



Niederschrift BVA 26/01 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Montag, den 19.01.2026
 Beginn: 19:02 Uhr
 Ende: 19:45 Uhr
 Ort: im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: XX.XX.XXXX
 mit/ohne Änderungen
 siehe Niederschrift XX XX/XX -ö-
 vom XX.XX.XXXX, TOP X.X -ö-

Anwesend:Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder**Rott, Bernhard**

Zeller, Franziska

Gehring, Eva-Nicola

-entschuldigt-

-entschuldigt-

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | Bogner, Leon |
| 2. Vertreter | Höpken, Volker |
| 3. Vertreter | Lilge, Hartmut |
| 4. Vertreter | Thalhammer, Tobias |

Mangstl, Claudia**Körner, Kilian**

Kollwitz-Jarnac, Pascale

-entschuldigt-

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Maier, Thomas |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Leopold, Meike |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike |

Dr. Knopp, Jürgen**Höcherl, Reiner**

- | | |
|--------------|------------------------|
| 1. Vertreter | Strama, Norbert-Werner |
| 2. Vertreter | Konopac, Stephanie |

Weiß, Maria

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Gerner, Elisabeth |
| 2. Vertreter | Buck, Volker |

Schirmer, Julia

-entschuldigt-

- | | |
|--------------|----------------------|
| 1. Vertreter | Jochum, Lukas |
| 2. Vertreter | Weigle, Michael |

- ab 19:10 Uhr, zu Top 3 -ö-

Schriftführer

Stöberl, Cornelia

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 25/10 -ö- vom 09.12.2025
3. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Bahnhofstr. 16 a, Fl.-Nr. 158/28
5. Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwirgerstraße, Fl.-Nr. 24/5
6. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Spechtstr. 6, Fl.-Nr. 177/19
7. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 2 c, Fl.-Nr. 184/84
8. Bauantrag zum Anbau von zwei Erkern an der Südfassade eines bestehenden Wohnhauses im Obergeschoss auf dem Grundstück Promenadestr. 25, Fl.-Nr. 160/14
9. 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
10. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines offenen Stellplatzes auf dem Grundstück Pappelstr. 9, Fl.-Nr. 191/15
11. Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Dreispänner mit Duplexgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9
12. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 25/10 -ö- vom 09.12.2025

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6370 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 25/10 -ö- vom 09.12.2025

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 25/10 vom 09.12.2025 wird genehmigt

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|---|
| Anwesend: | 9 |
| Ja: | 9 |
| Nein: | 0 |

3 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 Vorlagennr. 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*
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
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 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.

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 (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 lagen 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

Beschluss:

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
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.

Aufgrund der Antragshistorie wird seitens der Gemeinde die regelmäßige Durchführung einer Baukontrolle für erforderlich gehalten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Bahnhofstr. 16 a, Fl.-Nr. 158/28

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits mehrfach mit der Bebauung des Areals befasst. Nun wurde für das Grundstück ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage eingereicht.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:



Kein Bebauungs-/Baulinienplan vorhanden; Beurteilung nach § 34 BauGB, faktische 5 m Baugrenze zur Bahnhofstraße, wird nicht berührt.

- Umgebungsbebauung:
Siehe Anlage 3

- Maß der baulichen Nutzung:
Ein- und Doppelhausbebauungen, ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschosse, WH von 3,40 m bis 6,85 m, FH von 4,87 m bis 9,57 m vorhanden.

- Stellplätze:
Die Stellplatznachweis entspricht der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

- Grünordnung:
Auf dem Grundstück befindet sich kein durch die Baumschutzverordnung geschützter oder erhaltenswerter Baumbestand.

Fazit der Verwaltung:
Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2025/5358 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 27.11.2025
- Anlage 3: Umgebungsbebauung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Bahnhofstr. 16 a, Fl.-Nr. 158/28, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 27.11.2025, **wird hergestellt.**

Hinweis an das LRA München:

Es wurde kein Nachweis zur Einhaltung der TA-Lärm durch die Wärmepumpe beigelegt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

5 Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der



Zwurgerstraße, Fl.-Nr. 24/5

Sachverhalt:

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

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwurgerstraße, Fl.-Nr. 24/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 08.07.2025, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Die Fragen 1-6 können nicht mit Ja beantwortet werden.“

Nun reichte die Antragstellerin eine überarbeitete Planung ein.

