Gemeinde Baierbrunn

Beschlussvorlage
Bau/022/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter/in
Bauamt	Frau Müller

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

2026/33; Dachaufstockung und Ausbau eines Wohngebäudes zur Schaffung von zwei Wohneinheiten, Ulmenstr. 7, Fl.-Nr. 331/7

Anlagen:

U7_PL_GP_02.10.26

Sachverhalt:

Baubuchnummer:	33/2026
Betreff:	Dachaufstockung und Ausbau eines Wohngebäudes zur Schaffung von zwei Wohneinheiten
A) Allgemein	
Bauort:	Ulmenstraße 7, 82065 Baierbrunn
Grundstücke Fl.-Nr.:	Fl. Nr. 331/7
Grundstücksgröße:	867 m²
Gemarkung:	Gemarkung Baierbrunn
B) Planungsrechtliche Einstufung	
Beurteilung nach:	§ 34 BauGB - Innenbereich
Darstellung nach FNP:	Wohnbaufläche (W)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Es wurde am 12.10.2026 ein Antrag zur Dachaufstockung sowie zum Ausbau eines Wohngebäudes zur Schaffung von zwei Wohneinheitenbei der Gemeinde eingereicht. Weiterleitung an das Landratsamt München am 16.101.2026.

Für das Wohngebäude ist folgendes geplant:

Dacherhöhung:

Das Dach soll um 25 cm angehoben werden.

Dachausbau:

Der Dachgeschossausbau soll durch insgesamt **vier** Schleppgauben realisiert werden.
Die jeweiligen Schleppgauben sollen verblecht werden und eine 4° Neigung haben.

Maße der Schleppgauben auf der **Südseite** des Wohngebäudes:

1. Gaube: 3,91 m * 3,50 m * 1,89 m
2. Gaube: 3,91 m * 2,32 m * 1,89 m

Maße der Schleppgauben auf der **Nordseite** des Wohngebäudes:

1. Gaube: 3,91 m * 3,77 m * 1,89 m

2. Gaube: 3,91 m * 2,05 m * 1,89 m

Firsthöhe alt: 7,87 m Fristhöhe neu: 8,12 m

Wandhöhe: max. 5,58 m

Maße des Balkons auf der Südseite im 1.OG: 4,78 m * 1,00 * 1,20

Maße des Wintergartens auf der Südseite: 4,70 m * 3,00 m * 3,50 m

Maße Vordach an der Westseite: 2,62 m * 1,38 m

Im Erdgeschoss des Wohngebäudes soll eine Fenstervergrößerung sowie drei neue Fenster realisiert werden.
Im Obergeschoss des Wohngebäudes sind zwei neue Fenster und eine Fenstervergrößerung geplant.

Auf der Nordseite des Daches sind drei Dachfenster von jeweils 118 cm * 94 cm geplant.

Das Dachgeschoss soll zwei neue Treppen ausweisen.

Das Bestandsgebäude **hat weiterhin** zwei Vollgeschosse sowie zwei Wohneinheiten mit vier Stellplätzen.

Neue GRZ I für das Wohngebäude insgesamt: 0,179
Neue GRZ II für das Wohngebäude und Nebenanlagen insgesamt: 0,25

Neue GFZ II für das Wohngebäude insgesamt: 0,32

Der Antragssteller führt folgende Objekte zum Vergleich an:
1. Buchenstr. 12 a
2. Lindenstr. 6/8/12
3. Buchenstr. 7
4. Ulmenstr. 8
5. Parkstr. 3 c/d

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Anschrift	Amtl. Fläche	GR	GRZ I	GRZ II	GFZ	Anzahl Dach-gaube	Dachgauben-größe	First-höhe
Buchenstr. 12	908 m²	277,04 m²	0,199	0,305	0,35	2	4,55 m*2,65 m	9,60 m
Lindenstr. 6	602 m²	140,24 m²	0,234		0,295	2		8,66 m
Lindenstr. 8	273 m²	68,51 m²	0,25		0,501	2	2,36 m*2,30 m	8,80 m

Lindenstr. 12	474 m²	351 m²	0,172	0,362	0,35	2	2,63m	9,47 m
Buchenstr. 7	522 m²	234,83 m²	0,19	0,47	0,36	1	3,66 m*1,02 m	9,41 m
Parkstr. 3 c	279 m²	264 m²	0,22		0,44	2	1,63 m*1,52 m	9,68 m
Parkstr. 3 d	262 m²	264 m²	0,22		0,44	2	1,63 m*1,53m	
Ulmenstr. 7	**867 m²**	**218,98 m²**	**0,179**	**0,25**	**0,32**	**4**	**3,91 m*1,89 m**	**8,12 m**

Einfügen nach: - Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung

- Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche

E) Erschließung ist gesichert

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

F) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 4
Stellplätze ausgewiesen: 4 Stellplätze
Nachweis liegt vor: ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:
Nr. 1.1. Gebäude mit Wohnungen – 2 Stellplätze je Wohnung

Durch die Ausweisung von 4 Stellplätze sind die Anforderungen erfüllt.

G) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor ja
Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

H) Fristen

Eingang Bauantrag am 12.10.2026.
An das Landratsamt München gesendet am 16.10.2026.

Stellungnahme der Verwaltung

Das dem Bauantrag zugrundeliegende Grundstück Fl. Nr. 331/7, Gemarkung Baierbrunn, Ulmenstr. 7, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Baierbrunn und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Ein Bauvorhaben fügt sich dann nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, d. h. wenn es sich innerhalb des städtebaulichen Rahmens hält, der sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ableiten lässt, die das Grundstück mitprägt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts prägen die absoluten Größen wie Grundfläche, Geschosszahl, Wand- und Firsthöhe das Bild der maßgeblichen Umgebung.

Auf die Grundstücksgrenzen und die Größe der Grundstücke kommt es bei Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht an. Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind daher nur unter Vorbehalt als Zulassungsmerkmal des § 34 Abs. 1 BauGB geeignet.

Bei der Bewertung des Einfügens nach Maß der baulichen Nutzung ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl (Wirkung der Geschosse) und Höhe des Gebäudes abzustellen. Dabei bleibt aber stets das gesamte Erscheinungsbild und die dadurch entstehende, optisch maßstabsbildende Wirkung von entscheidender Bedeutung.

Das geplante Vorhaben des Antragsstellers fügt sich anhand der eben genannten Kriterien in die nähere Umgebung ein.

Dies ist anhand der Vergleichsobjekte erkennbar, da sich das Bauvorhaben an den prägenden Kennzeichnungen der übrigen Bebauung hält.

Als rahmende Bebauungen sind folgende Grundstücke der Umgebung anzusehen:

Das geplante Bauvorhaben weißt eine Fristhöhe von 8,12 m auf.
Die umliegende Bebauung (Parkstr. 3c; Buchenstr. 7; Lindenstr. 12; Lindenstr. 8; Lindenstr. 6; Buchenstr. 12) weißen eine Firsthöhe zwischen 8,66 m und 9,68 m auf.

Zudem reiht sich das Bauvorhaben hinsichtlich der GRZ I mit 0,179 in die nähere Umgebung ein.

Diese weißt als niedrigsten Wert eine GRZ I von 0,172 in der Lindenstr. 12 aus. Der höchste GRZ I - Wert ist in der Lindenstr. 8 mit 0,25 aufzufinden.

Hinsichtlich der GRZ II ist der niedrigste Wert mit 0,22 in der Parkstr. 3c/d aufzufinden. Der höchste GRZ II – Wert befindet sich mit 0,47 in der Buchenstr. 7.
Das geplante Bauvorhaben weißt eine GRZ II von 0,25 auf.

Auch im Hinblick auf die GFZ fügt sich das Vorhaben mit 0,32 in die Umgebungsbebauung ein. Diese weißt in der Lindenstr. 6 einen GFZ-Wert von 0,295 auf. Die Lindenstr. 8 weißt den höchsten GFZ-Wert mit 0,501 aus.

Der geplante Wintergarten fügt sich in die umliegende Bebauung ein, da durch diesen eine Flächenversiegelung entsteht, die im Rahmen der Umgebungsbebauung liegt.

Dies ist anhand des GRZ-Wertes erkennbar. Dieser liegt, wie oben bereits erläutert, im Rahmen der bereits vorhandenen Bebauung auf den umliegenden Grundstücken.

Darüber hinaus wirkt sich der Wintergarten nicht störend auf die Struktur der Bebauung in der näheren Umgebung aus.

Das geplante Bauvorhaben mit 4 Dachgauben weicht von der durchschnittlichen Gaubenanzahl pro Wohngebäude ab. Diese beläuft sich auf 2 pro Wohngebäude.

Jedoch wirkt sich die Erhöhung der Dachgaubenanzahl nicht störend auf die Bebauung in der näheren Umgebung sowie die Baustruktur aus. Das Teilortsbild bleibt unberührt, da Dachgauben sich im Laufe der Zeit als fester Bestandteil des Ortsbildes etabliert haben.

Zudem spricht die Größe des Wohngebäudes sowie die darin enthaltenen zwei Wohneinheiten für die Erhöhung der Gaubenanzahl pro Wohngebäude.

Die Größe der Gauben auf der Südseite und Nordseite fügen sich in das Gesamtkonzept der näheren Umgebung ein. Hierbei werden die Gauben in der Buchenstr. 12 als Vergleich herangezogen, die eine Größe von 4,55 m * 2,65 m aufweisen.

Die zwei Wohneinheiten in dem Wohngebäude sind bereits mit dem Eingabeplan aus dem Jahre 1975 und den damit verbundenen Bauantrag genehmigt worden. Da sich an der Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebäude durch das geplante Bauvorhaben nichts ändert, fügen diese sich weiterhin in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Bauvorhaben hält die Abstandsflächenregeln i.S.d. Art. 6 BayBO ein.

Aufgrund dessen, dass sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt i.S.d. § 34 BauGB, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zur Dachaufstockung und Ausbau eines Wohngebäudes zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 331/7, Gemarkung Baierbrunn, Ulmenstr. 7 das gemeindliche Einvernehmen.