

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6615

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.09.2026	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.

Das Vorhaben war in der vorangegangenen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 21.07.2026, BVA 26/07, Beratungsgegenstand. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„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.“

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. Standort Abfallbehälter
5. Dachform SD, 25-30° für Doppelgaragen
6. Einschränkung Nebenanlagen
7. Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl unzulässig

Zu 1.:

Der Bebauungsplan setzt einen überbaubaren Grundstücksbereich fest. Dieser wird durch das Hauptgebäude im Bereich der schrägverlaufende südwestliche Baugrenze um 5 m² überschritten. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bauraum an die tatsächliche Bebauung angepasst. Der nun beantragte Baukörper liegt, mit Ausnahme des Kellergeschosses, im Bauraum des ursprünglichen Bebauungsplans. Da dieser Bereich durch eine Terrasse überbaut ist, erfolgt keine weitere Versiegelung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
des Grundstücks.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Des Weiteren wird die nördliche Baugrenze durch eine Außentreppe und einem Lichthof auf einer Länge von 11,63 um 1,50 m überschritten. Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig. Als untergeordnet gilt:

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Auf Grund dessen, dass diese Bauteile im Gesamten mehr als 1/3 der Breite der Außenwand (= 5 m) aufweisen und dadurch nicht mehr als untergeordnet eingestuft werden kann, ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Der Lichthof und die Außentreppe sind oberirdisch nur durch den notwendigen Fallschutz wahrnehmbar. Dieser wird als leichte Metallkonstruktion ausgeführt. Die durch den Lichthof ausgelöste Abstandsfläche kann entsprechend nachgewiesen werden.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 2.:

Ebenso wird ein Bauraum für eine Doppelgarage festgesetzt. Dieser wird ebenfalls in Richtung Osten um 2 m und Westen um 1 m überschritten. Ein zusätzlicher Bereich für Stellplätze ist nicht vorgesehen.

Befreiung notwendig.

Auf der Nordostseite des Grundstücks an der Grenze zum Abloner Garten ist ein Stellplatz geplant, dieser soll mit einem Holzgerüst und daran rankender Bepflanzung überdacht werden. Der geplante Stellplatz befindet sich laut Freiflächenplan im Wurzelbereich der Bäume 2, 3 und 4.

Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d. h. darf der Aushub nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen.

Für das geplante Holzgerüst sind Punktfundamente zu beauftragen, die Anordnung muss derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig.

Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden, z. B. Kunststoff-Rasengitter, Porenbeton als Sickerfugenpflaster.

Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw. außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerks zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive Arten, wie Efeu, zu vermeiden. Geeignet sind z. B. Wald-Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe oder Echter Hopfen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Den Befreiungen kann mit Auflage zugestimmt werden.

Zu 3.:

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 96,50 m² inkl. der Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit den zugehörigen Erschließungen und einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten.

Da die 2. Änderung den Bestand in den Festsetzungen übernommen hat, wurde die GR von 141,91 m² (GRZ 0,23) um 19,41 m² auf 122,50 m² reduziert. Gleiches geschah mit der GF, welche von 222,12 m² (GRZ 0,36) um 18,62 m² auf 203,50 m² reduziert wurde.

Auf Grund der damaligen festgesetzten Bauweise (E+D mit SD 25-30°) wurde vermutlich davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss zu keinem bewohnbaren Geschoss wird und hat dadurch, nicht wie heute üblich, für die beiden hinteren Einzelhäuser die GR für die GF-Festsetzung verdoppelt. Da bereits die Häuser entlang der Tizianstraße, wie auch das rückwärtige Reihenhause, 2 Vollgeschosse, sowie das Mehrfamilienhaus an der Hohenbrunner Straße 3 Vollgeschosse aufweisen, kann aus Sicht der Verwaltung der Überschreitung der GF zugestimmt werden, da das Dachgeschoss weiterhin kein Vollgeschoss darstellt.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 4.:

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen zulässig. Dieser wird vor dem Gebäude neben den Fahrradstellplätzen angeordnet.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 5.:

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.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 6. und 8.:

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 ergänzend zur Grundwasserwärmepumpe in den Wintermonaten mit einem Holzkamin beheizt werden. Das benötigte Holz (2 Ster) wird nach Angabe des Architekten lose gestapelt und nur mit einer Folie bedeckt sein.

In Rücksprache mit der gemeindlichen Klimaschutzmanagerin, wird die Beheizung mittel Holzofen neutral bewertet und wird gegenüber von Gas- und Ölheizungen befürwortet. Aus diesem Grund kann aus Sicht



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Holzofens mit der Verwendung von festen Brennstoffen anstelle einer Gasheizung zugestimmt werden.

- Den Befreiungen kann zugestimmt werden.

- 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.

Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d.h. der Aushub darf nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen. Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden.

Sollte als Überdachung des Stellplatzes noch ein Holzgerüst einplant werden, so sind die Befestigungen der Pfeiler als Punktfundamente auszuführen, deren Anordnung ist derart anzulegen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig. Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerks zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive Arten, wie Efeu, zu vermeiden.

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. Ist keine andere bauliche Lösung möglich sind bei den Abgrabungen sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Die Arbeiten müssen derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, hierzu sind entsprechende Voruntersuchungen durch eine Fachfirma zwingend notwendig.

Der dauerhafte Eingriff in den Wurzelschutzbereich, wie im Freiflächenplan erkennbar ist zum Erhalt der Vitalität und Lebenserwartung der Bäume abzulehnen, wenn andere bauliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen.

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:

Auf Grund dessen, dass nun alle erforderlichen Unterlagen vorliegen und sich die notwendigen Befreiungen im Rahmen bereits erteilter Befreiungen bewegt bzw. diese auf das Alter und der damaligen Bauweise zurückzuführen sind und es bei Erteilung dieser Befreiungen zu keiner städtebaulichen Spannung führt, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6615 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 20.08.2026

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 20.08.2026, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der schrägverlaufende südwestliche Baugrenze um 5 m²

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

2. Überschreitung der nördliche Baugrenze durch eine Außentreppe und einem Lichthof auf einer Länge von 11,63 um 1,50 m
3. Überschreitung des Bauraumes für Garagen in Richtung Osten um 2 m und Westen um 1 m
4. Errichtung eines Stellplatzes mit Holzgerüst zur Berankung außerhalb der Bauräume
5. Überschreitung der GR um 27,50 m²
6. Überschreitung der GF um 96,50 m²
7. Anordnung der beweglichen Abfallbehälter vor dem Gebäude neben den Fahrradstellplätzen und nicht im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen
8. Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach anstelle eines Satteldaches mit 25-30°
9. Errichtung eines Holzofens zur Ergänzung der Grundwasserwärmepumpe in den Wintermonaten sowie Lagerung dessen Holzes außerhalb des Bauraumes neben der Außentreppe

Hinweise an das LRA München:

Der geplante Stellplatz befindet sich laut Freiflächenplan im Wurzelbereich der Bäume 2, 3 und 4. Die Gemeinde bittet zum Schutz dieser Bäume um folgende Beauftragung:

Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d. h. darf der Aushub nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen.

Für das geplante Holzgerüst sind Punktfundamente zu beauftragen, die Anordnung muss derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig.

Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden, z. B. Kunststoff-Rasengitter, Porenbeton als Sickerfugenpflaster.

Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw. außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerkes zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive Arten, wie Efeu, zu vermeiden. Geeignet sind z. B. Wald-Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe oder Echter Hopfen.

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. Ist keine andere bauliche Lösung möglich sind bei den Abgrabungen sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Die Arbeiten müssen derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, hierzu sind entsprechende Voruntersuchungen durch eine Fachfirma zwingend notwendig.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt