

Sachgebiet
Sachgebiet P4**Sachbearbeiter**
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie Neubau einer Garage auf dem Grundstück Maximilianstraße 42 - erneute Behandlung

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantrag und Berechnung (vertrauliche Anlage)
- 03 - Anträge auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 04 - Eingabepläne - Ansichten (vertrauliche Anlage)
- 05 - Eingabepläne - Grundriss EG (vertrauliche Anlage)
- 06 - Freiflächenplan (vertrauliche Anlage)
- 07 - Bebauungsplan Nr. 50 "Maximilianstraße West"

Überblick

Erneute Behandlung des Bauantrags zum Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Maximilianstraße 42.

Sachverhalt

Bereits am 07.07.2026 behandelte der Gemeinderat den Bauantrag zum Anbau und Aufstockung von 3 Wohnungen sowie Neubau einer Garage auf dem Grundstück Maximilianstraße 42.

Bei der Prüfung im Landratsamt Freising ist aufgefallen, dass die zulässige Grundfläche und die Baugrenze laut Bebauungsplan überschritten werden. Daher wurden entsprechende Anträge auf Befreiung nachgereicht.

Die Anträge auf Befreiung wurden wie folgt begründet:

- Überschreitung der Baugrenze um 14,5 cm:

Im Bebauungsplan ist im zeichnerischen Teil eine Baugrenze eingezeichnet. Die Baugrenze wird mit dem geplanten Neubau mit 14.5 cm überschritten. Trotz der Überschreitung werden die Grenzabstände und Abstandsflächen eingehalten. Die beantragte Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

- Überschreitung der Grundfläche Nebenanlagen:

Im Bebauungsplan ist im schriftlichen Teil unter 2.2 max. zulässige GR mit Nebenanlagen 200 m² festgesetzt. Durch das geplante Bauvorhaben und Schaffung von neuen Terrassen - Stellplätze und einer Zufahrt wird die festgesetzte GR geringfügig überschritten. Für die geringfügige Überschreitung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes notwendig.

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.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze ist mit 14,5 cm äußerst geringfügig. Die Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 50 „Maximilianstraße West“ wurde zeichnerisch festgesetzt und nicht vermasst. Geringfügige Abweichungen sind daher vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch nachbarliche Interessen werden hiervon nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Befreiung zugestimmt werden.

Der Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ setzt für Nebenanlagen je Bauraum einer Doppelhaushälfte maximal 100 m² Grundfläche fest, woraus sich für das Gesamtgebäude auf zwei Bauräumen eine zulässige Grundfläche von max. 200 m² ergibt. Die geplante Grundfläche beträgt 222,67 m² und überschreitet die zulässige Grundfläche somit um 22,67 m². Die Grundfläche wird aufgrund der Stellplätze und Zufahrten überschritten, die für den Anbau und die Aufstockung erforderlich sind. Die Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung der Grundfläche um 22,37 m² zugestimmt werden.

Beteiligung der Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximiliansstraße West“ wird bezüglich der Überschreitung der westlichen Baugrenze um 14,50 cm und der Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen um 22,67 m² zugestimmt.