

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6570

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.07.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4**Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte das vorhandene Zweifamilienhaus abreißen und durch ein neues Zweifamilienhaus ersetzen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung vom 17.03.1987, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Auszug aus den Festsetzungen:

1. Bauraum für Hauptbaukörper
2. Bauraum für Garagen
3. GR 122,50 m² und GF 203,50 m²
4. Dachform SD, 25-30° für Hauptbaukörper
5. Standort Abfallbehälter
6. Max. 2 Vollgeschosse
7. Dachform SD, 25-30° für Doppelgaragen
8. Einschränkung Nebenanlagen
9. Einfriedung max. 1 m hoch aus grünen Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke
10. Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl unzulässig

Zu 1.:

Der Bebauungsplan setzt einen überbaubaren Grundstücksbereich fest. Dieser wird durch das Hauptgebäude in alle Richtungen überschritten. Da der Verwaltung keine Vermaßung über die Überschreitungen vorliegt, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob diesen zugestimmt werden kann.

Zu 2.:

Ebenso wird ein Bauraum für eine Doppelgarage festgesetzt. Dieser wird ebenfalls in Richtung Osten und Westen überschritten. In Richtung Süden erfolgt ebenfalls eine Überschreitung, da die Grundstücksgrenze gegenüber dem Bebauungsplan weiter in den Süden gerutscht ist. Auf Grund dessen, dass auch hier keine Vermaßungen über die Überschreitungen vorliegen, kann keine abschließende Beurteilung erfolgen.

Zu 3. und 6.:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Bebauungsplan setzt eine GR von 122,50 m². Durch den geplanten Bau wird diese durch den Hauptbaukörper (ohne Außentreppe und Lichthof) um 27,50 m² überschritten.

Die festgesetzte GF von 203,50 m² wird, entsprechend der anzuwendenden Berechnungsgrundlage der BauNVO 1977, um mind. 223,20 m² überschritten.

Da der Verwaltung kein Nachweis über die Geschossigkeit des Dachgeschosses sowie eine GR- und GF-Berechnung vorliegt, wurde eine überschlägige Berechnung vorgenommen, da das Dachgeschoss die Wirkungsweise eines Vollgeschosses hat. Demnach wäre das Dachgeschoss knapp ein Vollgeschoss. Dies hätte die Folge, dass dieses bei der GF-Berechnung -unabhängig der Berechnungsgrundlage BauNVO 1977 oder BauNVO 2021- vollständig mitzurechnen ist. Dies ergibt eine Überschreitung von mind. 232,46 m². Bei dieser Überschreitung ist der im Grundriss des Dachgeschosses eingetragener Wintergarten nicht enthalten, da die Darstellung dessen im Grundriss gegenüber den Ansichten und dem Schnitt nicht eindeutig als Wintergarten identifiziert werden kann, sondern in diesen wie ein Dacheinschnitt dargestellt ist.

Zu 4.:

Die Dachneigung ist in den Plänen nicht angegeben. Ein Nachmessen durch die Verwaltung hat eine Dachneigung von 35° ergeben. Die festgesetzte max. Dachneigung wird somit um 5° überschritten. Da durch die steilere Dachneigung die voraussichtliche Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses hervorgerufen wird, sollte dieser Befreiung nicht zugestimmt werden. Bei Einhaltung der max. 30° bleibt das Dachgeschoss ein Nichtvollgeschoss.

Zu 5.:

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen zulässig. In den Plänen ist der Standort nicht enthalten. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.

Zu 7.:

Doppelgaragen sind mit einem Satteldach mit 25-30° zulässig. Bereits die Bestandsgarage hat eine Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches erhalten. Durch diese konnte eine Einheitlichkeit mit der direkt angrenzenden Nachbargarage erreicht werden. Dies sollte auch bei einem Neubau beibehalten werden. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches mit 25-30° zugestimmt werden.

Zu 8. und 10.:

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen sind nur insoweit zulässig, soweit es Versorgungseinrichtungen, Mülltonnenanlagen, Teppichklopfstangen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen betrifft. Die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl ist unzulässig.

Das Gebäude soll mit einem Holzkamin beheizt werden. Das benötigte Holz (2 Ster) wird nach Angabe in der Baubeschreibung im Garten in einer Holzlege gelagert. Der Erdgeschossgrundriss mit dem beinhalteten Freiflächengestaltungsplan enthält keine Lageverortung der Holzlege. Somit kann nicht abschließend geprüft werden, wo diese errichtet werden soll und welche Größe sie erhält. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.

In Rücksprache mit der gemeindlichen Klimaschutzmanagerin, wird die Beheizung mittel Holzofen neutral



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

bewertet und wird gegenüber von Gas- und Ölheizungen befürwortet. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Holzofens mit der Verwendung von festen Brennstoffen anstelle einer Gasheizung zugestimmt werden.

Zu 9.:

Im Plan ist keine Darstellung oder Angabe über die Einfriedung enthalten. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.

Alle fehlenden Unterlagen wurden von der Verwaltung über das LRA München nachgefordert. Diese lagen bei Erstellung des Sachvortrages noch nicht vor. Über das Ergebnis wird ggf. in der Sitzung berichtet.

- Grünordnung:

Gemäß der vorgelegten Baumbestandsliste und dem Freiflächenplan sind im Zuge der Bauarbeiten 4 Bäume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Fällung beantragt:

Baum Nr. 1 Ginkgo; STU 40 cm (Angabe laut Baumbestandsliste), Baum Nr. 6 Birnbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) und Baum Nr. 7 Apfelbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) sind nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg nicht geschützt.

Um den Schutzstatus nach Baumschutzverordnung von Baum Nr. 5 Kirschbaum; STU 90 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) zu bestimmen, ist zu klären, ob es sich um eine Kulturobst-Kirsche oder eine Zier-Kirsche handelt. Die Ersatzpflanzungen für ggf. zu entfernende und erhaltenswerte Bäume innerhalb des Bauraums in einem Verhältnis von 1:2 (gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse). Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen (vom 1. Okt. bis 28. Febr.).

Die im Freiflächenplan eingetragenen Ersatzpflanzungen Baum E1, E2 und E3 sind so zu platzieren, dass eine Überlappung des Kronenbereichs vermieden wird, damit langfristig eine natürliche Wachstumsentwicklung erwartbar ist und ein dauerhafter Erhalt der Bäume möglich ist.

Das betroffene Grundstück grenzt nordseitig an die Grünanlage Abloner Garten an. Von dieser sind insgesamt 6 Bäume durch die geplanten Bauarbeiten betroffen. Gemäß Baumbestandsliste handelt es sich um die Bäume 2, 3, 4 sowie 8, 9, und 10. Laut dem Freiflächenplan liegt der geplante Stellplatz im Wurzelschutzbereich der Bäume 2, 3 und 4. Im Bereich der Bäume 8, 9 und 10 ist im Wurzelschutzbereich eine Abböschung geplant. Bodenverdichtungen und -versiegelungen im Wurzelschutzbereich sowie Abgrabungen im Wurzelschutzbereich und Kappungen der Wurzeln sind zu vermeiden. Der dauerhafte Eingriff in den Wurzelschutzbereich, wie im Freiflächenplan erkennbar ist zum Erhalt der Vitalität und Lebenserwartung der Bäume abzulehnen.

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.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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:

Auf Grund der zahlreichen fehlenden Unterlagen und Angaben zu notwendigen Befreiungen sollte aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6570 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 27.04.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 27.04.2026, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Für das Vorhaben sind zahlreiche Befreiungen notwendig. Da für die abschließende Beurteilung dessen keine ausreichenden Unterlagen vorliegen, kann keine Entscheidung gefällt werden.