Befreiung.

**b) Balkone**

Die Balkone im Dachgeschoss überschreiten die westliche und die östliche Baugrenze um jeweils 1,3 m (4,55 m<sup>2</sup>). Laut Antragssteller dienen die Balkone zur Erleichterung der Rettung im Brandfall.

Es handelt sich hier um untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO.

**c) Dämmung**

Geplant ist eine 20 cm dicke Dämmschicht, sowohl im Bereich des Bestandes wie auch im Bereich der Aufstockung. Für die Außenwanddämmung im Bereich der Aufstockung wird eine Überschreitung der Baugrenzen von 20 cm beantragt.

Die Abstandsflächen werden vom Landratsamt geprüft.

**Stellplätze**

Es werden drei Stellplätze auf dem Grundstück neu errichtet, der vierte benötigte Stellplatz ist bereits auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1105/21 im Bestand vorhanden. Die Anfahrbarkeit ist nun gegeben.

Zusätzlich werden sieben Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Die Zustimmungen der Nachbarn liegen nicht vor.

**Baumschutz**

Stellungnahme des Umweltamtes:

**Bäume Bestand - zu erhalten auf dem Grundstück:**

*BSV (geschützt nach Baumschutzverordnung der Gemeinde Gröbenzell)*

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
1	Buche	295	<b>Gesetzt</b> , BSV, gute Vitalität, sehr erhaltenswert, augenscheinlich standsicher. Die Buche ist zusammen mit der Kiefer Nr. 2 vor Beginn der Abbrucharbeiten und während der Bauphase mit einem hölzernen <b>Baumschutzzaun</b> nach DIN 18920 zu schützen. Vorortung: Kronentraufe + 1.5 m, siehe <u>1. Baumschutz</u> . Alle Maßnahmen zum Schutz der Bäume, siehe <u>1. Baumschutz</u> bis <u>4. Schnittmaßnahmen/Artenschutz</u> , sind zu beachten, insbesondere beim Aufstellen des Gerüstes.
2	Kiefer	89	BSV, durchschnittliche Vitalität, unterständig unter Buche Nr. 1, augenscheinlich standsicher. <b>Baumschutzzaun</b> siehe Nr. 1 Buche.
3	Linde	150	BSV, wurde vor einiger Zeit gekappt, ob sich an der Kappungsstelle eine Fäule gebildet hat, ist nicht ersichtlich. Eine fachgerechte Baumpflege ist aus Sicht der Verwaltung zum langfristigen Erhalt der Linde empfehlenswert. Die Linde ist vor Beginn der Abbrucharbeiten und während der Bauphase mit einem hölzernen

			<b>Baumschutzzaun</b> nach DIN 18920 zu schützen. Vorortung: Kronentraufe + 1.5 m, siehe 1. Baumschutz.
4	Fichte	160	BSV, durchschnittliche Vitalität, erhaltenswert, augenscheinlich standsicher.  <b>Die Fichten Nr. 4-8, die Eibe Nr. 9 und die zwei Bäume auf den Nachbargrundstücken sind vor Beginn der Abbrucharbeiten und während der Bauphase mit einem zusammenhängenden, hölzernen Baumschutzzaun nach DIN 18920 zu schützen. Vorortung: Kronentraufe + 1.5 m, siehe 1. Baumschutz.</b>
5	Fichte	114	BSV, gekappt, durchschnittliche Vitalität, aus ökologischen Gründen erhaltenswerterhaltenswert, als Gruppe zusammen mit Fichte Nr. 6 u. 7 augenscheinlich standsicher.
6	Fichte	150	BSV, gekappt, durchschnittliche Vitalität, aus ökologischen Gründen erhaltenswerterhaltenswert, als Gruppe zusammen mit Fichte Nr. 5 u. 7 augenscheinlich standsicher
7	Fichte	148	BSV, gekappt, durchschnittliche Vitalität, aus ökologischen Gründen erhaltenswerterhaltenswert, als Gruppe zusammen mit Fichte Nr. 5 u. 6 augenscheinlich standsicher.
8	Fichte	206	BSV, gekappt, durchschnittliche Vitalität, aus ökologischen Gründen erhaltenswerterhaltenswert, augenscheinlich standsicher BSV.
9	Eibe, dreistämmig	46+41+50	BSV, gute Vitalität, augenscheinlich standsicher, erhaltenswerterhaltenswert.

**Bäume zur Fällung beantragt:**

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>St-U (cm)</b>	<b>Beurteilung und Auflagen</b>
11	Thuja	95	<i>BSV, gute Vitalität, steht sehr nah am Bauraum bzw. am aufzustockenden Bestandsgebäude, kann deshalb entfernt werden.</i>
10	Tanne	79	<i>BSV, gute Vitalität, steht im Garagenraum bzw. seiner Zufahrt, kann deshalb entfernt werden.</i>
9	Thuja	78	<i>BSV, durchschnittliche Vitalität, steht im Garagenraum bzw. seiner Zufahrt, kann deshalb entfernt werden.</i>
12	Scheinzypresse	46+48+51	<i>BSV, nachlassende Vitalität, steht im Garagenraum bzw. seiner Zufahrt, kann deshalb entfernt werden.</i>

**Die zur Fällung beantragten Bäume aus dem ersten Bauantrag (BA 22.11.2022) wurden bereits entfernt.**

**Bäume zu erhalten auf dem westlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1105/3:**

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>St-U (cm)</b>	<b>Beurteilung und Auflagen</b>
	Fichte		BSV, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 1,40 m

**Bäume zu erhalten auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1105/9:**

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>St-U (cm)</b>	<b>Beurteilung und Auflagen</b>
	Fichte		BSV, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 20 cm

**Ersatz/Neupflanzungen**

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>St-U (cm)</b>	<b>Beurteilung und Auflagen</b>
	keine		

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Treppe, Baugrenze Balkone DG und Dämmung Außenwand) nach § 31 Abs. 2 BauGB und damit dem Bauantrag zu.