



Niederschrift BVA 26/05 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 19.05.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:24 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**Bogner, Leon****Ellmann, Michaela****Rott, Bernhard****Simon, Christiane**

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Höpken, Volker |
| 2. Vertreter | Jochum, Lukas |
| 3. Vertreter | Lilge, Hartmut |
| 4. Vertreter | Gehring, Nicola |

Grimminger, Carola**Körner, Kilian****Kollwitz-Jarnac, Pascale**

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Hackmann, Marlene |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Mangstl, Claudia |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike |

Höcherl, Reiner

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1. Vertreter | Konopac, Stephanie |
|--------------|--------------------|

Weiß, Maria

- entschuldigt -

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1. Vertreter | Weber, Neal |
| 2. Vertreter | Gerner, Elisabeth |

Harraeus, Micheal

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Weigle, Michael |
|--------------|-----------------|

Schriftführer*in

Wagenbauer, Antonia

Verwaltung

Bruss, Andrea



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/04 -ö- vom 21.04.2026
3. Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Hofbergerstr. 1, Fl.-Nr. 181/36
4. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Max-Löw-Str. 61, Fl.-Nr. 169/124
6. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Probierausschanks auf dem Grundstück Hauptstr. 34, Fl.-Nr. 150/7
7. Bauvoranfrage zur Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176
8. Bekanntgabe der im 4. Quartal und 1.Quartal 2026 (01.10.-31.03.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
9. 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 26/04 -ö- vom 21.04.2026****Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6535 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/04 -ö-

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/04 vom 21.04.2026 **wird genehmigt.**

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	0

GRM Herr Harraeus hat sich gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO der Stimme enthalten.

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

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

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

Beschluss:

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.**

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



4 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf den beiden Grundstücken ein Doppelhaus mit zwei Tiefparkern errichten. Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 14.10.2025, BVA 25/09, bereits mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Duplexparker und zwei offenen Stellplätzen auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/49 und 177/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.09.2025, wird nicht hergestellt.

Begründung:

Das Vorhaben fügt sich weder in die umliegende das Grundstück prägende Bebauung ein, noch werden die künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 eingehalten. Diese werden in Teilen insoweit überschritten, dass die Planungsziele beeinträchtigt sind.

Sollte das Landratsamt die Rechtsauffassung der Gemeinde nicht teilen und im weiteren Verfahren das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens androhen, beauftragt der Bau- und Verkehrsausschuss die Verwaltung vorsorglich damit, einen Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB zu stellen und ggf. weitere Schritte im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 75 einzuleiten (Vorbereitung Erlass einer Veränderungssperre, Vorantreiben des Verfahrens).“

Nun wurde eine Austauschplanung eingereicht.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75, Teil 1, Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße begrenzt.

Planungsziele sind

- Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Weiterentwicklung der Nutzung für soziale Zwecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 177
- Prüfung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktur und des Baumbestandes
- Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr
- Regelung der Größe von Nebenanlagen
- Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:



- Für die Grundschule werden Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die einen Ausbau des Schulstandortes (Sportfläche bzw. -halle für Schulsport und Erweiterungsmöglichkeit für das Schulgebäude/ -gelände) zum Gegenstand haben.

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:

- Untersuchung der dauerhaften Sicherung des Waldbestandes durch Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Hauptgebäude und genehmigungsfreie bauliche Anlagen inkl. Zufahrten und Lage der Sparten)

Mit Beschluss vom 27.04.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurf beschlossen und im Zeitraum vom 30.04.-09.06.2026 erfolgt die erste Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

Das Bauvorhaben wurde entsprechend des Vorentwurfs vom 27.04.2026 geprüft.

Der Bebauungsplan setzt u. a. folgende Festsetzungen fest:

1. Vordere und rückwärtige Baugrenze
2. Bauraum für Stellplätze, Garagen, Carports und (Tiefgaragen-) Zufahrten
3. GR 105 m² je Baugrundstück
4. Überschreitungsmöglichkeit § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60
5. geschützter Baumbestand
6. Wasserdurchlässigkeit Zufahrten/Wege
7. Erdüberdeckung Tiefgaragen
8. Abstandsflächen
9. Erschließung
10. Stellplätze

Zu 1.:

