



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6396

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	24.02.2026	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. Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 19.01.2026, BVA 26/01, bereits mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

**„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.“*

Der Bauherr reichte am 16.01.2026 eine überarbeitete Fassung beim LRA München ein. Durch die Kurzfristigkeit konnte damals keine Berücksichtigung in der Sitzung vom 19.01.2026 mehr finden.

**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 m<sup>2</sup>, GF 250 m<sup>2</sup>
3. GR 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten (= 15 m<sup>2</sup>)
4. GR-Ü80 (= 120 m<sup>2</sup>)
5. Max. 2 Vollgeschosse
6. Gestaltung von Dachaufbauten
7. Pro vollendete 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Wohneinheit



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

## 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 0,44 m erhöht. Die Tiefe des Vorgartenbereiches wird dadurch auf 4,66 m verringert. 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.

Zu 2.-4.:

GR 150 m<sup>2</sup>:

Hauptbaukörper	149,71 m <sup>2</sup>
Außenlift	3,14 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	3,32 m <sup>2</sup>
<u>Außentreppe</u>	<u>4,00 m<sup>2</sup></u>
<u>Gesamt</u>	<u>160,17 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **10,17 m<sup>2</sup>**.

GF 250 m<sup>2</sup>:

Hauptbaukörper EG	149,71 m <sup>2</sup>
Hauptbaukörper OG	149,71 m <sup>2</sup>
Außenlift EG	3,14 m <sup>2</sup>
<u>Außenlift OG</u>	<u>3,14 m<sup>2</sup></u>
<u>Gesamt</u>	<u>305,70 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **55,70 m<sup>2</sup>**.

GR/GF 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten => GR 15 m<sup>2</sup>/GF 25 m<sup>2</sup>:

Terrasse	14,87 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

Ergibt eine Unterschreitung von **0,13 m<sup>2</sup>**.

GR-Ü80 für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen => 120 m<sup>2</sup>:

Zufahrten	ca. 66 m <sup>2</sup>
Offene Stellplätze	39,31 m <sup>2</sup>
Garage	46,52 m <sup>2</sup>
Fahrradstellplätze (o. Bewegungsfläche)	11,20 m <sup>2</sup>
Stellplatz für Lastenrad (o. Bewegungsfläche)	2,21 m <sup>2</sup>
<u>Mülltonnen</u>	<u>0,95 m<sup>2</sup></u>
<u>Gesamt</u>	<u>166,19 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **46,19 m<sup>2</sup>**.

Insgesamt überschreitet das Bauvorhaben, bis auf den Bonus für Terrassen/Balkone und Wintergärten, alle Festsetzungen hinsichtlich der Grund- und Geschossfläche.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 72 erhielten einige Gebäude im westlichen Plangebiet trotz einer GR von 150 m<sup>2</sup> nur eine GF von 250 m<sup>2</sup>, da sie im bereits verdichteten Gebiet liegen und dort planerisch max. eine GF von 250 m<sup>2</sup> vertretbar ist (Auszug Begründung zum BP Seite 9). Dies trifft auf insgesamt 3 Grundstücke zu.

Zu 5.:

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

Das Satteldach wurde von 20° auf 23° geändert. Gleichzeitig wurde die Firsthöhe von 9,964 m auf 9,586 m (- 0,378 m) sowie die Wandhöhe von 8,247 m auf 7,583 m (- 0,664 m) verändert. Die Berechnung der Vollgeschossigkeit wurde korrigiert. Das Dachgeschoss liegt **knapp unter** der Grenze zum dritten Vollgeschoss (um 0,62 m<sup>2</sup>).

Zu 6.:

Der Zwerchgiebel entspricht den Vorgaben zur Dachgestaltung.

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 m<sup>2</sup>.

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 um ca. 3,90 m weiterhin deutlich überschritten und nimmt fast die Hälfte der Grundstücksbreite entlang der Schopenhauerstraße ein. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich entlang der Kaiserstraße vollständig von Stellplätzen, Zufahrten oder andere bauliche Anlagen freigehalten.

- Stellplätze:

Grundsätzlich findet die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg Anwendung. Auch wenn für die Aufstockung bzw. dem Dachgeschossausbau keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl erfolgt, ist aus Sicht der Verwaltung auf Grund des Umfanges der Änderungen der Kubatur (Anbau 43,86 m<sup>2</sup> + Dachgeschossausbau) sowie der daraus resultierenden deutlich veränderten Wohnflächen das Vorhaben mit einem Neubau gleichzusetzen.

Die erforderlichen 6 Stellplätze werden von den Antragstellern in der Planung entsprechend der Satzung nun auf 5 Stellplätze reduziert. Die Anfahrbarkeit wird nun dargestellt.

