



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6357

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen des Bau- und Verkehrsausschusses. Zuletzt wurde am 21.06.2022 über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss beraten (abrufbar unter Vorlagenr. 2022/5129) und im Anschluss auf Grund von veränderten Messpunkten angepasst bzw. konkretisiert und im Verwaltungsweg erneut entschieden.

Folgender Beschluss wurde im Verwaltungsweg gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.05.2022, wird hergestellt.

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m bzw. um 2,47 m durch den Aufzug
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um 1,50 m auf einer Breite von 14,06 m
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,21 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
4. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
5. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftliche Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
6. Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
7. Überschreitung der GRZ 0,4 um 0,07 auf 0,47
8. Überschreitung der GFZ 0,8 um 0,08 auf 0,88
9. Errichtung eines Kniestockes mit 0,65 m anstatt 0,3 m
10. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
11. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken
12. Überschreitung zur Errichtung von Dachflächenfenstern mit einer Größe 1,32 m²
13. Berechnung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung in der Fassung vom 31.12.2021 anstatt der Festsetzung des Bebauungsplanes



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

14. Errichtung eines oberirdischen Besucherstellplatzes im Vorgartenbereich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“

Dieser Antrag wurde auch von Seiten des LRA Münchens am 07.11.2022 genehmigt. Am 26.11.2025 wurde ein geänderter Bauantrag auf Basis der Genehmigung eingereicht. Folgende Veränderungen werden lt.

Antragsteller vorgenommen:

1. Anpassung des PKW-Aufzugs
Der geplante PKW-Aufzug wird in Abstimmung mit dem Hersteller und der Tragwerksplanung angepasst.
2. Verlegung des Personenaufzugs
Der ursprünglich außerhalb des Gebäudekörpers geplante Personenaufzug wurde in das Treppenhaus integriert.
3. Anpassung Außenanlagen — Tausch Müllstandort /Fahrradstellplätzen, Einfriedung des Eingangsbereiches des Wohnbereichs.
4. Überarbeitung der Fensteranordnung und -größen

Darüber hinaus wurden von der Verwaltung folgende Veränderungen festgestellt:

5. Vergrößerung des PKW-Aufzugs auch in der Breite von 3,10 m auf 3,32 m sowie in der Höhe von 2,80 m auf 2,985 m mit gleichzeitiger Vergrößerung der Tiefgarage von 32,16 m auf 32,40 m
6. Veränderung des Nachweises der Stellplätze in der Tiefgarage von 2 Duplex und 6 Einzelstellplätze in 3 Duplex und 4 Einzelstellplätze
7. Zusätzlicher Lichtschacht (1,25 m x 0,92 m) sowie Mauerwerk im Erdreich auf einer Breite von 3,59 m und Tiefe von 0,20 m im vorderen Grundstücksbereich (außerhalb Baugrenze)
8. rückwärtig eine Lichtkuppel, keine Angabe zur Höhe enthalten
9. Veränderung der Überdachung des 2. Rettungsweges von einer Breite von 1,15 m und einer Länge von 6,32 m mit einer dem Treppenverlauf folgender Überdachung zu einer Länge von 6,36 m und einer durchgängigen Höhe von 2,46 m
10. Veränderung des östlichen Bauteils (ehem. Aufzug) von Flachdach auf Pultdach
11. Veränderung der Anzahl der Fahrradstellplätze und der Lastenfahrradabstellplätze
12. Einfriedung des östlichen Grundstücksbereiches inkl. Vorgarten
13. Veränderung des Abstands des Gebäudes zur östlichen Grundstücksgrenze von 7,17 m auf 7,14 m.
14. Veränderung des Abstands des Abstand Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3,36 m auf 3,31 m
15. Veränderung des Abstands des Pkw-Aufzugs zur westlichen Grundstücksgrenze von 5,125 m auf 5,04 m
16. Alle xx,xx5 m Maße wurden in den Breiten und Höhen alle auf voll cm aufgerundet
17. Die Gründächer erscheinen von der durchwurzelbaren Höhe eher wie unbepflanzte Flachdächer mit leichter Anpultung
18. Es sind keine Bereiche für Werbeanlagen an der Gebäudefassade durch die neue Fensteraufteilung/Fensterhöhen vorhanden
19. Der im Dachgeschoss am westlichen Giebel zurückversetzte Wandbereich für einen Balkon wurde durch eine Glasfront als Wintergarten umgeplant
20. Verkleinerung der Gewerbefläche durch Vorbereitung, Flur und andere Nebenbereiche um 13,12 m²
21. Entfall des Kinderspielplatzes