Die vordere Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Kaiserstraße wird durch einen Lichtschacht (ca. 0,55 m x 1,20m) überschritten. Der Bebauungsplan sieht keine Überschreitungsmöglichkeit für Lichtschächte, Wärmepumpen o. ä. vor. Zur Gleichbehandlung gegenüber älteren Bebauungsplänen oder einfache Baulinienpläne müsste zumindest für Lichtschächte und Wärmepumpen im Rahmen von Bauvorhaben eine (isolierte) Befreiung erteilt werden. Hierdurch wäre bei Baugenehmigungsverfahren kein sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich, welches ein zügigen Baubeginn nach 1 Monat inkl. geringer Verwaltungsgebühr ermöglicht. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird für Lichtschächte und Wärmepumpen eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Zu 2.:

Im Bereich des Vorgartenbereichs ist ein Tiefparker mit einer Breite von 3,35 m geplant. Da der Bauraum für offene Stellplätze nicht vermaßt ist, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob dieser innerhalb des Bauraumes liegt. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird ggf. die Festsetzung des Bauraumes auf das notwendige Maß verbreitet.



Zu 3.:

Die GR wird nun eingehalten.

Zu 4.:

Der Bebauungsplan setzt keine Überschreitungsmöglichkeit für § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Anlagen fest. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann für diese Anlagen die GR um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Somit können auf beiden Grundstücken 52,80 m² (Haus 1) bzw. 54,60 m² (Haus 2) zusätzlich beansprucht werden.

Das DHH 1 (rückwärtig) weist ca. 38 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen auf. Das DHH 2 (straßenseitig) hat eine versiegelte Fläche von ca. 88 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen. Genaue Angaben zu den tatsächlich versiegelten Flächen liegt der Verwaltung nicht vor, da kein Freiflächengestaltungsplan vorliegt. Der fehlende Freiflächengestaltungsplan wurde bereits vom LRA nachgefordert.

Somit wird die GR-Ü für das DHH 1 eingehalten. Das DHH 2 weist eine Überschreitung von ca. 33,40 m² auf. Davon können 25 m² durch die verbleibende GR ausgeglichen werden. Was jedoch die Folge hat, dass der Hauptbaukörper in seiner Kubatur nicht mehr vergrößert werden kann. Die restliche Überschreitung wird durch die Zufahrt für die rückwärtige DHH hervorgerufen.

Da in der Vergangenheit bei vergleichbaren Grundstückslagen für die Zufahrten der rückwärtigen Grundstücke eine gesonderte GR-Ü festgesetzt wurde, wird nach Rücksprache mit der Bauleitplanung die Festsetzung entsprechend geändert.

Zu 5.:

Vom geplanten Bauvorhaben ist geschützter (Nr. 1, 6 und 7 auf Baumbestandsplan) und zum Erhalt geplanter Baumbestand (Nr. 8) betroffen.

Bei Baum Nr. 1 handelt es sich um eine Robinie, Stammumfang 92 cm auf einem Meter Höhe, diese ist durch die im Gemeindegebiet geltende Baumschutzverordnung vom 25.06.2019 geschützt. Im Zuge der Bauarbeiten kann die Robinie nicht erhalten werden, da sie den Zugang zum Bauraum behindert. Am 08.04.2026 wurde mit den Antragsstellern vor Ort besprochen, dass die Robinie entfernt werden darf, um die Bauarbeiten zu ermöglichen, sie aber mit Abschluss der Baumaßnahme zu ersetzen ist. Die, über die Baumschutzverordnung, geforderte Ersatzpflanzung sieht hierzu die Pflanzung eines heimischen Laubbaums mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm oder alternativ drei heimische Großsträucher von 125-150 cm Höhe vor.

Bei den Bäumen Nr. 6 und 7 handelt es sich um zwei alte, vitale Eichen am westlichen Grundstücksrand. Während sich Eiche Nr. 6 auf dem Grundstück der Bauwerber stockt, befindet sich Eiche Nr. 7 auf dem angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück.

Für die Bäume ist für die Zeit der Baumaßnahme der notwendige Stamm- und Wurzelschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 herzustellen und aufrechtzuerhalten.

Als Entgegenkommen der Gemeinde wird ein geringer Schutzraum um Eiche Nr. 6 geduldet, um das Bauvorhaben wie den Erhalt der Eiche zu ermöglichen. Eine Baubegleitung durch das LRA zur Sicherstellung der Einhaltung der erforderlichen Baumschutzmaßnahmen wird erbeten.



Innerhalb des Wurzelschutzraums von Eiche Nr. 7 (siehe Baumbestandsliste/Freiflächengestaltungsplan) ist die Anlage von Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen geplant. Die dauerhafte Anlage der Stellflächen innerhalb des Schutzraums wird als nicht genehmigungsfähig gemäß den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und §3 der geltenden Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg abgelehnt.

