



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter/in
Frau Rauch

Beratung
Gemeinderat

24.03.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Tektur der Außenanlagen Errichtung von 2 Carports; Kirchenstraße 1; Fl.-Nr. 12/2

Anlagen:

2026-09_Anschreiben zur Tektur
2026-09_Tektur zum BA

Sachverhalt:

Baubuchnummer:

09/2026

Betreff:

Tektur der Außenanlagen, Errichtung von 2 Carports

A) Allgemein

Bauort:

Kirchenstraße 1

Grundstücke Fl.-Nr.:

12/2

Grundstücksgröße:

884 m²

Gemarkung:

Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:

§ 34 BauGB - Innenbereich

Darstellung nach FNP:

Fläche für den Gemeinbedarf – liegt innerhalb der
Abstandsflächensatzung

C) Beschreibung Bauvorhaben

Es sollen zwei Carports aus Aluminium mit integrierter Regenrinne, pulverbeschichtet mit Flachdach aus Trapezblech errichtet werden.

Beim ersten Carport wird es keine Seitenwände geben.

Die Maße haben hier 6,00 m x 5,00 m x 2,55 m.

Das zweite Carport soll auf der Südseite errichtet werden. Teilweise kommt dadurch das Carport auf dem Grundstück der Gemeinde Baierbrunn zu liegen.

Die Maße haben hier maximale Länge 9,30 m x 5,50 m x 2,50 m.

Die Seitenwand soll nicht aus einer geschlossenen Wand bestehen, sondern aus Aluminium-Rohmbus-Panelen. (siehe Plan).

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB, es gilt das Einfügegebot in die nähere Umgebung.

Einfügen nach: - Art der baulichen Nutzung

- Maß baulicher Nutzung

- Bauweise

- überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Überarbeitung der Außenanlagen sollen zwei Carport sowie die Terrassenflächen in ihrer Lage bzw. Ausgestaltung angepasst werden. Die baulichen Veränderungen betreffen ausschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Nach aktueller Berechnung liegt die durch Haupt- und Nebenanlagen beanspruchte Grundfläche bei 0,62. Die bisher genehmigte Planung vom 19.05.2022 wird somit von 0,581 auf 0,62 angehoben. Sie liegt damit noch unterhalb der zulässigen Kappungsgrenze von 0,8.

Die Terrassenmodifikationen betreffen ausschließlich Aufenthaltsflächen und haben keine relevanten Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die Maßnahme bleibt im Rahmen der üblichen Gestaltung privater Außenanlagen und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Tektur stellt eine maßvolle Anpassung der Außenanlagen dar, ohne dass planungsrechtliche Grenzwerte überschritten oder städtebauliche Belange beeinträchtigt werden.

E) Erschließung ist gesichert

Straße

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

F) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung:	7
Stellplätze ausgewiesen:	7
Nachweis liegt vor:	ja

G) Einfriedung

Nicht Bestandteil der Tektur

H) Spielplatznachweis

Nicht Bestandteil der Tektur

I) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor	nein
Nachbarunterschriften angefordert	nein
Freiflächengestaltungsplan liegt vor	ja

J) Fristen

Eingang Bauantrag 23.02.2026

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

Stellungnahme der Verwaltung

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nrn. 7 und 12/2, Gemarkung Baierbrunn, Kirchenstraße 1, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Baierbrunn und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei der Tektur handelt es sich ausschließlich um die Außenanlagen. Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert. Daher ändert sich auch die GRZ i und GFZ nicht.

Für die Außenanlagen wird die GRZ II verändert.

Die GRZII wird von der genehmigten Planung von 0,591 auf 0,62 angehoben.

Als Vergleichswert, kann der Bebauungsplan Nr. 57 „Ortsmitte“ angenommen werden.

Hier ist eine GRZII von 0,75 zulässig.

Auch gilt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die GRZ II mit 0,8 als oberste Kappungsgrenze.

Da die GRZ auf 0,62 angehoben wird, wird sowohl die Kappungsgrenze als auch die zulässige GRZII vom benachbarten Bebauungsplan unterschritten.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Vorhaben in Anlehnung an den § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Hinweis

Da das Carport zum Teil auf dem Grundstück der Gemeinde Baierbrunn errichtet werden soll, empfiehlt die Verwaltung hier eine gesonderte Nutzungsvereinbarung zu treffen, oder eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Bauherrn eintragen zu lassen.

Dies dient der Rechtssicherheit für alle Beteiligte.

Die Nutzungsvereinbarung kann ohne Angaben von Gründen von beiden Seiten gekündigt werden.

Hier ist der Urzustand wiederherzustellen.

Bei der Grunddienstbarkeit, hat der Bauherr das Recht auch bei Eigentümerwechsel den Carport dauerhaft stehen zu lassen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für die Tektur der Außenanlagen Errichtung von 2 Carports auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 12/2, Gemarkung Baierbrunn, Kirchenstraße 1 das gemeindliche Einvernehmen.