Bei Wohngebäuden über drei Wohneinheiten sind ab 50 m<sup>2</sup> je Wohneinheit 3 Fahrradstellplätze und zusätzlich je drei Wohneinheiten ein Lastenfahrradstellplatz nachzuweisen. Dies entspricht den Forderungen aus der gemeindlichen Satzung.

Sonstiges:

In der Ansicht Nord sind die Kellerfenster zu sehen. Im Schnitt befindet sich jedoch in diesem Bereich die



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt  
Kellerdecke.

- Grünordnung:

Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, darin ist vorhandener Gehölzbestand einzutragen; insbesondere Kennzeichnung der nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg zu schützende Bäume und Gehölze.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde von der Gemeinde Neubiberg Mitte Februar 2011 erfasst und in einem Bestandsplan dargestellt. Auf dem Grundstück ist über den Bebauungsplan Nr. 72 bedingt erhaltenswerter und nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg geschützter Baumbestand erfasst. Dieser ist als Nr. 4 *Betula pendula* (STU 128), Nr. 5 *Betula pendula* (STU 178) und Nr. 6 *Betula pendula* (STU 147) im Bebauungsplan hinterlegt.

Das Landratsamt sollte um Überprüfung gebeten werden, ob der Baumbestand bereits über eine isolierte Befreiung entfernt und eine Ersatzbepflanzung angelegt wurde sowie gegebenenfalls Beauftragung weiterer Pflanzungen.

Bei Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf dem Baugrundstück (z. B. wegen Baumschutzverordnung od. Festsetzung im Bebauungsplan), müssen diese Bäume besonders geschützt werden. Eine Bodenverdichtung soll im Wurzelschutzbereich der Bäume vermieden werden. Richtlinien sind hier die DIN 18920 und die RAS-LP 4.

Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen (vom 1. Okt. bis 28. Febr.). Die Ersatzpflanzungen für ggf. zu entfernende erhaltenswerte Bäume innerhalb des Bauraums in einem Verhältnis von 1:2 (gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse).

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege, Stellplätze erforderlich sind. Pro angefangener 300 qm zu begrünender Fläche ist ein Baum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden. Je 100 qm sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen für offene Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zusätzlich ist innerhalb des Vorgartens mind. ein Baum zu pflanzen (vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden).

#### Fazit der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur wird hinsichtlich der GR und GF inkl. Überschreitungsmöglichkeiten (GR-Ü) deutlich überschritten. Die Überschreitung der GR-Ü80 wird zu 2/3 durch die dritte Wohneinheit ausgelöst. Bereits der Bestand, welcher im Rahmen des Umbaus erhalten und energetisch saniert werden soll, überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Für die Fassadendämmung ist keine Befreiung von der Baugrenze notwendig. Jedoch für die geradlinige Fortführung der Gebäudeflucht im Bereich der Gebäudeerweiterung. Hierdurch wird eine ruhige Fassadengestaltung erzielt, welche städtebaulich wünschenswert ist. Die notwendige Überschreitung der Baugrenze ist eine Folge davon.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Auch wenn die max. zulässige Breite von offenen Stellplätzen und Zufahrten entlang der Schopenhauerstraße überschritten wird, wird gleichzeitig der Vorgartenbereich entlang der Kaiserstraße vollständig von diesen Anlagen freigehalten.

Von Seiten der Verwaltung wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der vorgesehenen Aufstockung und der Tatsache, dass das DG nur knapp kein Vollgeschoss darstellt, entsteht eine Kubatur, die für den Bereich der Wohnbebauung in der Schopenhauerstr. noch nicht vorhanden ist. Die massive Wirkungsweise wird verstärkt durch den Dachaufbau und den außen liegenden Aufzug.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen nicht zuzustimmen. Da es sich bei der Kaiserstr. 19 um ein Eckgrundstück handelt, wäre jedoch -auch im Sinne von zusätzlicher Schaffung von Wohnraum- eine entsprechende Kubatur denkbar, allerdings im Rahmen einer noch städtebaulichen Verträglichkeit. Hierfür sollte der Entwurfsverfasser zunächst verschiedene Varianten erarbeiten und diese mit der Bauverwaltung abstimmen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6396 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 16.01.2026

#### **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 16.01.2026, **wird nicht hergestellt.**

#### **Begründung:**

Durch die erforderlichen Befreiungen werden die Grundzüge der Planung in einem Ausmaß berührt, die städtebaulich nicht vertretbar sind.

Da es sich bei der Kaiserstr. 19 um ein Eckgrundstück handelt, wäre jedoch -auch im Sinne von zusätzlicher Schaffung von Wohnraum- eine entsprechende Kubatur denkbar, allerdings im Rahmen einer noch städtebaulichen Verträglichkeit. Hierfür sollte der Entwurfsverfasser zunächst verschiedene Varianten erarbeiten und diese mit der Bauverwaltung abstimmen.