



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6459

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.05.2026	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Max-Löw-Str. 61, Fl.-Nr. 169/124

Sachverhalt:

Antragsgegenstand ist ein Gewächshaus (2 m x 1,34 m, 2,68 m², 2,30 m hoch), das im rückwärtigen Grundstücksbereich (Sondernutzungsfläche) außerhalb des Bauraums aufgestellt werden soll. Dieses soll in den Wintermonaten mit einem kleinen Heizlüfter Frostfrei gehalten werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 a der Gemeinde Neubiberg vom 03.07.1989; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Bereiche zulässig (A1.3). In den vergangenen Jahren wurden seitens der Gemeinde in allen Plangebieten nach Möglichkeit Nebenanlagen mit einer Größe von 8 m² und einer max. Höhe von max. 2,30 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen (nicht im Vorgarten). Aus städtebaulicher Sicht wäre dies zwischenzeitlich auch für diesen Bereich zu vertreten (BP 44 a seit 37 Jahren in Kraft).

Bereits in Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne, in denen Nebenanlagen ursprünglich als unzulässig festgesetzt sind, hat die Gemeinde Anträgen auf Errichtung von Gartenhäusern zugestimmt, um den betroffenen Grundstückseigentümern die Unterbringung von Gartengeräten zu ermöglichen. Voraussetzung für ein positives Beschlussergebnis war die Einhaltung der max. Grundfläche von 8 m² und eine max. Höhe von 2,30 m sowie die Freihaltung des Vorgartenbereichs. Die Anwendung der Festsetzung von Gartenhäusern wurde auch analog für Gewächshäuser angewandt.

Der Antragsteller legte dem Antrag einen Nachweis zur Einhaltung der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete für den Heizlüfter vor. Demnach wird der max. Wert um mind. 10 dB(A) unterschritten.

Fazit der Verwaltung:

Das beantragte Gewächshaus entspricht dem heutigen Grundsatz zu Gartenhäusern. Durch die beantragte Größe erfolgt keine negative Beeinträchtigung im Falle von vergleichbaren Folgeanträgen im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Gleichzeitig wird die TA-Lärm eingehalten. Aus diesen Gründen kann dem beantragten Gewächshaus aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6459 abrufbar):



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 01.03.2026

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gewächshauses mit einer Grundfläche von 2,68 m² und einer Höhe von 2,30 m im rückwärtigen Grundstücksbereich auf dem Grundstück Max-Löw-Str. 61, Fl.-Nr. 169/124, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 01.03.2026, **wird zugestimmt sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtbetrieb für das allgemeine Wohngebiet dauerhaft eingehalten wird.**