

Sachgebiet
BauamtSachbearbeiter/in
Frau RauchBeratung
Gemeinderat

21.07.2026

Behandlung
öffentlichZuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 3 Wohnungen, einer Pension im EG mit 4 Apartments, insgesamt 6 Betten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen; Wolfratshauser Straße 48; Fl.-Nr. 47

Anlagen:

05_Berechnungen_BGF_BRI_GFZ_GRZ_W48_pdf_2026-05-18

06_stellplatzberechnung_W48_pdf_2026-05-18

Betriebsbeschreibung_2026-06-22

W48_Freiflächengestaltungsplan_14.07.26

W48_Grundrisse, Ansichten, Schnitt A_14.07.26

Sachverhalt:

Baubuchnummer:		2026/17
Betreff:		Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 3 Wohnungen, einer Pension im EG mit 4 Apartments, insgesamt 6 Betten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 47, Wolfratshauser Straße 48, Gemarkung Baierbrunn
A) Allgemein		
Bauort:		Wolfratshauser Straße 48
Grundstück / Fl.-Nr.:		47
Gemarkung		470 qm
Grundstücksgröße		Gemarkung Baierbrunn
B) Planungsrechtliche Einstufung		
Beurteilung nach:		qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan:		57/21 „Ortsmitte“
Darstellung nach FNP:		MI (Mischgebiet)
C) Beschreibung Bauvorhaben		

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 18.05.2026 wurde ein Antrag auf Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 3 Wohnungen, einer Pension im EG mit 4 Apartments, insgesamt 6 Betten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 47, Wolfratshauser Straße 48, Gemarkung Baierbrunn beim Landratsamt eingereicht.

Das Hauptgebäude soll eine Länge von 14 m und eine Breite von 13,57 m erhalten. Im Erdgeschoss ist die Unterbringung der Pension mit vier Apartments vorgesehen. Ergänzend entstehen vier Freisitze, eine Fluchttreppe aus der Tiefgarage, insgesamt 11 Fahrradstellplätze sowie der Zugang zum Auto-Lift.

Im 1. Obergeschoss werden zwei barrierefrei erreichbare Wohnungen errichtet.

Im 2. Obergeschoss ist die dritte Wohnung geplant. Auch diese soll barrierefrei erreichbar sein. Im Kellergeschoss befinden sich der gemeinschaftliche Hauswirtschaftsraum, der Technikraum, die Kellerräume der Wohnungen sowie die Tiefgarage mit sieben Stellplätzen.

Folgende Befreiungen sind Gegenstand des Antrags:

- Festsetzung A.3. Die Baugrenze wird durch die Balkone im Süden und Westen überschritten,
- Festsetzung A.4.1 Die max. zulässige GR wird überschritten mit insgesamt 209 m², statt 170 m² (190 m² abzüglich 20 m² für Terrassen)
- A.6.1 Der Auto-Lift zur TG liegt außerhalb der Fläche für Garagen
- **C. 4.4 wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für Nebengebäude von 15 m² um 8 m² auf ca. 23 m² durch den TG-Lift**

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Nach Bebauungsplan		Nach Antrag
190 m ²	GR	233,5
8,50 m	Wandhöhe	8,50 m
11,50 m	Firsthöhe	11,50 m
C.4.4 Grundfläche für Nebenanlagen von 15 m²		23 m²
A.6.1 Fläche für Garagen		Auto-Lift außerhalb der Baugrenze
Vorhanden	Baugrenze	Überschreitung durch Terrassen, Auto- Lift Fluchttreppe

Beantragte Befreiungen/Abweichungen

Antrag 1: Festsetzung A.3. Die Baugrenze wird durch die Balkone im Süden und Westen überschritten

Festsetzung im Bebauungsplan:
A.3 allgemeine Baugrenzen.

Beschreibung des Bauherrn:

zu A./3. Baugrenze

Aus Gründen für eine bessere Vermarktung wurden bei den Wohnungen im 1. und 2. OG Balkone im Süden und Westen geplant.

Im Erdgeschoss sollen Freisitze errichtet werden.

Die Apartments sowie die Wohnungen lassen sich ohne die entsprechenden Anlagen nicht gut verkaufen/ vermieten.

Die Balkone überschreiten die Baugrenze im Süden und teils im Westen. Sie halten die Abstandsflächen und Grenzabstände mit mindestens 3,0 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ein.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Balkone gelten als untergeordnete Bauteile, die häufig geringfügig über Baugrenzen hinausragen dürfen, sofern keine städtebaulichen Konflikte entstehen.

Die Abstandsflächen werden für die Überschreitung durch die Balkone eingehalten, daher ist eine nachbarliche Beeinträchtigung nicht erkennbar.

Die Baugrenze dient primär der städtebaulichen Ordnung, nicht dem Nachbarschutz.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da das Hauptvolumen innerhalb der Baugrenze bleibt.

Antrag 2: Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche

Festsetzung im Bebauungsplan:

A.4.1 maximal zulässige Grundfläche

Beschreibung des Bauherrn:

zu A./4.1 maximal zulässige Grundfläche in m² (190 m² GR I) inklusive Terrassen.