Bei Baum Nr. 8 handelt es sich um eine Weiß-Tanne, diese stockt nahe der Grundstücksgrenze auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück. Sie ist als erhaltenswerter Baumbestand im kommenden Bebauungsplan 75 erfasst, dieser ist jedoch noch nicht in Kraft gesetzt. Auch stellt die Weiß-Tanne keinen Schutzgegenstand der geltenden Baumschutzverordnung dar. Nach heutigem Kenntnisstand ist noch keine nachbarschaftliche Absprache zur Fällung der Weiß-Tanne erfolgt. Ein Nachweis des Einverständnisses ist notwendig, da nach aktuellem Baumbestandsplan die Fällung zur vollständigen Durchführung der Baumaßnahme erforderlich ist.

Zu 6.:

Im Bauantrag ist nicht enthalten, ob die geplanten Versiegelungen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Zu 7.:

Im Bebauungsplan ist die Erdüberdeckung für Tiefgaragen geregelt. Eine Regelung für Unterbauungen des Grundstücks für Kellerbereiche erfolgte nicht, da diese nicht ortsüblich sind bzw. nur in Bereichen von Wintergärten vorhanden sind. Die Erdüberdeckung wird zugunsten der Aufnahmefähigkeit des Bodens für Regenwasser und für eine entsprechende Möglichkeit zur Begrünung des Bereiches festgesetzt. Bei der geplanten Überdeckung von 0,12 m anstatt der ursprünglich geplanten 0,18 m und den teilweise darüber geplanten Fahrradstellplätzen ist davon auszugehen, dass die Überdeckung nicht ausreicht, um Regenwasser aufzunehmen und eine Begrünung des Bereichs neben den Fahrradstellplätzen sicherzustellen. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird die Festsetzung konkretisiert und auch sonstige Unterbauungen mit einer Erdüberdeckung von 0,80 m mit aufgenommen.

Zu 8.:

Auf den beiden Grundstücken liegen die Abstandsflächen des Gebäudes Schopenhauerstr. 7 a und Kaiserstr. 21. Hier wurden beim LRA München abweichend von der damaligen Baugenehmigung Abstandsflächenübernahmen eingetragen. Ob der Nachweis der neuen Abstandsflächen mit der damaligen Übernahmeerklärung korrekt ist, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden, da uns diese nicht vorliegt.

Zu 9.:

Ein Nachweis für ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht wurde dem Bauantrag nachgereicht.

Zu 10.:

Für jede Doppelhaushälfte sind 2 Kfz-Stellplätze und 4 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Im Erdgeschossgrundriss werden lediglich 2 Kfz-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze pro Doppelhaushälfte



dargestellt. Die Anforderungen aus der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung werden nicht erfüllt.

Alle fehlenden Angaben und Unterlagen wurden von der Verwaltung über das LRA München angefordert.

Fazit der Verwaltung:

Das Bauvorhaben überschreitet bzw. weicht von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab. Ein Teil dieser Festsetzungen müssen im Zuge des laufenden Verfahrensschritts angepasst werden. Jedoch kann dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da der Fahrradstellplatznachweis nicht der gemeindlichen Satzung entspricht und die Erdüberdeckung der unterirdischen Kellererweiterung angepasst werden muss sowie Angaben zur Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Belagsarten und der Einfriedungsart fehlen.

Der Architekt wurde über das Beschlussergebnis informiert. Über eine ggf. erfolgte Rückmeldung wird in der Sitzung berichtet.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6537 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.05.2026
- Anlage 3: Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Duplexparker und zwei offenen Stellplätzen auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/49 und 177/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.05.2026, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Das Bauvorhaben überschreitet bzw. weicht von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab. Ein Teil dieser Festsetzungen müssen im Zuge des laufenden Verfahrensschritts angepasst werden. Des Weiteren entspricht der Fahrradstellplatznachweis nicht der gemeindlichen Satzung und die Erdüberdeckung der unterirdischen Kellererweiterung muss vom Antragsteller angepasst werden. Da Angaben zur Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Belagsarten und der Einfriedungsart fehlen, kann die Einhaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft werden.

