



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6534

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.05.2026	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Zweifamilienhaus mittels Aufstockung zu erweitern. Die ursprünglich geplante dritte Wohneinheit entfällt wie auch der Anbau. Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich bereits mehrfach mit dem Vorhaben. Zuletzt in seiner Sitzung am 24.01.2026, BVA 26/02. 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 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.“

Mit der nun eingereichten Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die nun angedachte Entwurfsfassung genehmigungsfähig ist.

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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

7. 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 (§ 248 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 4 BayBO ~0,30 m) sind auch ohne Erteilung einer Befreiung möglich.

Zu 2.-4.:

GR 150 m²:

Hauptbaukörper	107,91 m ²	
Balkone	8,58 m ²	
Eingangspodest	3,32 m ²	
Außentreppe	4,00 m ²	
<u>Gesamt</u>	<u>123,81 m²</u>	<u>(- 36,36 m² ggü. ursprüngliche Planung)</u>

Die festgesetzte GR wird nun eingehalten.

GF 250 m²:

Hauptbaukörper EG	107,91 m ²	
Hauptbaukörper OG	107,91 m ²	
Balkone	8,58 m ²	
<u>Gesamt</u>	<u>224,40 m²</u>	<u>(- 81,30 m² ggü. ursprüngliche Planung)</u>

Die festgesetzte GF wird nun eingehalten.

GR/GF 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten => GR 15 m²/GF 25 m²:

Terrasse	14,84 m ²
----------	----------------------

Die festgesetzte GR/GF 10 % wird nun eingehalten.

GR-Ü80 für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen => 120 m²:

Zufahrten	ca. 70,00 m ²	
Offene Stellplätze	25,00 m ²	
Garage mit Fahrradstellplätze	61,22 m ²	
Mülltonnen	2,34 m ²	
<u>Gesamt</u>	<u>158,56 m²</u>	<u>(-7,63 m² ggü. ursprüngliche Planung)</u>

Ergibt eine Überschreitung von 38,56 m².

Insgesamt überschreitet das Bauvorhaben, nur noch die GR-Ü80 für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen um 38,56 m². Diese wird durch die Zufahrt und der beiden zusätzlichen Stellplätze hervorgerufen, welche nach der aktuellen Satzung nicht zwingend nachgewiesen werden müssen.

Zu 5.:

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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

2 Vollgeschosse.

Das Satteldach behält die 23°. Gleichzeitig wurde die Firsthöhe von 9,586 m auf 9,569 m (- 0,017 m) sowie die Wandhöhe von 7,583 m auf 7,567 (- 0,016 m) verändert. Die Berechnung der Vollgeschossigkeit wurde korrigiert. Das Dachgeschoss liegt **knapp unter** der Grenze zum dritten Vollgeschoss (um 0,97 m²).

Zu 6.:

Der Zwerchgiebel entspricht den Vorgaben zur Dachgestaltung. Die Tiefe des Balkons und der Dachüberstand wurden um 0,335 m verringert.

Zu 7.:

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 nun um ca. 2,54 m (ursprünglich um 3,90 m) weiterhin 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.

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.

Die im Bebauungsplan Nr. 72 erfassten Birken (Nr. 4 *Betula pendula* (STU 128), Nr. 5 *Betula pendula* (STU 178) und Nr. 6 *Betula pendula* (STU 147)) wurden im Rahmen der Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers 2015 entfernt, ohne Auflage einer Ersatzpflanzung.

Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf dem Grundstück sind die Bäume bei den Bauarbeiten gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen. 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:

Der Bestand, welcher im Rahmen des Umbaus erhalten und energetisch saniert werden soll, überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Hierfür ist keine Befreiung notwendig, da gem. § 248 BauGB für energetische Sanierungen festgesetzte Baugrenzen und GR/GF geringfügig überschritten werden dürfen. Für die Fassadendämmung ist somit keine Befreiung von der Baugrenze notwendig.

Da hierdurch der ruhende Verkehr auf dem öffentlichen Straßengrund nicht weiter belastet wird und



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

gleichzeitig das Grundstück im Bereich des bestehenden Pools und dem Gartenhaus durch deren Rückbau um 83,67 m² entsiegelt wird, wird die Überschreitung der GR-Ü für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen von Seiten der Verwaltung unkritisch gesehen.

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. Durch den Entfall des ursprünglich geplanten Anbaus entsteht eine Kubatur mit einer städtebaulichen Verträglichkeit.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6534 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 24.04.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 24.04.2026, **wird in Aussicht gestellt, sofern im Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss entsteht.**

Der Befreiung zur Überschreitung der GR-Ü § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen um 38,56 m² **wird zugestimmt.**