

Erstellungsdatum: 13.03.2025

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Südlich der Jahnstraße, westlich der Friedensstraße“ sowie dessen 1. Änderung. Der Bebauungsplan gibt eine GRZ von 240 m² und eine

zusätzliche Überschreitung für Garagen, Zufahrten usw. von 50% der 240 m² (=120 m²) vor.

Für die geplanten drei Reihenhäuser wird die zulässige GRZ von 240 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO (Gebäude und deren Bestandteile wie Terrassen, Balkone, Lichtschächte usw.) mit einer Fläche von 229,05 m² eingehalten.

Die zusätzlichen Versiegelungsflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurden bei der ursprünglichen Planabgabe um 101,47 m² überschritten.

Der Bauantrag wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 20.02.25 behandelt. Das Einvernehmen zu den Planunterlagen wurde damals aufgrund einer erheblichen Grundflächenüberschreitung verweigert. Auf die weiteren Befreiungstatbestände wurden in der Sitzung nicht mehr eingegangen, so dass diese erneut behandelt werden müssen.

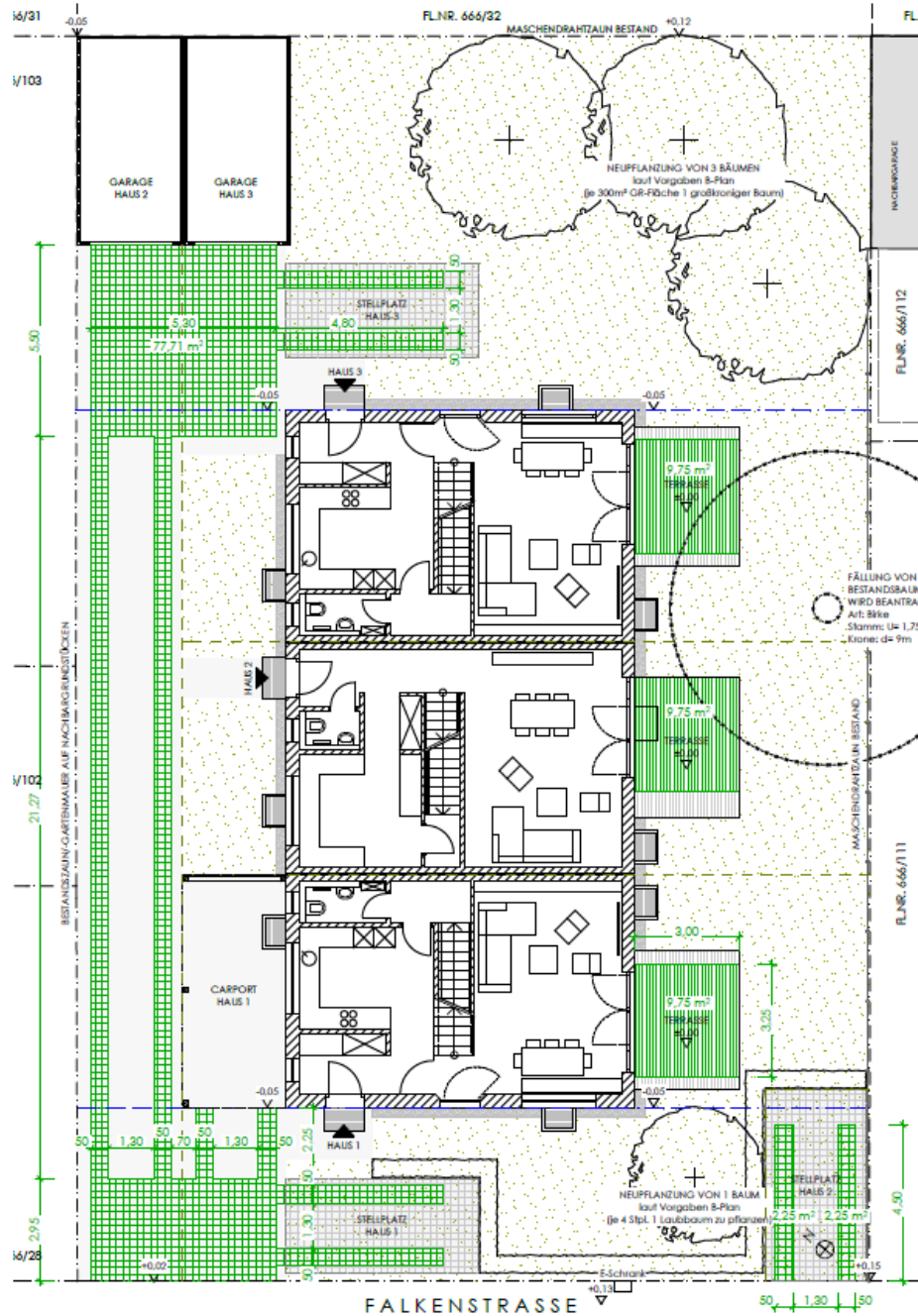
Im Nachgang zur Beschlussfassung im Februar verwies der Bauherr in einer Besprechung im Rathaus auf einen Vergleichsfall bezüglich der Hausnummer Falkenstr. 3. Dies wurde von Seiten der Verwaltung überprüft. Die Differenz bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl lag neben einer Reduzierung der tatsächlich versiegelten Flächen bei der Falkenstr. 3 allerdings auch bei der alten Stellplatzsatzung von 1994. Hier wurde aufgrund eines Vergleichsfalls eine Befreiung erteilt, so dass die weiteren Stellplätze vor den Garagen situiert werden konnten.

