



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6482

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.05.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Hofbergerstr. 1, Fl.-Nr. 181/36

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits mit dem Vorhaben in seiner Sitzung am 16.09.2025, BVA 25/08 befasst. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehme zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Hofbergerstraße 1, 85579 Neubiberg, Fl.-Nr. 181/36, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.08.2025, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Das Vorhaben widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 69 (maßvolle Nachverdichtung).“

Der Wintergarten wurde wie folgt verändert:

Verringerung der Tiefe von 3,53 m auf 3 m, zur Einhaltung der maximal im Bebauungsplan festgesetzten Tiefe.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Neubiberg vom 09.08.2011; 5 m Baugrenze parallel zur Straße, unberührt; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Auszug Festsetzungen:

GRZ 0,18/ GFZ 0,35

max. Tiefe von Wintergärten 3 m

Wintergärten Einhaltung Bauraum notwendig

	GRZ	GFZ
Bestand	0,19	0,366
Bestand mit Wiga	0,203 (+ 0,013)	0,380 (+ 0,014)
Festsetzung B-Plan	0,18 (+ 0,023)	0,35 (+ 0,003)

Zur Realisierung wird eine Befreiung von der GRZ und GFZ benötigt.

Fazit der Verwaltung:

Auch wenn das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung übersteigt, wird durch die Einhaltung der max. Tiefe für Wintergärten eine gebietsverträgliche Erhöhung der GRZ und GFZ hervorgerufen. Eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Ziele wird hierdurch nicht verursacht. Aus diesem Grund kann aus Sicht



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

der Verwaltung der notwendigen Befreiung zur Überschreitung der GRZ um 0,023 und der GFZ um 0,03 zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6482 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 27.02.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Hofbergerstraße 1, 85579 Neubiberg, Fl.-Nr. 181/36, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 27.02.2026, **wird hergestellt.**

Einer Befreiung von den Festsetzungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,023 und der GFZ um 0,03 **wird zugestimmt.**