Folgende Fragen beinhaltet der Vorbescheid weiterhin:

1. Fügt sich das geplante Wohngebäude in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ein - insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung?
2. Entspricht das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, überbaute Fläche) dem städtebaulichen Umfeld?
3. Fügt sich die geplante Bauweise (geschlossene Bauweise, Stellung auf dem Grundstück, Dachform) in die prägenden Merkmale der Nachbarbebauung ein?
4. Ist die Erschließung des Baugrundstückes gesichert?
5. Werden die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung Neubiberg Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eingehalten oder sind Abweichungen erforderlich?
6. Ist es möglich, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszuführen?

Der Fragenkatalog wird um folgende Frage ergänzt:

7. Kann die Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 35/B/34 in Aussicht gestellt werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 35/B/34 aus dem Jahre 1935, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Dieser setzt eine Baulinie im Abstand von 6,50 m bis 5,30 m zur Zwurgerstraße fest. Befreiung notwendig.

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 4.

Umgebungsbebauung:

Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 4,24 m - 6,76 m und FH von 6,80 m - 10,65 m



Zu Frage 1:

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Dorfgebiet (MD) dar. In diesem sind u. a. Wohngebäude zulässig.

Zu Frage 2 und 6:

Der Baukörper fügt sich nach der Reduzierung der Kubatur in die umliegende das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB. Nach Sichtung des genehmigten Bezugsfalls des Antragstellers, wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss rechnerisch kein Vollgeschoss darstellt.

Nachdem somit in der umliegenden Bebauung ausschließlich 2 Vollgeschosse vorhanden sind, behält sich die Gemeinde vor, ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Bebauung zu sichern, um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung entgegen zu wirken. Aufgrund der unter 3 und 5 beschriebenen Thematik ist nach Einschätzung der Verwaltung jedoch ohnehin eine Reduzierung der Höhenentwicklung erforderlich.

Zu Frage 3:

Auch die Dachform ist kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB.

- Das vorgesehene Satteldach ist planungsrechtlich zulässig.

Geschlossene Bebauung/Stellung auf dem Grundstück (siehe auch unter Nr.5)

Der Bauherr beabsichtigt mit dieser Austauschplanung eine einseitige Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze. Eine derartige Grenzbebauung wäre grundsätzlich nur über eine entsprechende Abstandsflächenübernahme möglich, sofern der Nachbar seine eigenen Abstandsflächen weiterhin einhalten könnte. Ebenfalls möglich wäre ein profilgleicher Anbau des Nachbarn im Zuge einer gemeinsamen Bauantragsstellung.

Nach § 22 Abs. 3 BauNVO können zwar Gebäude in der geschlossenen Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarten Grundstücken Wand an Wand, so dass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. In der Gemeinde Neubiberg erfolgten in der Vergangenheit solche planungsrelevanten Entscheidungen grundsätzlich über die Festsetzungen in entsprechenden Bebauungsplänen. Nur so lässt sich die geschlossene Bauweise und damit die städtebauliche Entwicklung dauerhaft steuern und sichern. In dem vorliegenden Fall, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, würde die Zustimmung der Gemeinde in das Baurecht/Abstandsflächenrecht des westlich angrenzenden Nachbarn eingreifen. Ein planungsrechtliches bzw. städtebauliches Erfordernis für solch einen Eingriff wird aus Sicht der Verwaltung nicht gesehen.

Zu Frage 4:

Das Grundstück wird von der Zwergerstraße erschlossen. Die jeweiligen Sparten hat der Bauherr bei den Spartenträgern abzufragen.

Zu Frage 5:



Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung i. V. m. dem Art. 6 BayBO auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Abstandsflächen sind weder auf der Ostseite noch traufseitig eingehalten. Eine korrekte Berechnung ist Aufgabe des Entwurfsverfassers.

