



Sachgebiet Bauverwaltung Sachbearbeiter/in Frau Rauch

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.03.2026 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des BP Nr. 42/01 „Oberdiller Straße und Nebenstraßen,,; Oberdiller Straße 40; Fl.-Nr. 224

Anlagen:

**Befreiung
Berechnung_2026-02-23
Freiflächenplan Oberdiller Str. 40**

Sachverhalt:

Baubuchnummer: 08/2026
Betreff: Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

A) Allgemein

Bauort: Oberdiller Straße 40
Grundstücke Fl.-Nr.: 224
Grundstücksgröße: 1420 m²
Gemarkung: Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach: qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan: 42/01 „Oberdiller Straße und Nebenstraßen“
Darstellung nach FNP: WA (allgemeines Wohngebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 24.01.2023 wurde ein Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage gestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 17.02.2023 erteilt, woraufhin die Baugenehmigung am 12.06.2023 vom Landratsamt München erteilt wurde.

Das Bauvorhaben ist mittlerweile fast fertig gestellt.

Jetzt wird eine Befreiung von den Festsetzungen Nr. A.3.1 des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ II beantragt.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Nach Bebauungsplan		Nach Antrag
0,175	GRZ	0,17
0,2625	50 % (Garagen)	0,30
372,75 m ²	GRZ II	490,88

Beantragte Befreiungen/Abweichungen

Antrag 1: Überschreitung der GRZ II

Festsetzung im Bebauungsplan:

A. 3.1. Grundflächenzahl – GRZ – im ganzen Plangebiet 0,175

Spiegelstrich 4: Für Garagen und Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Die Überschreitungsmöglichkeit ist begrenzt auf die Erfüllung des in Festsetzung A 8 festgesetzten Stellplatznachweis.

Beschreibung und Begründung Bauherr:

Die GRZ I hält die Festsetzung des Bebauungsplanes ein (17,5% der Grundstücksfläche).

Die GRZ II wurde im Wesentlichen durch den Bau einer Tiefgarage überschritten.

Die Familie die Bauherren umfasst aktuell 4 Personen. Unterstellt, jeder hat ein Fahrzeug, wären schon 4 Stellplätze nötig, hinzu kämen noch 1-2 für Gäste. Der Bebauungsplan geht von 2 Stellplätzen aus. In der Oberdiller Str. 40 ist parken auf der Straße nicht gut möglich und auch das Landschaftsbild wäre hierdurch stark negativ beeinträchtigt. So scheut der Bauherr die Kosten für eine Tiefgarage nicht. Die Autos wären nicht sichtbar. Um die Überschreitung der GRZ II möglichst gering zu halten, hat der Bauherr die Stellplätze unter das Haus geplant und der Bauherr ein großzügiges Fitnessstudio im KG verzichtet.

Die Tiefgarage muss mit mindestens 60cm Erde überdeckt werden. Da es sich um ein schiefes Hanggrundstück handelt, ist die Überdeckung am tiefsten Punkt 60cm hoch und steigt auf ca. 110cm an. Somit ist die natürliche Funktion des Bodens kaum eingeschränkt.

Für die Überschreitung, die durch den Bau der Tiefgarage entstanden ist, wurde am 17.02.2023 das gemeindliche Einvernehmen durch den Gemeinderat erteilt.

Jetzt soll eine Erweiterung der Terrasse, die größtenteils auf der Tiefgarage liegt vorgenommen werden. Auch soll ein Gartenhaus sowie ein Fahrradständer errichtet werden.

Hierfür ist eine weitere Befreiung notwendig.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:

Die Überschreitung der GRZ II (für Nebenanlagen und Garagen) kann laut Bebauungsplan bis zu 50 % der GRZ I (von 0,175 – auf 0,2625) überschritten werden. Der Bebauungsplan gibt eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der GRZ II an, um die erforderlichen Stellplätze nach Festsetzung A. 8 zu erfüllen. Das wären für ein Einfamilienhaus ein Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen.

Der Bauherr hat eine Tiefgarage errichtet, damit er seine eigenen KFZ's, die zukünftigen KFZ's seiner Kinder und auch die von Gästen nicht auf der engen Oberdiller Straße stellen muss. Eine oberirdische Errichtung von 6 Stellplätzen wäre aus Sicht der Verwaltung eher kritisch anzusehen, da hier die Versiegelung sichtbar wäre (ein reiner Betonplatz) und eine Vegetation von Grünanlagen nicht möglich wäre.

In der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn steht, dass mind. 60 cm Überdeckung vorliegen muss um eine Vegetation möglich zu machen. Hier wird eine Überdeckung von 60 – 110 cm geplant. Daher ist eine gute Vegetation auf dem Grundstück möglich.

Weiterhin wurde im Plangebiet eine Tiefgarage und die Überschreitung der GRZ II für die Tiefgarage gewährt.

Jedoch ist durch die befürwortete Überschreitung für die Tiefgarage jegliche Erweiterung hinsichtlich der GRZ II ausgeschöpft worden.

Bei einem Ortstermin konnte das Bauamt feststellen, dass der Bauherr die Tiefgarage vollständig mit Vegetation und Bepflanzung überdeckt hat. Durch diese extensive Begrünung wurde die Überschreitung der GRZ II so gering wie möglich gehalten.

Auch wurde die Tiefgaragenabfahrt extensiv begrünt.

Da die Zustimmung für die Befreiung von der GRZ II von 2023 nicht automatisch für die gleiche Befreiung gilt, muss erneut das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, sobald eine Überschreitung der zulässigen GRZ II vorgenommen werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung ist die angefragte Überschreitung der GRZ II zu befürworten, da diese städtebaulich vertretbar ist und mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

E) Erschließung ist gesichert

Straße

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

F) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 2

Stellplätze ausgewiesen: 6

G) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein

Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

H) Fristen

Eingang Bauantrag 23.02.2026

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 22.04.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag auf Isolierte Befreiung für das Vorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 224, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Straße 40 zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Gemeinde Baierbrunn spricht sich für den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/01 „Oberdiller Straße und Nebenstraßen“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 224, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Straße 40 und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus.

Die Gemeinde spricht sich für den Antrag auf Isolierte Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 42/01 „Oberdiller Straße und Nebenstraßen“ Antrag 1. Überschreitung der GRZ II aus.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42/01 „Oberdiller Straße und Nebenstraßen“ sind einzuhalten.