



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6367

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Zweifamilienhaus mittels Anbaus und Aufstockung zu erweitern. Gleichzeitig sollen die beiden oberen Wohnungen mittels außenliegenden Aufzugs barrierefrei gestaltet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 72 vom 16.02.2012; die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug der Festsetzungen:

1. Bauraum
2. GR 150 m², GF 250 m²
3. GR 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten (= 15 m²)
4. GR-Ü80 (= 120 m²)
5. Max. 2 Vollgeschosse
6. Gestaltung von Dachaufbauten
7. Pro vollendete 275 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit
8. Flächen für offene Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich

Zu 1.:

Der Bauraum wird in Richtung Norden bereits durch den Bestand um ca. 0,25 m überschritten. Durch die Wärmedämmung wird dies um ca. 0,20 m auf ca. 0,45 m erhöht. Die Tiefe des Vorgartenbereiches wird dadurch auf ca. 4,55 m verringert. Für geringfügige Baugrenzenüberschreitungen (0,30 m in Anlehnung an Art. 6 Abs. 4 BayBO) sind auch ohne Erteilung einer Befreiung möglich. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Neubauten. Somit ist für den Anbau im Osten über eine Länge von 4,65 m eine Befreiung von der Baugrenze notwendig. Eine Angabe zur genauen Tiefe der Überschreitung wurde nachgefordert.

Zu 2.-4:

Hier wurde dem Bauantrag eine falsche Berechnung beigelegt. Teilweise wurden Bauteile nicht berücksichtigt bzw. der falschen Berechnungsgrundlage zugeführt. Auch der östliche Dachüberstand (1,406 m) ist bei der GR zu berücksichtigen. Diese wurden in der Vergangenheit immer ab einer Tiefe von 0,70 m auf die GR



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

angerechnet. Da nicht alle Bauteile in der Planung vermaßt bzw. dargestellt wurden (Lichtschächte), kann von Seiten der Verwaltung keine vollständige Prüfung erfolgen, in wie weit diese Festsetzungen eingehalten werden. Die Ergänzung/ Überarbeitung der Unterlagen wurde angefordert.

Zu 5.:

Der Bebauungsplan regelt die max. Höhe der Gebäude durch die Firsthöhe, Dachneigung sowie der max. 2 Vollgeschosse.

Geplant ist ein Satteldach mit 20° mit einer Firsthöhe von 9,018 m. Dies entspricht grundsätzlich den Festsetzungen. Jedoch wird die Wandhöhe (8,24 m) soweit angehoben, dass ein drittes Vollgeschoss entsteht. Eine Berechnung zur Vollgeschossigkeit liegt den Unterlagen allerdings nicht bei.

Zu 6.:

Die Einhaltung aller gestalterischen Festsetzungen von Dachaufbauten können nicht abschließend geprüft werden, da nur der Abstand zwischen First und der Oberkante des Zwerchgiebels vermaßt ist.

Zu 7.:

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist begrenzt, um den Versiegelungsgrad durch entsprechend erforderlicher Stellplätze möglichst gering zu halten und um den Gebietscharakter zu erhalten. Für die Zulässigkeit einer dritten Wohneinheit fehlen auf dem Grundstück 26 m².

Zu 8.:

Für Flächen für offene Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich sind auf dem Grundstück max. 1/3 der Grundstücksbreite zulässig. Diese maximale Breite von 9,89 m wird deutlich überschritten und nimmt fast die Hälfte der Grundstücksbreite (ca. 17,80 m) ein.

- Stellplätze:

Grundsätzlich findet die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg Anwendung. Auch wenn für die Aufstockung bzw. dem Dachgeschossausbau keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl erfolgt, wird auf Grund des Umfangs der Änderungen der Kubatur (Anbau 43,86 m² + Dachgeschossausbau) sowie der daraus resultierenden deutlich veränderten Wohnflächen das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung das Vorhaben einem Neubau gleichzusetzen.

Die erforderlichen 6 Stellplätze werden von den Antragstellern in der Planung bereits dargestellt. Wobei hier durch die Aufteilung die Möglichkeit der Anfahrbarkeit bei der Hälfte als fraglich erachtet wird. Hier wurde über das LRA bereits ein Nachweis angefordert.

Bei Wohngebäuden über drei Wohneinheiten sind ab 50 m² je Wohneinheit 3 Fahrradstellplätze und zusätzlich je drei Wohneinheiten ein Lastenfahrradstellplatz nachzuweisen. Hier werden jedoch nur 4 Fahrradstellplätze nachgewiesen, welche über einen offenen Stellplatz und der Wiese erreicht werden können. Dies entspricht nicht den Forderungen aus der gemeindlichen Satzung. Es besteht ein Defizit von 5 Fahrradstellplätzen und einem Lastenfahrradstellplatzes sowie einer ausreichenden Erschließung.

- Grünordnung:

Aktuell sind dem Bauantrag keine Darstellungen hinsichtlich des Einhalts der Pflanzregelungen beigelegt. Diese



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

wurden von der Verwaltung über das LRA bereits nachgefordert.

Fazit der Verwaltung:

Durch die fehlerhaften Berechnungen, dem Defizit der Stellplatznachweise sowie dem unzulässigen dritten Vollgeschoss kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden, auch wenn die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum begrüßt wird. Die entstehende Kubatur übersteigt die umliegende und im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur deutlich. Ebenso ist durch die Entstehung eines dritten Vollgeschosses dieses auch GF relevant und würde die max. GF mit ca. 139 m² deutlich überschreiten.

An der städtebaulichen Zielsetzung hinsichtlich der max. zwei zulässigen Vollgeschossen sollte in diesem Bereich auch in Zukunft festgehalten werden. In wie weit einer zusätzlichen Wohneinheit (unabhängig von der Thematik des dritten Vollgeschosses) mittels Befreiung zugestimmt werden kann, kann erst abschließend geprüft werden, wenn alle Berechnungen und Nachweise vollständig der Verwaltung vorliegen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6367 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 09.12.2025

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 09.12.2025, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Durch die erforderlichen Befreiungen werden die Grundzüge der Planung berührt bzw. können auf Grund von fehlenden Angaben nicht abschließend geprüft werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei Zulassung eines dritten Vollgeschosses eine städtebaulich nicht gewünschte Erhöhung des Bauvolumens entsteht, welches bislang nur an der Hauptstraße vorzufinden ist.