

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6365

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Spechtstr. 6, Fl.-Nr. 177/19

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses am 29.07.2025, BVA 25/07. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Spechtstr. 6, Fl.-Nr. 177/19, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 15.07.2025, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Mit dem eingereichten Bauantrag wurde die Firsthöhe entsprechend der Rückmeldung der Verwaltung angepasst, gleichzeitig jedoch die Wandhöhe um 0,18 m angehoben. Die geplante Kubatur überschreitet damit die vorhandene prägende Umgebungsbebauung zzgl. einer potentiellen Aufdachdämmung.

Gleichzeitig wird die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze nicht auf Dauer nutzbar nachgewiesen. Sobald ein Kfz auf dem zweiten Stellplatz steht, können die Fahrräder nicht mehr an die Straße gebracht werden.

Der Befreiung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze wird in Aussicht gestellt, sofern der 5 m Vorgartenbereich freigehalten wird.

Hinweis an das LRA München:

Im Kellergeschoss darf keine selbstständige WE entstehen, ohne dass ein erforderlicher Stellplatznachweis erfolgt.

Für den Tulpenbaum wird eine Ersatzpflanzung mit STU 25-30 cm gefordert, für die Buche eine Ersatzpflanzung mit 18-20 cm STU. Der Freiflächengestaltungsplan ist um diese Pflanzungen zu ergänzen.“

Nun reichten die Antragsteller eine reduzierte Planung ein.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i.V. m. § 34 BauGB; 5 m Baugrenze parallel zur südlichen Spechtstraße, 5 m bis ca. 8,70 m Baugrenze zur nördlichen Spechtstraße. Befreiung notwendig.

Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 5 (geringe Priorität, Baurecht nahezu ausgeschöpft, auf Grund stark heterogenen Struktur keine Möglichkeit zur Steuerung der Nachverdichtung, nur begrenzte Steuerbarkeit



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
möglich) wird hingewiesen.

- Baugrenze:

Durch die geplante Bebauung wird die Baugrenze der nördlichen Spechtstraße um ca. 3,70 m und durch die beiden Wärmepumpen (0,60 m x 1,144 m, 1,582 m hoch mit Sockel) um 0,85 m auf einer Breite von je 1,144 m überschritten. Ansonsten bleibt ein Vorgartenbereich mit 5 m Tiefe weiterhin bestehen.

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:

Einzelhausbebauung mit ein-, zweigeschossiger Bauweise, Doppelhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,10 m bis 6,40 m und FH von 4,70 m bis 9,90 m vorhanden.

Der Antragsteller nimmt Bezug auf das Gebäude Spechtstr. 7,7 a. Dieses Gebäude wurde nach Vorlage der verschiedenen Maße (Baugenehmigung und Einmessung durch Antragsteller) abweichend von der Baugenehmigung (WH +0,10 m/ FH -0,02 m, SD 28° lt. antragsgegenständlichen Bauantrag bzw. WH +0,45 m/ FH +0,10 m, SD 27° lt. vorangegangene Anfrage) gebaut.

Von Seiten der Verwaltung kann nicht geklärt werden, welche Maße nun die korrekten des Bestandes vor Ort sind.

Im Vorfeld wurde eine Kubatur angefragt, welche eine WH von 6,47 m und eine WH von 10,31 m vorsah. Hier wurde sich ebenfalls auf das Gebäude Spechtstr. 7, 7 a bezogen. Von Seiten der Verwaltung wurde eine Bebauung in Aussicht gestellt, sofern die Firsthöhe um 0,50 m reduziert wird. Auf diese Weise wären die genehmigten Maße der Spechtstr. 7, 7 a zzgl. einer nachträglichen Wärmedämmung von 0,30 m eingehalten. Gleichzeitig erfolgte ein Hinweis auf untergeordnete Dachgauben, zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

- Abstandsflächen:

Diese können auch im Bereich der Abgrabung auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

- Stellplätze:

Der Stellplatznachweis entspricht nun der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

- Grünordnung:

Vom Bauvorhaben ist erhaltenswerter und durch die Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand betroffen. Bei Fällung beider Bäume sind Ersatzpflanzungen in Form von Laubbäumen zu tätigen. Für den Tulpenbaum wird eine Ersatzpflanzung mit STU 25-30 cm gefordert, für die Buche eine Ersatzpflanzung mit 18-20 cm STU. Der Freiflächengestaltungsplan ist um diese Pflanzungen zu ergänzen.

Fazit der Verwaltung:

Mit der nun eingereichten Umplanung werden die Maße inkl. der geforderten Reduzierung der Firsthöhe der



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bauvoranfrage eingehalten und fügt sich in die nähere das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein. Gleichzeitig wird ein 5 m Vorgartenbereich entlang der Spechtstraße durch den Hauptbaukörper weiterhin freigehalten.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2025/6365 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.12.2025
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Spechtstr. 6, Fl.-Nr. 177/19, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 18.12.2025, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung den nördlichen Baugrenze **wird zugestimmt**, sofern der 5 m Vorgartenbereich durch den Hauptbaukörper freigehalten wird.

Der Befreiung zur Überschreitung den nördlichen Baugrenze durch die Wärmepumpen um 0,85 m auf einer Breite von je 1,144 m **wird zugestimmt.**

Hinweis an das LRA München:

Im Kellergeschoss darf keine selbstständige WE entstehen, ohne dass ein erforderlicher Stellplatznachweis erfolgt.

Für den Tulpenbaum wird eine Ersatzpflanzung mit STU 25-30 cm gefordert, für die Buche eine Ersatzpflanzung mit 18-20 cm STU. Der Freiflächengestaltungsplan ist um diese Pflanzungen zu ergänzen.