

Sachgebiet
Sachgebiet P4**Sachbearbeiter**
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	07.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie Neubau einer Garage auf dem Grundstück Maximilianstraße 42– Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 und Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Anträge auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 04 - Antrag auf Abweichung Stellplatzsatzung (vertrauliche Anlage)
- 05 - Eingabepläne Grundrisse (vertrauliche Anlage)
- 06 - Eingabepläne Ansichten (vertrauliche Anlage)
- 07 - Eingabepläne Schnitte (vertrauliche Anlage)
- 08 - Bebauungsplan Nr. 50 "Maximilianstraße West"

Überblick

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging ein Bauantrag zum Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie dem Neubau einer Garage auf dem Grundstück Maximilianstraße 42 ein. Es werden nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 50 „Maximilianstraße West“ und der Stellplatzsatzung eingehalten, weshalb die Behandlung der Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich ist.

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 28.05.2026 beantragen die Eigentümer des Grundstücks Maximilianstraße 42 den Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie den Neubau einer Garage. Mit dem Bauantrag gingen auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung ein.

Folgende Befreiungen/Abweichungen wurden beantragt:

1. Mehrfamilienhaus anstelle eines Einfamilien- oder Doppelhauses
2. Frischrichtung
3. Wandhöhe 6,71 m statt 6,20 m
4. Bauraum Stellplätze
5. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze die von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden

Die Anträge auf Befreiung wurden wie folgt begründet:
(Begründungen wurden aus den eingereichten Anträgen auf Befreiung kopiert)

1. Mehrfamilienhaus anstelle eines Einfamilien- oder Doppelhauses

Die beantragte Befreiung wird erforderlich, da die vorgesehene Nutzung als Mehrfamilienhaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und Gestaltung in die umgebende Bebauung ein. Die städtebauliche Ordnung des Baugebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird dem aktuellen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen. Das Vorhaben ermöglicht eine effizientere Nutzung der vorhandenen Baufläche und trägt zur Schaffung von Wohnraum bei, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Wohnnutzung als solche den Zielsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Art der Nutzung als Wohngebäude bleibt unverändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Gebäudetypologie innerhalb des festgesetzten Baufensters.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert und die Anforderungen an Brandschutz sowie die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die beantragte Befreiung ist daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Firstrichtung

Im Bebauungsplan ist im zeichnerischen Teil die Firstrichtung von NW nach SO gezeichnet was wir mit dem einhalten. Durch den Quergiebel ergibt sich die Firstrichtung NO nach SW mit der gleichen Dachneigung.

Für die abweichende Firstrichtung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes notwendig.

3. Wandhöhe

Für die geplante Aufstockung ist ein KN mit 45 cm geplant wodurch so die festgeschriebene WH um 51,4 cm überschritten wird. Durch die Überschreitung der WH erhalten wir im Dachgeschoss, kein Vollgeschoss, eine vernünftige Raumhöhe der Räumlichkeiten.

Im Vorfeld wurde es mit der Gemeinde Hallbergmoos abgestimmt ob einer Befreiung der WH zugestimmt wird was in Aussicht gestellt wurde.

Somit ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig.

4. Bauraum Stellplätze

Die Anordnung der Stellplätze wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstückszuschnitte sowie einer funktionalen Erschließung des Grundstücks gewählt. Durch die gewählte Lage können die erforderlichen Stellplätze verkehrssicher und mit kurzen Fahrwegen angeordnet werden. Gleichzeitig werden die Bewegungsflächen auf dem Grundstück optimiert. Die geplanten Stellplätze beeinträchtigen weder die städtebauliche Ordnung noch die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Erschließung sind nicht zu erwarten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Überschreitung der festgesetzten Umgrenzungsfläche nicht berührt. Die vorgesehene Nutzung als Stellplatz bleibt unverändert bestehen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Lage innerhalb des Grundstücks.

Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Abstände sowie die Anforderungen an die Erschließung und Verkehrssicherheit werden eingehalten.

