Niederschrift
BVA 26/09 - ö -
Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 13.10.2026
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	19:31 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

Rott, Bernhard			
Ellmann, Michaela			
Simon, Christiane			
Bogner, Leon			
	1. Vertreter	Höpken, Volker	
	2. Vertreter	Jochum, Lukas	
	3. Vertreter	Lilge, Hartmut	
	4. Vertreter	Gehringer, Nicola	
Kollwitz-Jarnac, Pascale			-ab 19:02 Uhr, zu TOP 2 -ö-
Grimminger, Carola			
Mangstl, Claudia			
	1. Vertreter	Hackmann, Marlene	
	2. Vertreter	Leinweber, Jürgen	
	3. Vertreter	Dr. Dowie, Ulrike	
Weiß, Maria			
	1. Vertreter	Weber, Neal	
	2. Vertreter	Gerner, Elisabeth	
Höcherl, Reiner			-entschuldigt-
	1. Vertreter	**Konopac, Stephanie**	
Harraeus, Michael			
	1. Vertreter	Weigle, Michael	

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/08 vom 22.09.2026

3. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung Dachgeschoss zur Schaffung von Wohnraum und energetische Sanierung des Daches auf dem Grundstück Kyffhäuserstraße 26 f, Fl.-Nr. 239

4. Bekanntgabe der im 3. Quartal 2026 (01.07.-30.09.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

5. 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 26/08 vom 22.09.2026

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6653 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/08

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/08 vom 22.09.2026 **wird genehmigt**.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	9
Nein:	0

GRM Herr Michael Harraeus hat sich nach §44 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR der Abstimmung enthalten.

3 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung Dachgeschoss zur Schaffung von Wohnraum und energetische Sanierung des Daches auf dem Grundstück Kyffhäuserstraße 26 f, Fl.-Nr. 239

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung des Dachgeschosses mit einer energetischen Sanierung des bestehenden Reiheneckhauses.
Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich mit bereits mit dem Vorhaben in seiner Sitzung am 18.02.2020, BVA 20/02, befasst. Folgender Beschluss wurde einheitlich gefasst:
„Das gemeindliche Einvernehmen *zur Anhebung des bestehenden Satteldachs mit Veränderung der Dachneigung und zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 26 f, Fl.-Nr. 239, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Bauvoranfrage vom 20.01.2020,* ***wird nicht in Aussicht gestellt.***

Hinweis an den Antragsteller:
Bei direkter Zustimmung zu dem beantragten Vorhaben würden u. U. insgesamt 4 stark voneinander abweichende, nicht mehr zusammenpassende Baukörper innerhalb einer einzigen Hausgruppe entstehen. Vorstellbar wäre eine gemeindliche Zustimmung zum geplanten Vorhaben unter der Voraussetzung, dass alle 4 (oder auch alle 7) Gebäude der Reihe profilgleich unter Berücksichtigung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 verändert werden.

Dies könnte rechtlich über einen Bauantrag der für alle 4 Gebäude zeitgleich gestellt wird, gesichert werden."

Am 31.08.2026 reichte der Antragsteller nun einen förmlichen Antrag auf Vorbescheid ein. Folgende Fragen sollen mit diesem geklärt werden:
Frage 1
Ist die Aufstockung des bestehenden Reihenendhauses durch Anhebung des Daches mit einer Dachneigung von 32° und einer Erhöhung der Firsthöhe um ca. 1,40 m gegenüber dem Bestand, auf die gleichen Höhen wie der Neubau aus dem Jahr 2020 in der Kyffhäuserstraße 28, gemäß den eingereichten Plänen planungsrechtlich zulässig?

Frage 2
Fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Frage 3
Sind die dargestellten Dachgauben, auf der Südseite als Wiederkehr mit Balkon in ihrer Lage und Größe zulässig?

Frage 4
Stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde bauordnungsrechtliche Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen, entgegen?

Begründung (kurz)
Zusätzlich würde ich dem Antrag eine kurze Begründung beifügen:
Durch die Dachanhebung soll zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden. Die Maßnahme erfolgt auf einem Reihenendhaus. Die geplante Dachform bleibt ein geneigtes Satteldach. Die Aufstockung dient der Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung und trägt somit zum Erhalt des Gartenstadtcharakters der Gemeinde Neubiberg bei. Bei einer Umgestaltung des Daches würde auch eine energetische Sanierung vorgenommen werden, die auch im allgemeinen Interesse wäre und auch zur Erreichung der Klimaziele der Gemeinde Neubiberg beitrüge

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920, südlich der Kyffhäuserstraße lediglich Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie, Beurteilung nach § 34 BauGB;

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 78 vom 20.02.2017, Vorentwurf vom 19.03.2018.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist eine max. Wandhöhe von 6,20 m, die Firsthöhe mit max. 9,70 m und eine Dachneigung von 23-40° vorgesehen. Zwar würde die vorliegende Planung diese Parameter einhalten, allerdings ist das Gebäude auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 26 f Bestandteil einer Hausgruppe (Reihenhäuser, 4 bzw. mit Versprung 7 gleichartige Gebäude).
Ein wesentliches Merkmal einer Hausgruppe ist der einheitliche Charakter, die Profilgleichheit. Dieser

Gebäudetyp soll als Gesamtbaukörper in Erscheinung treten und nicht wie einzelne zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Häuser. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 wird für die Fl.-Nrn. 239 bis 239/6 explizit eine Bebauung mit Hausgruppen, zur Sicherung des Bestandes und der Bebaubarkeit der Grundstücke, vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 78 besitzt aktuell noch keine Rechtskraft und wurde seit dem Vorentwurf nicht weiterverfolgt, daher erfolgt die Beurteilung mit Schwerpunkt auf § 34 BauGB.

Zu Frage 1, 2 und 4:
Da im vorliegenden Fall nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und insofern Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO greift, richtet sich die Zulässigkeit der Grenzbebauung allein nach § 34 BauGB und dem hierin enthaltenden Gebot der Rücksichtnahme.

Der Bestand (gesamte Hausgruppe) weist eine FH von 8,40 m, eine WH von 5,80 m und eine DN von 24°. auf. Ein Gebäude erhielt eine nachträgliche Aufdachdämmung im zulässigen Rahmen mit ca. 0,30 m. Geplant ist die Anhebung des Daches des Reihenendhauses auf eine WH von 6,20 m (+ 0,40 m) und einer FH von 9,70 m (+ 1,30 m).

Der bei einer Reihenhausbebauung vorausgesetzte wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs. Diese enge Wechselbeziehung, die jeden der Grundstückseigentümer zugleich begünstigt und belastet, ist Ausdruck einer planungsrechtlichen Konzeption und begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.02.2000, 4 C 12.98). Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn diese den gegebenen Rahmen überschreitet.

Die geplante Anhebung des Daches verlässt den Rahmen einer zulässigen Reihenhauserweiterung in wechselseitig abgestimmter Weise. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks liegt vor. Der Wunsch nach einer Erweiterung und damit das Interesse des Bauherrn muss hinter dem Interesse des betroffenen Nachbarn, nicht durch einen derartigen Anbau und der damit verbundenen einmauernden Wirkung beeinträchtigt zu werden, zurückstehen. Da das Vorhaben nicht als zulässiges Reihenhaus geplant ist, fügt es sich hinsichtlich der Bauweise nicht in die Umgebung ein.

Eine schriftliche Äußerung des betroffenen Nachbarn, ob ebenfalls konkrete Planungsabsichten (Bauantrag/Vorbescheid) vorliegen und – soweit zutreffend – ob ein profilgleicher Anbau beabsichtigt ist, liegt nicht vor. Dies müsste ebenfalls zeitgleich erfolgen.

Zu Frage 3:
Da in den Plänen keine Vermaßung der Dachgauben (ausgenommen der Breite) und dem Balkon vorhanden sind, kann die Frage, unabhängig von der Unzulässigkeit nach Frage 1, 2 und 4, nicht abschließend beurteilt werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für Dachaufbauten folgende Festsetzungen vor:
- ab einer Dachneigung von 30° -> eingehalten
- gleiche Dachform wie Hauptdach oder Schleppdach -> eingehalten
- Abstand zum First und untereinander: mind. 1 m -> vermutlich nicht eingehalten
- Abstand zum Ortgang: eigene Breite -> nicht eingehalten
- in Summe max. 1/3 der jeweiligen Außenwandbreite -> nicht eingehalten

Fazit der Verwaltung:
Da die geplante Anhebung des Daches den Rahmen einer zulässigen Reihenhauserweiterung in wechselseitig abgestimmter Weise verlässt, ist die geplante Dachanhebung unzulässig. Durch die fehlenden Angaben zu den Dachgauben und dem Balkon kann die Frage 3 ebenfalls nicht bejaht werden. Auf Grund dessen, dass alle Fragen nur mit „NEIN“ beantwortet werden können, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Sollte das LRA München zu einem anderen Schluss kommen, sollte aus Sicht der Verwaltung das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen werden und ggf. plansichernde Maßnahmen (Veränderungssperre oder Antrag auf Zurückstellung) zu ergreifen.

Diskussionsbeitrag
Der Bau- und Verkehrsausschuss war sich nach eingehender Beratung einig, dass die Gemeinde sich ein Zuwachs an Wohnraum ohne weitere Versiegelung von Freiflächen wünscht. Im vorgetragenen Antrag auf Vorbescheid ist dies der Fall, daher soll das gemeindliche Einvernehmen entgegen des Vorschlags der Verwaltung hergestellt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6648 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 30.08.2026

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnraum und energetische Sanierung des Daches und zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 26 f, Fl.-Nr. 239, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Bauvoranfrage vom 30.08.2026, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:
Die geplante Anhebung des Daches verlässt den Rahmen einer zulässigen Reihenhauserweiterung in wechselseitig abgestimmter Weise, die geplante Dachanhebung ist dadurch unzulässig. Durch die fehlenden Angaben zu den Dachgauben und dem Balkon kann die Frage 3 ebenfalls nicht bejaht werden. Auf Grund dessen sind alle Fragen nur mit „NEIN“ zu beantworten.

Sollte das LRA München zu einem anderen Schluss kommen, wird das Bebauungsplanverfahren zur Fortführung wieder aufgenommen und ggf. plansichernde Maßnahmen (Veränderungssperre oder Antrag auf

Zurückstellung) eingeleitet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnraum und energetische Sanierung des Daches und zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Kyffhäuserstr. 26 f, Fl.-Nr. 239, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Bauvoranfrage vom 30.08.2026, **wird hergestellt.**

Beschlossen mit Änderung

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

4 Bekanntgabe der im 3. Quartal 2026 (01.07.-30.09.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Sachverhalt:

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 3. Quartal (01.07.– 30.09.2026) 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.

1. Bauantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage zur Durchführung des Winterdienstes auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nr. 70/13
2. Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Erlenstr. 4, Fl.-Nr.191/57 – Genehmigungsfreistellung
3. Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufstellen einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 3, Fl. Nr. 147/211
4. Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufstellen einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 1, Fl. Nr. 147/162

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6655 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag ohne Beschlussfassung zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

5 Anfragen und Verschiedenes

Anfragen und Verschiedenes aus der vorherigen Sitzung (BVA 26/08)
Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

Wurde darauf angesprochen, dass auf dem Fußweg bei der Apothekarium ein Piktogramm angebracht sei, das auf die mögliche Nutzung des Weges als Fahrradweg hinweise.

▶ Das Piktogramm "Gemeinsam mit Rücksicht" meinen Sie wahrscheinlich. Dieses Piktogramm macht deutlich, dass die Teilnahme am Straßenverkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert, wie in § 1 der StVO klar festgelegt.

Das Piktogramm weist nicht auf die mögliche Nutzung des Fahrradweges hin und entfaltet gegenüber Dritten keine rechtliche Wirkung.

Bemängelte, dass die neuen „Rücksicht aufeinander“-Piktogramme teilweise in die falsche Richtung aufgesprüht worden seien, beispielweise in der Kaiserstraße.

▶ Die Piktogramme "Gemeinsam mit Rücksicht" wurden auf der Kaiserstraße, Hohenbrunner Straße sowie der Äußeren Hauptstraße im Bereich des Bahnübergangs aufgesprüht. Diese werden nach der Dauer von voraussichtlich einem halben Jahr verschwunden sein.

Beim Aufbringen der Bodenpiktogramme wurde darauf geachtet, dass die Fußgänger aus unterschiedlichen Richtungen kommen, beispielsweise aus den angrenzenden Seitenstraßen oder dem Bereich des Bahnübergangs.

Anfragen und Verschiedenes aus der aktuellen Sitzung (BVA 26/09)
Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Rott: Er wurde auf die Verkehrssituation im Werner-Heisenberg-Weg hingewiesen, insbesondere auf das zunehmende wilde Parken im Straßenbegleitgrün und im Bereich der Verschwenkung auf Höhe des Umspannwerks.
▶ Vom Vorsitzenden beantwortet. Es soll ein beidseitiges Halteverbot eingerichtet werden und durch die Verkehrsraumüberwachung Oberland durchgesetzt werden.

GRM Harraeus: Aufgrund der schleppenden Bearbeitung von Aufträgen durch die Bayernwerke Netz GmbH regte er an, dass die Verwaltung prüft, ob nach Ablauf einer angemessenen Frist Ersatzvornahmen beauftragt werden können.
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Tobias Wiemers