Die Planung ist so anzupassen, dass ein vollständiger Nachweis der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO und der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erfolgt. Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Nachbarrechtliche Belange werden beeinträchtigt. Eine Abweichung kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu Frage 7.:

Der rechtskräftige Baulinienplan setzt eine Baulinie auf dem antragsgegenständlichen Grundstück fest. Diese wird durch das versetzt geplante Gebäude um ca. 2,80 m bis 4,30 m überschritten. Auf Grund der vorhandenen Struktur und der Bebauung östlich des Grundstücks sowie dem weiteren Verlauf in diese Richtung wäre eine Befreiung von der Baulinie grundsätzlich denkbar, sofern die Freihaltung von mind. 5 m Vorgartenbereich gewährleistet ist. Mit diesem könnte auch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen erfolgen.

Fazit der Verwaltung:

Der antragsgegenständliche Baukörper fügt sich in Bezug auf die Kubatur zwar in die Umgebungsbebauung ein, jedoch können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Hinweis: Stellplätze/Fahrradstellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nachzuweisen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2025/6359 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Auszug Baulinienplan
- Anlage 3: Planung vom 12.11.2025
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwergerstraße, Fl.-Nr. 24/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.11.2025, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die Fragen 4, 5 und 7 können nicht mit Ja beantwortet werden. Die Frage 3 kann hinsichtlich der geschlossenen Bebauung nicht mit Ja beantwortet werden.

Hinweis:

Die umliegende Bebauung in diesem Quartier wird von 2 Vollgeschossen geprägt. Die Gemeinde behält sich vor, ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Bebauung zu sichern, um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung entgegen zu wirken.

Beschlossen

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

6 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 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 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 lagen 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

Beschluss:

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.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

7 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 (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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6368 abrufbar):

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

Beschluss:

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.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

8 Bauantrag zum Anbau von zwei Erkern an der Südfassade eines bestehenden Wohnhauses im Obergeschoss auf dem Grundstück Promenadestr. 25, Fl.-Nr. 160/14

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen eine Teilentfernung des Balkons und Umbau in zwei eingeschossige Erker. Die Balkonplatte bildet hierbei die Grundfläche der künftigen Erker.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 vom 16.03.1960; Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 6 m Baugrenze parallel zur Promenadenstraße, wird nicht berührt

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:

Einzel-, Reihenhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 5,60 m bis 6,90 m und FH von 7,30 m bis 8,70 m vorhanden.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Errichtung der beiden Erker (inkl. der Stützbalken) wird die Kubatur des Gebäudes geringfügig erhöht und fügt sich weiterhin in die prägende Umgebungsbebauung ein. Des Weiteren können die notwendigen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6366 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 05.11.2025
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau von zwei Erkern an der Südfassade eines bestehenden



Wohnhauses im Obergeschoss auf dem Grundstück Promenadenstr. 25, Fl.-Nr. 160/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 05.11.2025, **wird hergestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |

- 9 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 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 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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6367 abrufbar):

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

Beschluss:

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.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |



10 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines offenen Stellplatzes auf dem Grundstück Pappelstr. 9, Fl.-Nr. 191/15

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines offenen, wasserdurchlässigen Stellplatzes (4 m x 7 m, 28 m²) im Vorgartenbereich. Der bestehende Zaun mit Hecke in Richtung des Eigentümerwegs zur Erschließung der Reihenhäuser bleibt erhalten.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 22 a der Gemeinde Neubiberg vom 15.10.2013; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Garagen fest. Carports sind auch außerhalb dieser Bauräume zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Schaffung des offenen Stellplatzes soll die Parksituation in diesem Bereich entlastet werden. Da die Ausbildung mit wasserdurchlässigem Belag geplant ist und dies den Vorgartenbereich wie eine Zufahrt zu einem Carport versiegelt, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6369 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 10.12.2025

Beschluss:

Der Befreiung zur Errichtung eines offenen Stellplatzes (4 m x 7 m, 28 m²) mit wasserdurchlässigem Belag im Vorgartenbereich auf dem Grundstück Pappelstr. 9, Fl.-Nr. 191/15, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 10.12.2025, **wird zugestimmt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |



11 Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Dreispänner mit Duplexgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits als Bauvoranfrage Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 25.07.2023, BVA 23/07 (Vorlagennr.: 2023/5606). Folgender Beschluss wurde gefasst: *„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Dreispännern mit Duplexparkern auf dem Grundstück Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 25.05.2023 bzw. 03.07.2023, wird in Aussicht gestellt, sofern die Höhenentwicklung auf 6,20 m und 10,10 m (WH/FH) reduziert wird und die Fahrradständer nur teilweise überdacht werden.*

Hinweis an den Antragsteller:

Einer vollständigen Überdachung der rückwärtigen Fahrradständer kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden, da der rückwärtige Bereich von überdachten baulichen Anlagen freigehalten werden sollte. Eine filigrane Teilüberdachung wäre denkbar. Die abschließende Beurteilung wird Gegenstand des weiteren Verfahrens sein.

Hinweis an das LRA München:

- *Es wird gebeten in der Baugenehmigung Folgendes zu beauftragen, dass bei Teilung des Grundstückes der Nachweis der Fahrradstellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung anzupassen ist.*
- *Es wird um Beauftragung eines Wurzelschutzes für die Eiche des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks (Fl.-Nr. 173/3) gebeten.*

Die Verwaltung wird ermächtigt einen übereinstimmenden Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.“

Am 09.10.2023 reichte der Antragsteller einen Antrag auf Vorbescheid ein, welcher im Verwaltungsweg in Rücksprache mit dem Baureferenten bearbeitet wurde.

Folgende Änderungen wurden in diesem vorgenommen:

- Anpassung der Höhenentwicklung entsprechend des Beschlusses
- Verlagerung der Mülltonnenstandorte
- Errichtung von zwei offenen Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich

Auf Grund des negativen Prüfergebnisses des LRA Münchens wurde der Antrag aus Kostengründen zurückgezogen. Begründet wurde das Prüfergebnis damit, dass durch die notwendigen Befreiungen in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes eingegriffen wird und daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erteilt werden kann. Die Verwirklichung des Vorhabens wäre somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich gewesen. Aufgrund mangelnder Ressourcen im SG 41 konnte das Projekt nicht bearbeitet werden.

Die nun eingereichte Bauvoranfrage enthält gegenüber dem, von der Gemeinde bereits zugestimmten, Vorbescheid folgende Änderungen:



1. Geringfügige Reduzierung der Höhenentwicklung
2. Hinzufügen von 3 Dachgauben auf der Nordseite und 3 Zwerchgiebel auf der Südseite je Dachfläche
3. Veränderung des Stellplatznachweises
4. Verschiebung der Gebäudestellung auf dem Grundstück

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 23 aus dem Jahr 1965; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Befreiungen notwendig. Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 21 (keine Priorität) wird hingewiesen.

Auszug: „Die Nachverdichtung wird vollständig über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, dieser lässt auf den Baulücken freistehende Gebäude zu und sichert die rückwärtigen Freibereiche. Gute Nachverdichtungsmöglichkeiten und schützenswerte Grünbereiche, die bereits über rechtskräftigen Bebauungsplan gesteuert/erhalten werden.“

Auszug Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 23:

- GRZ 0,35
- GFZ 0,65
- zwingend 2 VG
- Schnitt mit TH max. 5,80 m SD 18°, DG nicht ausgebaut
- Baulinie im Abstand von 12 m zur Prof.-Göttsberger-Straße, rückwärtige Baugrenze im Abstand von 15 m zur Baulinie
- Bauraum für Einzelgarage an südlicher Grundstücksgrenze im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Zu 1., Höhenentwicklung:

Die Wand- und Firsthöhe wird um 0,01 m reduziert.

Zu 2., Dachaufbauten:

Es werden je Dachfläche 3 Dachgauben auf der Nordseite und jeweils 3 Zwerchgiebel auf der Südseite, entspricht 1 pro RH und Dachseite, geplant. Diese entsprechen, bis auf das dargestellte Flachdach, den ortsüblichen Bebauungsplanfestsetzungen. Im Plangebiet sind aktuell keine Dachaufbauten vorhanden, da der bestehende Bebauungsplan keine zulässt. Im Sinne der Nutzbarkeit des Dachgeschosses können, die gegenüber dem Vorbescheid hinzugefügten Dachaufbauten, aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Zu 3., Stellplätze:

Gemäß der gemeindlichen Satzung sind 12 Stellplätze und 24 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese werden in drei Duplexparkern (sechs Stellplätze) zwischen den Gebäuden, drei Stellplätzen im Vorgartenbereich und drei im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Zehn Fahrradstellplätze werden im rückwärtigen Grundstücksbereich und vierzehn Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich, jeweils neben den offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Der rückwärtige Freibereich bleibt unbebaut.

Der Nachweis der offenen Stellplätze im Vorgartenbereich entspricht der gemeindlichen Satzung.



Durch die zulässige Fläche für Fahrradabstellanlagen (3,50 m x 2,10 m, Breite x Tiefe) kommt es jedoch zu einer Überschreitung von 3,50 m in der Breite (7 m x 2 m). In der Planung ist keine Überdachung vorgesehen. Ebenso ist keine Angabe enthalten, dass alle Fahrradstellplätze eine Höhenversetzung mittels Fahrradständer erhalten, welche eine Breite von 0,50 m je Abstellplatz nach Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zulässt. Aus Sicht der Verwaltung könnte hinsichtlich der Überschreitung der Fahrradabstellanlagen auf 7 m x 2 m zugestimmt werden, sofern die Anordnung dieser mittels Höhenversetzung umgesetzt wird und auch nachträglich keine Überdachung dessen erfolgt.

Zu 4., Gebäudestellung:

Das vordere Gebäude wird um 0,20 m, das rückwärtige Gebäude um 0,05 m näher an die Prof.-Göttsberger-Straße geschoben. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen den beiden Gebäuden um 0,15 m zu Gunsten der Duplexgaragen verbreitert.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 173/3) stockt eine große Eiche direkt an der Grundstücksgrenze. Der Wurzelraum der Eiche ragt zu großen Teilen auf das zu bebauende Grundstück im Bereich der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen. Ein Wurzelschutz sollte durch das LRA beauftragt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Bei Strauch- und Baumfällungen sind die Vogelbrutzeiten zu beachten.

Fazit der Verwaltung:

Die beantragten Baukörper, die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 angrenzen und im Norden unweit der Hauptstraße liegen, stellen eine noch verträgliche Nachverdichtung dar.

Das LRA München hat in der Prüfung des damals eingereichten Vorbescheides im Jahr 2023 festgestellt, dass dieser nicht mittels Befreiung erteilt werden kann, sondern dies nur über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen kann.-Mit Einführung des 246e BauGB zum 30.10.2025 (sog. Bauturbo, befristet bis zum 31.

Dezember 2030) besteht nun die Möglichkeit Bauvorhaben auch ohne Bebauungsplanänderung zuzulassen, welche von Seiten der der Gemeinde befürwortet werden, auch wenn sie das städtebauliche Konzept berühren. Da die Voraussetzungen des § 246e BauGB (Wohnzweck, Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar) erfüllt sind, kann aus Sicht der Verwaltung dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die Vorhaben ist städtebaulich verträglich und mit einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung vereinbar.

Exkurs:

Es besteht von Seiten der Bauherren kein Rechtsanspruch auf Anwendung des § 246e BauGB. Gleichzeitig kann die notwendige Zustimmung der Gemeinde nicht durch das Landratsamt München ersetzt werden. Die Verwaltung wird die Möglichkeit der Anwendung des § 246e BauGB auch bei künftig eingehenden Bauanträgen sorgfältig prüfen und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange -insbesondere der Beibehaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung- dem BVA einen entsprechenden Beschlussvorschlag unterbreiten. Der große Wohnraumbedarf im Landkreis München ist der Verwaltung durchaus bekannt, dennoch muss auf die städtebaulichen Aspekte und die Gefahr des Aufschaukelns der Kubaturen in den einzelnen Bauquartieren stets ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Der Bebauungsplan



wird dabei das wichtigste Steuerungsinstrument bleiben, um dauerhaft eine verträgliche Quartiersentwicklung zu sichern.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6360 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 17.10.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung zweier Dreispänner mit Duplexgaragen und offenen Stellplätzen auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.10.2025, **wird in Aussicht gestellt, sofern der Nachweis aller Fahrradstellplätze hinsichtlich der Stellplatzbreite der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung entspricht.**