Die beantragte Befreiung ist daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze die von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden

Die gewählte Anordnung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt, der Lage der Gebäude sowie einer funktionalen und verkehrssicheren Erschließung der Stellplatzanlage.

Durch die Aufteilung auf zwei Zufahrten können die Fahrbewegungen auf dem Grundstück übersichtlich organisiert und Rangierflächen reduziert werden. Die Erreichbarkeit der einzelnen Stellplätze wird verbessert und eine geordnete Zu- und Abfahrt gewährleistet. Die Abweichung führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Verkehrsaufkommen wird nicht erhöht, da sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine andere organisatorische Anbindung der Stellplätze. Belange der Verkehrssicherheit werden nicht beeinträchtigt. Die Sichtverhältnisse an den Zufahrten bleiben gewährleistet und die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks ist sichergestellt. Die beantragte Abweichung ist daher städtebaulich vertretbar. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

zu 1.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 50 „Maximilianstraße West“ ist auf dem Grundstück eine Doppelhausbebauung zulässig. Bisher wurde das Grundstück nur mit einem Einzelhaus bebaut. Durch den geplanten Anbau sowie die Aufstockung sollen drei zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, wodurch sich die Nutzung von einem Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus ändert. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die erforderliche Befreiung ist jedoch aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Das Vorhaben kommt dem akuten Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nach und stellt eine sinnvolle Nachverdichtung dar. Durch die Nutzung bereits erschlossener Bauflächen wird zudem eine weitere Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden.

zu 2.

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch eine Ost-West-Firstrichtung fest.

Das beantragte Vorhaben sieht die Errichtung eines Quergiebels für den Anbau im Westen mit Nord-Süd-Firstrichtung vor.

Da das Gebäude mit dem geplanten Satteldach zur Maximilianstraße hin giebelständig steht, fügt sich das Gesamtbild in die Umgebung ein. Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken bezüglich des Quergiebels.

zu 3.

Eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe wurde von der Verwaltung nicht in Aussicht gestellt. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass man sich eine Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses vorstellen kann.

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,20 m fest. Geplant ist eine Wandhöhe von 6,71 m, was einer Überschreitung von 0,51 m entspricht.

In der Vergangenheit wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ bereits Befreiungen von der festgesetzten Wandhöhe erteilt.

Bei der Wohnanlage der Gemeinde an der Predazzoallee wurde eine Überschreitung der Wandhöhe von 9,50 m auf 9,55 m und von 6,20 m auf 6,45 m genehmigt (zudem wurde noch eine Befreiung hinsichtlich der Dachform für ein Flachdach anstelle eines Satteldachs erteilt).

Ein drittes Vollgeschoss entsteht durch die Aufstockung nicht. Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden.

zu 4.

Für die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Fläche für Stellplätze mit den Stellplätzen 1 bis 3 ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c Spiegelstrich 2 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos der Erste Bürgermeister zuständig.

zu 5.

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO können Abweichungen von der Stellplatzsatzung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen von Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

Die Abteilung S wurde als Straßenverkehrsbehörde zu den Stellplätzen um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme Abteilung S:

Der Fasanenweg ist eine reine Anwohnerstraße mit geringer Verkehrsdichte. Von Seiten der Abteilung S, Sachgebiet S2, spricht somit nichts gegen die geplante Anordnung der Stellplätze.

Aus Sicht der Verwaltung ist damit die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Wir empfehlen die Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Situierung der 5 Stellplätze an der Grundstücksgrenze zum Fasanenweg zu erteilen.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Hartshauser wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ wird bezüglich der Änderung der Nutzung zu einem Mehrfamilienhaus anstelle eines Doppel- oder Einfamilienhauses zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ wird bezüglich der abweichenden Firstrichtung im Bereich des Quergiebels zugestimmt.
3. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 0,51 m zugestimmt.
4. Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird bezüglich der Errichtung von fünf zusammenhängenden Stellplätzen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, zugestimmt.