Innerhalb des Wurzelschutzraums von Eiche Nr. 7 (siehe Baumbestandsliste/Freiflächengestaltungsplan) ist die Anlage von Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen geplant. Die dauerhafte Anlage der Stellflächen innerhalb des Schutzraums wird als nicht genehmigungsfähig gemäß den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und §3 der geltenden Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg abgelehnt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Einhaltung aller künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1 den Bauantrag zusammen mit dem Bau- und Verkehrsreferent im Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Hinweis an das LRA München:

Für die Bäume ist für die Zeit der Baumaßnahme der notwendige Stamm- und Wurzelschutz gemäß DIN



18920 und RAS-LP 4 herzustellen und aufrechtzuerhalten. Als Entgegenkommen der Gemeinde wird ein geringer Schutzraum um Eiche Nr. 6 geduldet, um das Bauvorhaben wie den Erhalt der Eiche zu ermöglichen. Eine Baubegleitung durch das LRA zur Sicherstellung der Einhaltung der erforderlichen Baumschutzmaßnahmen wird erbeten. Aufgrund der Antragshistorie wird seitens der Gemeinde die regelmäßige Durchführung einer Baukontrolle für erforderlich gehalten.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

**5 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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6459 abrufbar):

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

Beschluss:

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.**

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Probierausschanks auf dem Grundstück Hauptstr. 34, Fl.-Nr. 150/7

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück den Probierausschank (ca. 20 m², 6 Stehtische) von innen auf die vorhandene östliche Terrassenfläche verlegen. Eine Gaststättennutzung ist nicht vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 2001; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dieser setzt unter anderem eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Errichtung von Freischankflächen o. ä. ist außerhalb dieser nicht zulässig. Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Fazit der Verwaltung:

Da die Fläche bereits versiegelt ist und durch die Nutzung als Probierausschank nur eine Verlagerung aus dem Verkaufsraum auf den Vorplatz erfolgt (keine Mehrung der Verkaufsfläche), wird das Vorhaben von Seiten der Verwaltung unkritisch gesehen. Gleichzeitig bleiben die nördlichen Stellplätze unangetastet.



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6458 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 07.05.2026

Beschluss:

Der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Freischankflächen (ca. 20 m²) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Hauptstr. 34, Fl.-Nr. 150/7, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 07.05.2026, **wird zugestimmt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

7 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
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 m²

Die festgesetzte GR/GF 10 % wird nun eingehalten.

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

Zufahrten ca. 70,00 m²

Offene Stellplätze 25,00 m²



Garage mit Fahrradstellplätze	61,22 m ²
Mülltonnen	2,34 m ²
Gesamt	158,56 m ² (-7,63 m ² ggü. ursprüngliche Planung)

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. 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 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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6534 abrufbar):

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

Beschluss:

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.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



8 Bekanntgabe der im 4. Quartal und 1.Quartal 2026 (01.10.-31.03.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Sachverhalt:

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 4. Quartal und 1. Quartal (01.10.2025 - 31.03.2026) aufgrund § 30 Abs. 2 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates bzw. mit entsprechender Vollmacht des Bau- und Verkehrsausschusses sowie Geringfügigkeit nach Rücksprache mit dem Baureferenten, Herr Rott, im Wege der Verwaltung bearbeitet.

Bauanträge:

1. Bauantrag zur Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 21 a, Fl.-Nr. 184/108
2. Bauantrag zum Neubau eines Wohnbauvorhabens mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kufsteiner Str. 9, Fl.-Nrn. 160/23 und 160/43
3. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Spechtstr. 6, Fl.-Nr. 177/19
4. Bauantrag zum Neubau von 2 DHH mit je einem Tiefparkersystem sowie Abbruch des Bestands auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 28, Fl.-Nrn. 176/119 und 176/54
5. Bauantrag zum Umbau und Neubau Terrasse auf dem Grundstück Eichenstr. 24, Fl.-Nr. 191/131
6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Anton-Bruckner-Str. 2, Fl.-Nr. 158/8

Genehmigungsfreistellungsverfahren:

1. Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Walkürenstr. 12 a, Fl.-Nr. 180/417
2. Bauantrag zum Anbau eines Balkons an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 b, Fl.-Nr. 176/68

Isolierte Befreiungen:

1. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 129, Fl.-Nr. 147/133
2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 127, Fl.-Nr. 147/134

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6538 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen



9 Anfragen und Verschiedenes

Anfragen und Verschiedenes aus der vorherigen Sitzung (BVA 26/04)

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

1. In der Hauptstraße sind mehrere Straßenlampen defekt. Es wird um Mitteilung gebeten, an welche Stelle sich Bürgerinnen und Bürger in diesem Fall wenden können.