Die Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der max. Größe von Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich mit 2 m x 7 m **wird in Aussicht gestellt, sofern der Nachweis der Fahrradstellplätze hinsichtlich der Stellplatzbreite der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung entspricht und keine Überdachung der Fahrradstellplätze, auch nachträglich, im Vorgartenbereich erfolgt.**

Folgende Befreiungen, nach § 246e BauGB werden in Aussicht gestellt:

1. Errichtung von zwei Baukörpern außerhalb des Bauraums
2. Abweichung vom Schnitt mit max. WH von 6,20 m, max. FH 10,10 m, SD 33° mit Dachaufbauten und ausgebauten Dachgeschoss
3. Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen übereinstimmenden Antrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 10 |
| Ja: | 10 |
| Nein: | 0 |



12 **Anfragen und Verschiedenes**

Anfragen und Verschiedenes aus der BVA 25/10

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

Am Bushalt an der Kirche Rosenkranzkönigin (Kaiserstraße in Richtung Osten) steht der Mülleimer am Boden und ist nicht mehr an der Halterung angebracht. Aktuell steht er so, dass keine Gefahr besteht, sieht aber nicht schön aus und könnte für sehbehinderte Menschen eine Gefahr werden. Kann dieser wieder richtig angebracht werden?

► Der Bauhof wurde am 16.12.2025 um Instandsetzung der Mülleimeraufhängung gebeten. Dies wurde noch vor Weihnachten erledigt. Der Mülleimer ist inzwischen wieder korrekt angebracht.

In Unterbiberg wird gerade Glasfaser verlegt. Gab es hier schon eine Abfrage?

► In Unterbiberg findet eine Ausbauaktion von den Bayernwerk GmbH statt. Es handelt sich um die (Strom-) Anbindung einer Umspannstation und nicht um einen Glasfaserausbau für die Bürger.

Zum Thema Winterdienst in verkehrsberuhigten Bereichen, wäre es sicher sinnvoll, dies in den sozialen Medien zu verbreiten. Für das Nanu ist es wahrscheinlich schon zu spät.

► Die „VO über die Reinhaltung und Reinigung der öffentl. Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter in der Gemeinde NBB“ ist auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und für jeden einsehbar.

Anfragen und Verschiedenes aus der BVA 26/01

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Hr. Körner: Ist die Kommunale Verkehrsüberwachung -wie besprochen- zwischenzeitlich auch abends tätig und seit wann?

Heute waren am Rathausanger alle Parkplätze belegt, auch die E-Ladeplätze. Es waren keine Parkscheiben angebracht.

► Die Kommunale Verkehrsüberwachung wurde auf die Abendstunden ausgeweitet.

GRM Hr. Knopp: Wann und wo erfolgt die Überwachung des fließenden Verkehrs?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Eine Auswertung der kommunalen Verkehrsüberwachung wird für den nächsten BVA (nö) vorgestellt.

GRM Hr. Lilge: Wurde die Ampelschaltung in der Lindenallee/Hauptstr. geändert? Aktuell muss man in der Hauptstraße länger warten.

► Vom Vorsitzenden beantwortet, dass Ampelschaltung angepasst wird.



GRM Fr. Mangstl: Die Planung der Schopenhauerstr. 5 und 7 ist im RIS nicht zu finden. Die Baustelle an der Hauptstraße stellt für Radfahrer eine Gefahr dar. GRM Herr Lilge empfiehlt in diesem Zusammenhang die Straßenmarkierung zu erneuern.

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Die Verwaltung wird dies erneut prüfen, ggf. ist eine Einsichtnahme mit der Polizei zu veranlassen.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.

Cornelia Stöberl