



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6456

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.04.2026	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V2 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Zulässigkeit eines Doppelhauses, V2, abklären. Folgende Fragen werden im Rahmen dessen gestellt:

1. Abriss Bestandsgebäude

Frage 1 (Abriss):

Ist der geplante Abriss des Gebäudes „Tannenstraße 31“ und der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Neubau Doppelhaushälfte 1

Frage 2 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 3 (Maß der baulichen Nutzung):

Frage 3.1:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 131,68 m² (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 131,68 m² (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 ohne Erker und einer Grundfläche von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Geschossfläche im EG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m) sowie im OG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fragen 4 (überbaubare Grundstücksfläche):

Fragen 4.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,93 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,93 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 4.2:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 5 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn.156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 6 (Wohneinheiten):

Frage 6.1

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m² Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m² Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m² Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich,



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 7 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

3. Neubau Doppelhaushälfte 2

Frage 8 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 9 (Maß der baulichen Nutzung):

Frage 9.1:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 131,68 m² (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 131,68 m² (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/196 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 ohne Erker und einer Grundfläche von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Geschossfläche im EG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m) sowie im OG von 128,32 m² (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/196 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 10 (überbaubare Grundstücksfläche):

Fragen 10.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 10.2:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 11 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 12 (Wohneinheiten):

Frage 12.1

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m² Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m² Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m² Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 13 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB
Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- GF 340 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1:

Der Abriss des Bestandes ist planungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 2 und 8:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.

Zu Frage 3.1 und 9.1 (Doppelhaus mit Erker):

Die GR des gesamten Doppelhauses beträgt 263,36 m². Dies ergibt eine Überschreitung von 93,36 m². Die GF beträgt 513,28 m² und damit eine Überschreitung von 173,28 m².

Auf die ausführliche Ausführung des vorangegangenen Sachvortrages wird verwiesen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3.2 und 9.2 (Doppelhaus ohne Erker):

Durch den Entfall des Erkers mit je 3,36 m² wird die GR-Überschreitung auf 86,64 m² reduziert.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden. Begründung s.o.

Zu Frage 4.1 und 10.1:

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die Erker können als untergeordnet eingestuft werden. Jedoch wäre eine Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauraumes so möglich, dass keine Überschreitung der Baugrenze durch die Erker notwendig ist.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Erker kann grundsätzlich zugelassen werden. Die Zustimmung dessen sollte jedoch aus Sicht der Verwaltung von einer insgesamt genehmigungsfähigen Gesamtplanung abhängig gemacht werden.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu Frage 4.2 und 10.2:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich nicht innerhalb des Vorgartenbereiches befinden. Gartenhäuser wurden in ihrer Größe auf max. 8 m² und einer Firsthöhe von max. 2,60 m beschränkt.

- Die geplanten Holzlegen erfüllen diese Vorgaben und sind somit an dem geplanten Standort zulässig.

Zu Frage 5 und 11:

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bebauung fest.

Zu Frage 6.1-6.3 und 12.1-12.3:

Je vollendete 240 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für beide Flurnummern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

- Da der Bebauungsplan keine Regelung der Wohnungsgröße enthält, sind die angefragten Wohneinheiten zulässig.

Zu Frage 7 und 13:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Jedoch wird für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 207 m² benötigt. Der Bebauungsplan lässt jedoch nur eine GR von 170 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Es ergibt sich eine Überschreitung von 37 m² (zzgl. 6 m² für die beiden Holzlegen). Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf einer Breite von insgesamt 25,22 m vollständig versiegelt. Da die max. GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen überschritten wird, ist die geplante Anlage der Stellplätze bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die detaillierten Regelungen zu den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsrades auf den Baugrundstücken. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsummieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6456 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V2, auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 3.1, 3.2, 4.1, 7, 9.1, 9.2, 10.1, 13 können nicht mit Ja beantwortet werden.

Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.