► Für Bürgerinnen und Bürger gibt es auf der Homepage der Gemeinde den sog. „Schadenmelder“. Über diesen können ausgefallene Leuchten gemeldet werden.

Wichtig ist, dass die Bürgerinnen und Bürger zur eindeutigen Zuordnung der defekten Leuchte die auf dem Leuchtenmast aufgeklebte Leuchtennummer in den Schadenmelder eingeben. In einem zweiten Schritt erfragt der Schadenmelder automatisch den Standort, d.h. Straße und Hausnummer, der Leuchte. Die Meldung geht automatisch an die Bayernwerk GmbH, die sich dann um die Reparatur der Leuchte kümmert. Zugleich kontrolliert das Tiefbauamt über das Portal der Bayernwerk GmbH den aktuellen Bearbeitungsstand der Meldung und geht der Sache ggf. persönlich nach.

2. Die Lampe zwischen der Baustelle Hauptstr. 21 und dem Drogeriemarkt ist seit Monaten defekt. Eine Reparatur fand in der Zwischenzeit nicht statt.

► Dieser Ausfall, wie viele andere, ist seit Monaten an die Bayernwerk GmbH gemeldet. Sei es im oben geschilderten Automatismus, sei es durch persönliche Kontaktaufnahme des Tiefbauamtes mit den Bayernwerk GmbH.

Leider wurde dort Personal reduziert, umstrukturiert und die Gemeinde Neubiberg ist eine von bayernweit mehreren hundert Kommunen, für die die Bayernwerk GmbH zuständig ist. Aufgrund der vertraglichen Situation (Konzessionsvertrag noch bis 2030) ist die Gemeinde auf die Zuarbeit der Bayernwerk angewiesen und deren freien Zeitfenstern „ausgeliefert“.

Es wird angeregt, den Schadenmelder auf der Homepage verständlich zu erläutern, damit Bürgerinnen und Bürger nachvollziehen können, wofür die Lampennummer benötigt wird, und zugleich eine Ansprechperson für Rückfragen genannt wird.

► Diese Idee wird vom Tiefbauamt aufgegriffen. Eine Erläuterung des Schadenmelders ist für eine der nächsten Ausgaben der NANU vorgesehen. Auf der Homepage wird die Erklärung dann gleich- oder ähnlich lautend nachgezogen.

Der gelbe Streifen im Bereich der Baustelle Hauptstraße 21 ist nur noch schwer erkennbar und nur sichtbar, wenn dessen ursprüngliche Lage bekannt ist. Eine erneute Kennzeichnung ist daher erforderlich.



- Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheit ist die vorübergehende Markierung sichtbar jedoch ist eine Nachbesserung erforderlich. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde hat mit dem Bauunternehmen Kontakt aufgenommen und die vorübergehende Markierung wird nachgebessert.

Anfragen und Verschiedenes aus der aktuellen Sitzung (BVA 26/05)

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

GRM Herr Rott: -Die Markierung der Fahrbahnverswenkung, welche letzte Sitzung angesprochen wurde, wurde noch nicht nachgebessert und sollte zeitnah erfolgen.

-Im Umweltgarten fahren mittlerweile viele E-Scooter und werden durch ihre starken Wendemanöver zu einem Sicherheitsproblem der dort spielenden Kinder. Können diese im Umweltgarten verboten werden?

GRM Herr Körner: -Zur Erfahrung des Lampenthemas eine Bitte. Kann bei den nächsten Vertragsverhandlungen ein Zusatz aufgenommen werden, dass nach einer gewissen Frist auf Kosten des Vertragspartners, der die vertraglich vereinbarte Leistung nicht erbringt, eine Ersatzvornahme erfolgen kann.

Gerade in älteren Siedlungen herrscht ein hoher Parkdruck. Aktuell sperrt die SWM in der Siedlung Eichen-/Pappelstraße großräumig die Straßenseiten für ihre Arbeiten und für den dadurch entstehenden Fuhrpark. In Ottobrunn werden solche Flächen in Kosten gestellt, um die Flächen zur Kosteneinsparung möglichst geringgehalten werden. Kann dies bei uns auch praktiziert werden, um die Flächen hierdurch zu reduzieren?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Diese Flächen werden bereits seit vielen Jahren durch verkehrsrechtliche Anordnungen nach Quadratmetern abgerechnet.

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Antonia Wagenbauer