Das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von ca. 190 m². Die Balkone und Terrassen werden zur Grundfläche hinzugerechnet, dadurch wird die max. GR um ca. 43,5 m² überschritten. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde eine maximale Bebauung geplant welche im geschlossenen Baukörper die GR von 190 m² einhält.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:

Die zulässige Grundfläche dient der Begrenzung der baulichen Dichte.

Da das Hauptgebäude die Grundfläche einhält (13,57x14,00 =190m²) entsteht die Überschreitung durch die untergeordneten Bauteile.

Eine gesamte Überschreitung um ca. 23 % (43,5 m²) ist nicht geringfügig, aber:

Balkone und Terrassen haben keine relevante städtebauliche Masse

Antrag 3: Fläche für Garagen

Festsetzung im Bebauungsplan:

A.6.1 Fläche für Garagen

Beschreibung des Bauherrn:

zu A./6.1 Fläche für Garagen

Die Zufahrt zum Garagen-Lift befindet sich im Süden auf Flurstück 49/1 auf dem das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin vorhanden ist. Aus planerischen Gründen wurde der Auto-Lift an dieser Position gewählt, um auf kürzestem Weg in die Tiefgarage zu gelangen. Die vorgegebene Fläche für Garagen ist mit einer Rampe oder einem Autolift an dieser Stelle nicht umsetzbar. Die Befreiungen führen zu keinerlei Beeinträchtigung oder erhöhten Immission (Licht, Luft, Lärm) bei den Nachbargrundstücken. Der nachbarschützende Charakter der Baugrenze bleibt vollständig erhalten.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung der Garagenfläche dient der geordneten Erschließung und Vermeidung von Konflikten.

Der vorgesehene Auto-Lift verursacht keine zusätzlichen Immissionen gegenüber einer Rampe. Zudem wird keine weitere Versiegelung durch weitere Zuwegungen erwartet.

Auch ist die Erschließung rechtlich gesichert, durch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht über die Flurnummern 49/1 und 51/1.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher funktional begründet und städtebaulich unkritisch.

Antrag 4: Befreiungen von § 5 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn

Gemäß § 5 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn müssen Fahrradabstellplätze ab einer Anzahl von 10 Stellplätzen zwingend überdacht werden.

Eine vollständige Überdachung aller geforderten Fahrradstellplätze würde im vorliegenden Fall jedoch zusätzliche Abstandsflächen auslösen und die zulässige Grenzbebauung von maximal 15 Metern überschreiten.

Um die Belange der Nachbarschaft zu wahren, wurde daher in Absprache mit dem Landratsamt und der Bauherrschaft eine alternative Lösung erarbeitet:

Es ist vorgesehen, lediglich 8 Stellplätze (auf einer Länge von 5 Metern) zu überdachen, während die verbleibenden 4 Stellplätze ohne Überdachung und Begrünung realisiert werden. Dadurch wird die baurechtlich zulässige Grenzbebauung eingehalten und die Belange der Nachbarschaft gewahrt.

Zur rechtlichen Absicherung dieser einvernehmlichen Planung ist die oben genannte Befreiung von den Satzungsvorgaben erforderlich.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Befreiung von § 5 Abs. 5 der Stellplatzsatzung wird von der Verwaltung befürwortet.

E) Erschließung ist gesichert

Straße

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

Grunddienstbarkeit

F) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 7

Stellplätze ausgewiesen: 7

Nachweis liegt vor: ja

Berechnung wurde mit Bauantrag eingereicht.

G) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor ja

Nachbarunterschriften angefordert ja

Freiflächen Gestaltungsplan liegt vor ja

H) Fristen

Eingang Bauantrag 18.05.2026 zuletzt nachgereichte Unterlagen 13.07.2026

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 12.09.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 3 Wohnungen, einer Pension im EG mit 4 Apartments, insgesamt 6 Betten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 47, Wolfratshauser Straße 48, Gemarkung Baierbrunn zu befürworten.

Ergänzungen vom 16.07.2026

Nach Aussage des Landratsamtes München ist eine weitere Befreiung von der Festsetzung C.4.4 wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für Nebengebäude von 15 m² um 8 m² auf ca. 23 m² durch den TG-Lift nötig.

Da die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebengebäude bezogen auf den Tiefgaragenlift ist, muss zur Realisierung des Autolifts die Befreiung erteilt werden. Diese ist mit 8 m² als geringfügig einzuschätzen und beeinträchtigt das Ortsbild in diesem Bereich nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen kann auch hierfür erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 3 Wohnungen, einer Pension im EG mit 4 Apartments, insgesamt 6 Betten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 47, Wolftratshauser Straße 48, Gemarkung Baierbrunn das gemeindliche Einvernehmen.

Den Befreiungsanträgen

Antrag 1. Überschreitung der Baugrenze

Antrag 2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Antrag 3. Fläche für Garagen

Antrag 4. Befreiung von der Stellplatzsatzung

Antrag 5. wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für Nebengebäude von 15 m² um 8 m² auf ca. 23 m² durch den TG-Lift nötig.

wird zugestimmt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57/21 „Ortsmitte“ sind einzuhalten.

Hinweis:

Es wird darum gebeten, die örtlichen Gegebenheiten unmittelbar bei Baubeginn zu überprüfen. Hinsichtlich des bestehenden Höhenunterschiedes ist in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 45, der Gemeinde Baierbrunn und der Bauherrschaft eine gesamtheitliche Lösung abzustimmen und zu erarbeiten.