



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6368

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 2 c, Fl.-Nr. 184/84

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Einfamilienhaus mit einem Anbau um ein weiteres Zimmer zu erweitern. Außerdem soll die bestehende Küche vergrößert werden. Der offene Bereich zwischen dem nicht genehmigten Wintergarten und dem Bürobereich soll in gleicher Front zum Wintergarten geschlossen werden. Der Bauantrag wurde dahingehend erweitert, dass dieser nun Bestandteil der Genehmigung ist. Der Sachverhalt war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschuss am 14.10.2025, BVA 25/09. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaues am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 2 c, F.-Nr. 184/84, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.08.2025, wird nicht hergestellt.

Der Befreiung zur Überschreitung der GRZ um ca. 0,03 bzw. 0,04 (+ 26,52-35,36 m²) auf ca. 0,20 bzw. 0,21 (lt. Antragsteller) wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Mit der Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung berührt.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69 vom 09.08.2011; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB; dieser setzt unter anderem fest:

- Bauraum
- GRZ 0,17
- GFZ 0,34

Der Verwaltung wurde in der Zwischenzeit eine GRZ-Berechnung vorgelegt. Demnach wird die GRZ auf 0,18 (+ 5,08 m²) zzgl. Außentreppe und Terrassenfläche (beides Bestand) durch die Veränderungen angehoben. Die Überschreitung ist geringfügig und städtebaulich verträglich, nachbarrechtliche Interessen sind nicht beeinträchtigt.

Fazit der Verwaltung:

Die Ablehnung im Oktober dieses Jahres erfolgte auf Grund der Massivität der GRZ-Überschreitung, die die Grundzüge der Planung berührten. Der geplante Wohnraumanbau und die Legalisierung des Wintergartens



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

(Anbau) werden durch die Verwaltung als für das Grundstück selbst und die nähere Umgebung verträglich eingestuft. Eine städtebauliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird von Seiten der Verwaltung nicht gesehen. Die notwendigen Abstandsflächen werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen oder der öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6368 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 17.08.2025

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaues am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 2 c, F.-Nr. 184/84, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.08.2025, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der GRZ um 0,01 (+ 5,08 m²) auf 0,18 **wird zugestimmt.**

Der Befreiung zur Unterschreitung der zulässigen Dachneigung des neuen Anbaus von festgesetzten 35-50° auf 25° (profilgleich zum Bestand) **wird zugestimmt.**