

Sachgebiet
BauamtSachbearbeiter/in
Frau RauchBeratung
Gemeinderat

30.06.2026

Behandlung
öffentlichZuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen im Forstenrieder Weg 55; Fl.-Nr. 343/3

Anlagen:

260526 Berechnungen Baierbrunn**260526 Eingabeplanung Baierbrunn****Antragsunterlagen__Bauzeichnungen__Lagep_2026-04-29****Sachverhalt:**

Baubuchnummer:		2026/20
Betreff:		Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen im Forstenrieder Weg 55
<u>A) Allgemein</u>		
Bauort:		Forstenrieder Weg 55, 82065 Baierbrunn
Grundstück / Fl.-Nr.:		343/3
Gemarkung		876 qm
Grundstücksgröße		Gemarkung Baierbrunn
<u>B) Planungsrechtliche Einstufung</u>		
Beurteilung nach:		§ 34 BauGB - Innenbereich
Bebauungsplan:		§ 33 BauGB - In Aufstellung
Darstellung nach FNP:		Allgemeines Wohngebiet (WA)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 29.04.2026 wurde ein Antrag auf Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen, auf dem Grundstück, Forstenrieder Weg 55, Fl.-Nr. 343/3, Gemarkung Baierbrunn beim Landratsamt eingereicht.

Letztmalig sind die Unterlagen vollständig beim Landratsamt am 26.05.2026 eingegangen.

Das Doppelhaus hat die Maße 13 m x 11,99 m, eine Dachneigung von °35 eine Wandhöhe von 6,82 m und eine Firsthöhe von 11,02 m. Zwei Erker mit den Maßen 3,99 m x 1,50 m.

Die bestehende Garage auf der nördlichen Seite, soll abgerissen und durch eine Garage und einem Carport ersetzt werden. Im südlichen Bereich, soll eine Garage und ein Carport für die zweite Doppelhaushälfte errichtet werden.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 60/23 „nördlich der Parkstraße und östlich des Wilhelm-Kobell-Weges“, der das Gebiet des zu bebauenden Grundstücks umfasst, wurde am 18.07.2023 aufgestellt.

Dieser wird in der nahen Zukunft als Satzung i.S.d. § 10 BauGB beschlossen.

Hier ist die Rechtsgrundlage der § 33 BauGB.

Um hier einen Bauantrag genehmigen zu können, bedarf es zum einen die formelle Planreife des Bebauungsplanes nach § 33 Abs. 1 BauGB in der Form, dass die Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist. Dies ist hier der Fall. Die beiden Beteiligungen fanden in der Zeit vom 16.10.2024 bis 18.11.2024 statt.

Die materielle Planreife hat das Vorhaben, wenn es den voraussichtlichen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes entspricht.

Da dieser in der nahen Zukunft als Satzung beschlossen wird, lässt die Gemeinde klar erkennen, dass die Festsetzungen nicht mehr geändert werden sollten.

Um einen Überblick über die Festsetzungen zu sehen, sind sie unten festgehalten:

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Nach Bebauungsplan		Nach Antrag
0,2	GRZ	0,226 Dies entspricht 22,78 m ²
0,4	GFZ	0,37
26,28 m ²	15 % für Terrassen	30 m ²
Vorhanden	Baugrenze	Überschreitung der Baugrenze beim Haupthaus mit 3 M zur Straße statt 5,5 m
Im Bebauungsplan nur auf der nördlichen Seite vorgesehen	Fläche für Garagen und Carport	Garage und Carport direkt im Kreuzungsbereich sowie an der Grundstücksgrenze

Die oben aufgeführten Abweichungen gibt es zu den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes.

Die Abweichung von der im zukünftigen Bebauungsplan ausgewiesenen GRZ ist jedoch, im Vergleich mit der Gesamtfläche des Grundstücks, minimal. Die Abweichung beträgt insgesamt 22,78 m². Setzt man die Abweichung in Relation zur Gesamtgrundstücksfläche, hat dies keine erhebliche Auswirkung auf die Grünflächen und die Bebauung auf dem Grundstück. Auch besteht keine Diskrepanz mit der Bebauung auf den umliegenden Grundstücken, so dass sich trotz Überschreitung der GRZ des zukünftigen Bebauungsplanes, das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen wird. Als Vergleich wird hierzu die Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 330/77 angeführt, das eine ähnliche Grundstücksgröße aufweist.

Nach Antrag bedarf es für die Fläche der Terrassen 30 m². Laut Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes ist eine Fläche von 26,28 m² für das Grundstück mit der Fl. -Nr. 343/3 vorgesehen. Die Abweichung von 3,72 m² fügt sich jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung

ein. Zu Mal hier zu beachten ist, dass sie in Relation zu der Grundstückgröße von 876 m² keine große Auswirkung in Form einer zu dichten Bebauung auf dem Grundstück haben wird.

Grundsätzlich darf die Baugrenze in Ost- und Westrichtung überschritten werden und die Garage bis an die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

Für das Baugrundstück sind keine weiteren Flächen für Garagen oder Carports vorgesehen.

Aus diesem Grund soll gewährleistet werden, dass die Sicht im Einmündungsbereich (Sichtdreieck) nicht durch Bebauung oder Bepflanzung beeinträchtigt wird.

Wir weisen daher auf die Einfriedungssatzung hin, die hier eine Zaunhöhe von 0,80 m vorsieht.

A) Erschließung ist gesichert

Straße

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

B) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 4

Stellplätze ausgewiesen: 4

Nachweis liegt vor: ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:

Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung,

C) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein

Nachbarunterschriften angefordert keine Angabe

Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

D) Fristen

Eingang Bauantrag 29.04.2026 vervollständigt am 26.05.2026.

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 27.07.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Die Errichtung des Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Carports auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 343/3, Forstenrieder Weg 55, Gemarkung Baierbrunn, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Baierbrunn.

Für das Gebiet wird in Zukunft ein Bebauungsplan mit der Nr. 60/23 „Nördlich der Parkstraße und östlich des Wilhelm-von-Kobell-Weg“ als Satzung erlassen. Da dieser Bebauungsplan jedoch noch nicht als Satzung i.S.d. § 10 BauGB beschlossen worden ist, befindet sich das Grundstück im beplanten Innenbereich nach §§ 33 i.V.m. 34 BauGB.

Dem Bauantrag kann daher nach Maßgabe des § 33 i.V.m § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Carports auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 343/3, Forstenrieder Weg 55, Gemarkung Baierbrunn, das gemeindliche Einvernehmen.