Die neue Stellplatzsatzung, seit dem 21.07.2024 in Kraft, weist zudem noch andere Stellplatzgrößen aus. Des Weiteren wurden bislang noch keine Befreiungen dazu erteilt. Wegen der Vergleichsfallwirkung sollten auch Befreiungen vermieden werden. Es besteht daher keine Möglichkeit zusätzliche offene Stellplätze im Stauraum der Garagen/Carports nachzuweisen.

Zudem wurden die Zufahrten und Stellplätze bei der Falkenstr. 3 als Fahrspuren ausgebildet. Dadurch wurde die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten, wohingegen die Flächen bei dem eingereichten Bauantrag voll versiegelt dargestellt wurden.

Dies wurde dem Bauherrn und dem Planer mitgeteilt.

In den nun vorliegenden geänderten Planunterlagen erfolgte eine Umplanung hinsichtlich der versiegelten Flächen für Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Die Flächen wurden auf das Mindeste reduziert. Zusätzlich wurden die Terrassen verkleinert, so dass man nun auf eine Gesamt-GRZ von 367,81 m² statt der festgesetzten 360 m² kommt. Die Versiegelungsflächen werden somit um 7,81 m² überschritten.



Geänderte Planung

Dies ist jedoch den Vorgaben der Stellplatzsatzung geschuldet, die, wie bereits erläutert, eine breitere und längere Stellplatzgröße vorsieht und die verhindert, dass weitere Stellplätze vor den Garagen nachgewiesen werden können.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird durch die Stellplätze bzw. Garagen in Norden bzw. im Süden überschritten (blaue Linie im Freiflächen- und Gestaltungsplan). Eine Befreiung ist sowohl hier als auch für die Lichtschächte erforderlich.

könnte. In Absprache mit dem Umweltamt bestehen hinsichtlich der Befreiung und der Verpflichtung einer Ersatzpflanzung keine Bedenken.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 für das „Wohngebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Friedensstraße“ hinsichtlich

- der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 7,81 m².

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des festgesetzten Bauraumes.

-

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- der Änderung der Dachform bei den begrünten Garagendächern sowie dem Carport als Flachdach.

-

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- der Fällung des Baumes an der Südgrenze des Grundstücks mit anschließender Ersatzpflanzung.

-

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung von drei Reihenhäuser mit Doppelgaragen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/27, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstr. 5 unter Beachtung der vorgenannten Befreiungen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen