



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter/in
Frau Rauch

Beratung
Gemeinderat

24.03.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Umbau eines Einfamilienhauses; Wolfratshauer Str. 44 a; Fl.-Nr. 43

Anlagen:

260302_W44_Umbauplanung_pdf_2026-03-02
 Amtlicher Lageplan_2026-03-02 (1)
 Flächenaufstellung_WS54a_pdf_2026-03-02
 Stellplatznachweis_Wohnhaus
 Umbauber Raum_WS54a_pdf_2026-03-02

Sachverhalt:

Baubuchnummer:

2026/12

Betreff:

Umbau eines Einfamilienhauses

A) Allgemein

Bauort:

Wolfratshauer Straße 44a, 82065 Baierbrunn

Grundstücke Fl.-Nr.:

Fl.- Nr. 43,

Grundstücksgröße:

1.289 qm

Gemarkung:

Gemarkung Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:

§ 34 BauGB - Innenbereich

Darstellung nach FNP:

Dorfgebiet (MD) - liegt innerhalb der Abstandsflächensatzung

C) Beschreibung Bauvorhaben

Geplant ist der Umbau eines Einfamilienhauses.

Erdgeschoss (EG)

- Das bestehende Badezimmer wird zum Technikraum umgenutzt.
- Schaffung einer Terrasse mit ca. 25 m² Grundfläche.
- Der Schlafraum wird in Wohnen umgewandelt.

Obergeschoss (OG)

- Einbau eines neuen Badezimmers.
- Errichtung eines Balkons mit den Maßen 3,08 m x 3,75 m

Dachgeschoss (DG)

- Versetzen von Innenwänden zur Neuordnung des Grundrisses.
- Neuerrichtung von Schlafzimmer, Badezimmer und Ankleidezimmer
- Einbau von zwei Gauben je Dachseite, jeweils ca. 2,07 m Breite.

Sowohl die Kubatur wie auch die Firsthöhe (9,35 m) verändern sich durch den Umbau nicht.
Das Dach wird erneuert und die Gauben errichtet.

Daher ändert sich auch nichts an der GRZ oder GFZ Berechnung.

D) Erschließung ist gesichert

Straße

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (öffentliche Straße)

E) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
Stellplätze ausgewiesen: 2
Einer vor dem Gebäude, zwei weitere in der Tiefgarage (Siehe Anlage)
Nachweis liegt vor: ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:

1.1 Zwei Stellplätze pro Wohneinheit

F) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein
Nachbarunterschriften angefordert ja
Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

G) Fristen

Eingang Bauantrag
Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 30.04.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nrn. 43, Wolfratshauer Straße 44 a, Gemarkung Baierbrunn, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Baierbrunn und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Ein Bauvorhaben fügt sich dann nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, d. h. wenn es sich innerhalb des städtebaulichen Rahmens hält, der sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ableiten lässt, die das Grundstück mitprägt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Nachdem sich die Bebauung von den Außenmaßen her nicht verändert, sondern nur die innere Aufteilung, sowie die Dachkonstruktion und ein Balkon errichtet werden soll kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 43, Gemarkung Baierbrunn, Wolfratshauer Straße 44 a das gemeindliche Einvernehmen.