



Sachgebiet Bauverwaltung Sachbearbeiter/in Frau Rauch

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.03.2026 öffentlich	Entscheidung

Betreff **Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Lindenstraße 25 b; Fl.-Nr.315/7; 315/5**

- Anlagen:
- 2026 02 20; Anlage zum Bauantrag; Befreiung
 - 2026 02 20; Baubeschreibung formlos
 - 2026 02 20; DIN277 GRZ GFZ BMZ
 - 2026 02 20; EP-01_GR 100
 - 2026 02 20; EP-02_AN_SN 100
 - 2026 02 20; EP-04_FGP 100

Sachverhalt:

Baubuchnummer: 07/2026
 Betreff: Antrag auf Baugenehmigung Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

A) Allgemein

Bauort: Lindenstraße 25 b
 Grundstücke Fl.-Nr.: 315/7, 315/5
 Grundstücksgröße: 894 m²
 Gemarkung: Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach: qualifizierten Bebauungsplan
 Bebauungsplan: 10/75 „südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg“
 Darstellung nach FNP: WA (allgemeines Wohngebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 19.02.2026 wurde ein Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gestellt. Maße Einfamilienhaus 15,00 m * 10,00 m; Wandhöhe 6,66 m; Firsthöhe 10,37 m und einer Dachneigung 25°.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Nach Bebauungsplan		Nach Antrag
0,2	GRZ	0,20
0,35	GFZ	0,29
0,25 m	Kniestock	1,00 m

Beantragte Befreiung

Konstruktive Kniestöcke über dem Obergeschoß sind auf höchstens bis 0,25 m begrenzt
 Festsetzung im Bebauungsplan:

B.1. Dachform: Satteldach mit 20° bis 25° Dachneigung, Kniestöcke über dem Obergeschoß sind unzulässig, konstruktive Kniestöcke über dem Obergeschoß höchstens 0,25 m.

Beschreibung und Begründung Bauherr:

Aufgrund der Erhöhung des Kniestocks auf 1,00 m kann ein qualitatives Wohnen des Dachgeschosses gewährleistet werden. Indessen bleibt die Geschossigkeit unverändert. Die Abstandsflächen sind nachweislich auf dem Grundstück. Die Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl werden weiterhin eingehalten.

Durch die Erhöhung des Kniestocks werden keine weiteren Flächen versiegelt.

Bedenken durch die Erhöhung des Kniestocks hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Nachbargrundstücke ist nicht gegeben.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:

Antrag: Der Kniestock des geplanten Gebäudes soll auf 1,00 m hochgesetzt werden

Für das Baugrundstück ist der Bebauungsplan 10/75 „Südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg“ in seiner Urfassung sowie der 6. Änderung einschlägig.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Urplan Dachform Kniestöcke über dem Obergeschoß sind unzulässig, konstruktive Kniestöcke über dem Obergeschoß höchstens bis 0,25 m.

B.1: Dachform: Satteldach mit 20° bis 25° Dachneigung, Kniestock über dem Obergeschoß sind unzulässig, konstruktive Kniestöcke über dem Obergeschoß höchstens bis 0,25 m.

Um zusätzliche Versiegelung zu vermeiden und die Einhaltung von GRZ und GFZ sicherzustellen, soll das Gebäude bei gleichbleibender Wandhöhe mehr nutzbaren Innenraum erhalten. Dies kann durch eine Erhöhung des konstruktiven Kniestocks von 0,25 m auf 1,00 m erreicht werden. Hierfür wurde eine Befreiung beantragt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die beantragte Erhöhung des Kniestocks berührt die Grundzüge der Planung nicht, da die Dachform und Dachneigung weiterhin eingehalten werden. Die Maßnahme ist städtebaulich vertretbar und ermöglicht eine effizientere Nutzung des Baukörpers, ohne zusätzliche Flächenversiegelung zu verursachen. Die Nachbarunterschriften wurden eingeholt; Einwendungen liegen nicht vor.

E) Erschließung ist gesichert

Straße

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

Wasser und Kanal

F) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 2

Stellplätze ausgewiesen: Stellplätze

Nachweis liegt vor: ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:

1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohneinheit

G) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor ja
Nachbarunterschriften angefordert ja
Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

H) Fristen

Eingang Bauantrag 19.02.2026

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 18.04.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 315/17 und 315/5, Gemarkung Baierbrunn, Lindenstraße 25 b zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 315/17 und 315/5, Gemarkung Baierbrunn, Lindenstraße 25 b das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 10/75 „Südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg“.

Antrag vom Höchstmaß von 0,25 m auf 1,00 m für den konstruktiven Kniestock wird zugestimmt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/75 „Südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg“ sind einzuhalten.