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

22. Änderung der Belagsart von Rasengittersteine auf versickerungsfähiges Pflaster im Bereich des oberirdischen Stellplatzes und der Zufahrt zum Pkw-Aufzug
23. Erhöhung des Versiegelungsgrades im Bereich des Zuganges (optisch, durch Tiefgarage unterbaut)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 und seiner Änderungen; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB.

Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2019, Entwurf v. 29.07.2019, Umgriff wurde aus der 2. Änderung herausgenommen.

Eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens für lediglich dieses Grundstück war bis dato nicht mehr vorgesehen. Vielmehr verfolgt die Verwaltung das Ziel, das beantragte Vorhaben mittels Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 unter Berücksichtigung der im Aufstellungsbeschluss von 2019 gefassten Planungszielen (Bauantrag eingereicht am 12.07.2021) ins Genehmigungsverfahren zu leiten. Das in 2022 genehmigte Vorhaben wurde mit dem Bauwerber und der Bauverwaltung erarbeitet und vom BVA –trotz der umfangreichen Befreiungen- positiv begleitet.

Zu 1.,5. und 15.:

Die Größe wird von 3,54 m x 6 m auf 3,79 m x 6,60 m verändert. Ein Teil des Bauwerkes wird in die Fassade des Erdgeschosses integriert und erhält eine Dämmung.

Die nun geplante Höhe ist gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Verschiebung um 0,085 m in Richtung westlicher Grenze wird unkritisch gesehen. Ein Stauraum vor dem PKW-Aufzug von 5 m Länge bleibt erhalten. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch einen wartenden PKW bis zur Einfahrt in den Aufzug ist somit nicht gegeben.

Die gleichzeitige Vergrößerung der Tiefgaragenlänge um 0,24 m wird durch eine Flankendämmung hervorgerufen, die Wärmebrücken vermeiden soll. Diese Veränderung ist GRZ-relevant.

Zu 2. und 10.:

Der ursprünglich außerhalb des Gebäudekörpers geplante Personenaufzug wurde in das Treppenhaus integriert. Hierdurch wird die barrierefreie Anbindung der Ebenen verbessert. Gleichzeitig ist der Aufzug nun direkt über das Treppenhaus erreichbar, sodass die Nutzer einen wettergeschützten, barrierefreien Zugang haben.

Aus dem ursprünglichen Aufzugsanbau wurde ein zweigeschossiger Erker mit PD (WH 5,72 m, FH 5,87 m). Da die zulässigen Wandhöhen eingehalten werden und sich keine Veränderung hinsichtlich der GRZ/GFZ ergeben, wird diese Veränderung unkritisch gesehen.

Zu 3., 11 und 12.:

Durch den Tausch des Müllstandortes und den Fahrradstellplätzen soll nun in der Flucht der südlichen Gebäudekante eine überdachte offene Leichtkonstruktion zum Witterungsschutz der Mülltonnen (3 m x 5 m, Höhe 2,50 m) errichtet werden. Diese Veränderung ist GRZ-relevant.

Die geplante Einfriedung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vergleichbare Einfriedungen, welche der Einfriedungssatzung entsprachen wurden in der Vergangenheit bereits mittels Befreiung zugelassen. Da diese als offener Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 0,90 m geplant ist, kann



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

der notwendigen Befreiungen aus Sicht der Verwaltung auch hier zugestimmt werden.

Zu 4.:

Im Bebauungsplan sind lediglich die max. Größen der Dachflächenfenster geregelt. Diese werden nicht in ihrer Größe, sondern nur in ihrer Anordnung verändert. Dies wird seitens der Verwaltung unkritisch gesehen.

Zu 6.:

Besucherparkplätze sind im Nachweis, laut LRA München, in Duplexparkern nicht zulässig. Hier liegt der Verwaltung auch ein entsprechendes Schreiben vor.

Um das Vorhaben hinsichtlich der Stellplätze genehmigungsfähig zu machen, wurde bei der ursprünglichen und genehmigten Planung anstelle der Festsetzung des Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt und der Nachweis entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung geführt. Diese wurde 2025 geändert. Hier sollte ggf. eine Neuberechnung stattfinden, um die Besucherstellplätze für die Erdgeschossnutzung und dem Behindertenstellplatz mittels einfacher Einstellplätze nachweisen zu können.

Sollte sich die Stellplatzanzahl bei einer Neuberechnung nicht reduzieren, ist die Tiefgarage so anzupassen, dass der Stellplatznachweis für die Gewerbeeinheit und dem Behindertenstellplatz nicht in Duplexparkern erfolgt.

Ob sich an dem Nutzungskonzept des Aufzuges eine Änderung ergibt, kann aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Zu 7.

Durch den zusätzlichen Lichtschacht (1,25 m x 0,92 m) sowie das unterirdische Mauerwerk um 0,30 m (inkl. Dämmung) auf einer Breite von 3,59 m wird die Baugrenze zusätzlich überschritten. Die Wandverstärkung ist auf Grund der Statik notwendig. Diese Veränderung ist GRZ-relevant.

Zu 8.:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zur natürlichen Belichtung eine oberirdische Lichtkuppel geplant. Diese hat 1,10 m x 1,10 m, ca. 0,65 m hoch. Dieser dient als Ersatz für den an der Grundstücksgrenze wegfallenden Lichtschachts für die Belichtung. Diese Veränderung ist GRZ-relevant.

Zu 9.

Zur Reduzierung der Kubatur wurde der 2. Rettungsweg mit einer dem Treppenverlauf folgender Überdachung (höchster Punkt 2,335 m) versehen. Dieser wurde um 0,04 m verlängert. Gleichzeitig ist die Überdachung nun gleichbleibend bei einer Höhe von 2,46 m. Da die zulässigen Wandhöhen eingehalten werden und sich keine Veränderung hinsichtlich der GRZ/GFZ ergeben wird diese Veränderung unkritisch gesehen.

Zu 13.,14 und 16.:

Der Baukörper bleibt in seinen Außenmaßen bis auf den First (+0,005 m) unverändert. Die Lageveränderung kommt vermutlich von der Veränderung der tatsächlichen Maße. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze bleibt unverändert bei 1,50 m. Die Außenterrasse verkleinert sich um 0,57 m². Diese Veränderung ist GRZ-relevant.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu 17.:

In der Dachaufsicht sind bei den Flachdächern Gründächer angegeben. Im Rahmen des Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung ist eine extensiven Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Fläche auszuführen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 10 cm Stärke. Im Schnitt ist von der Bauweise her nicht erkennbar, ob hier für eine Begrünung ausreichend durchwurzelbarer Aufbau vorhanden ist.

Der im Schreiben vom 11.12.2025 aufgeführte folgende Aufbau: Schutzmatte, Drainagematte (20 mm), Substratschicht (ca. 150 mm), biodiverse einheimische Sedum- und Pflanzenmischung (ca. 40 mm) und Seitenbereiche mit Kies (ca. 15 - 20 cm Breite) erfüllt daher die Vorgaben des Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung.

Zu 18:

Durch die neue Fensteraufteilung/Fensterhöhen sind nur noch 0,25 m hohe Bereiche für Werbeanlagen an der Gebäudefassade vorhanden. Im Bebauungsplan sind Aufständungen und Dachbefestigung ausgeschlossen. Ob dieser Bereich für die künftigen Werbetafeln ausreicht, kann von Seiten der Verwaltung nicht beurteilt werden.

Zu 19.:

Der im Dachgeschoss am westlichen Giebel zurückversetzte Wandbereich für einen Balkon wurde durch eine Glasfront als Wintergarten umgeplant. Die Fläche des ehemaligen Balkons fand bereits bei der Ursprungsplanung bei der GFZ Berechnung Berücksichtigung und wird durch die Umplanung in einen Wintergarten nicht verändert. Diese Veränderung wird unkritisch gesehen.

Zu 20.:

Durch den Vorbereitungsraum, der Veränderung des Flurs und anderen Nebenräumen sowie dem Treppenhaus wurde die Gewerbefläche um 13,12 m² verkleinert. Keine bauplanungsrechtliche Auswirkung und wird daher unkritisch gesehen.

Zu 21.:

Der im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Kinderspielplatz entfällt komplett. Da keine Herstellungspflicht für Kinderspielplätze seit dem 01.10.2025 besteht, kann hier auch kein Nachweis mehr gefordert werden. Die Herstellung eines solchen, erfolgt auf rein freiwilliger Basis.

Zu 22. und 23.:

In der ursprünglichen Planung wurde zu Gunsten des Versiegelungsgrades im Bereich der versiegelten Flächen außerhalb der Tiefgarage, wo möglich, auf Pflasterbelag verzichtet und Rasenwaben zur Befestigung geplant. Dies ist nun im Bereich der Zufahrt zum Pkw-Aufzug nicht mehr der Fall. Diese Veränderung ist GRZ-relevant. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad des Zugangsbereichs zum Wohnbereich von 31,15 m² auf 37,14 m² erhöht (+ 5,99 m²) dies ist nur optisch, da der Bereich durch die Tiefgarage unterbaut ist.

Einige der o. g. Veränderungen sind GRZ relevant. Der Verwaltung wurde eine an die Umplanung angepasste GRZ-Berechnung vorgelegt. Aus dieser geht hervor, dass die GRZ I (Hauptanlagen) gegenüber des genehmigten Bauantrages unverändert bleibt. Die Vergrößerungen wurden durch Verkleinerungen ausgeglichen. Die GRZ II



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

(Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wird gleichzeitig erhöht, die Festsetzung des Bebauungsplans als Maximum wird jedoch eingehalten.

Fazit der Verwaltung:

Die Veränderungen des Vorhabens werden, bis auf die Anordnung der Stellplätze in der Tiefgarage, unkritisch gesehen. Da die Anzahl der Stellplätze der gemeindlichen Satzung entsprechen, kann von Seiten der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden. Ob das LRA die Anordnung mitträgt, bleibt abzuwarten.

Der oberirdische Stellplatz direkt südlich der TG- Einfahrt wird von der Verwaltung aus Gründen der Sicherheit weiterhin nicht uneingeschränkt befürwortet. Jedoch ist mind. ein oberirdischer Stellplatz vom LRA München gefordert und stellt an dieser Stelle die geringfügigste Beeinträchtigung bezogen auf die Sicherheit und den laufenden Verkehr dar.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2025/6357 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 26.11.2025 bzw. 11.12.2025
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 37
- Anlage 4: B-Plan 37, 2. Ä., Entwurf vom 19.08.2019

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 26.11.2025 bzw. 11.12.2025, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m bzw. um 2,47 m durch den Aufzug sowie durch 8 Fahrradstellplätze und 2 Lastenräderstellplätze
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,21 m auf einer Breite von 8,94 m durch den Hauptbaukörper, um ca. 10,52 m auf einer Breite von 3,79 m durch den PKW-Aufzug mit Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zur Wittelsbacherstraße
4. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
5. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftliche Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
6. Tiefgaragenein- und ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
7. Überschreitung der GRZ 0,4 um 0,07 auf 0,47
8. Überschreitung der GFZ 0,8 um 0,08 auf 0,88
9. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
10. Errichtung eines Müllhauses außerhalb des Bauraumes in Flucht des Hauptbaukörpers
11. Überschreitung zur Errichtung von Dachflächenfenstern mit einer Größe 1,45 m²



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

12. Berechnung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung in der Fassung vom 03.09.2025 anstatt der Festsetzung des Bebauungsplanes
13. Errichtung eines oberirdischen Besucherstellplatzes im Vorgartenbereich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
14. Errichtung eines offenen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 0,90 m

Hinweis an das Landratsamt München:

Im Jahr 2025 wurde die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung geändert. Ggf. ist hier eine Neuberechnung erforderlich.