

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 15.04.2025

Neubau von drei Reihenhäusern, sowie Errichtung von drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/25, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 9

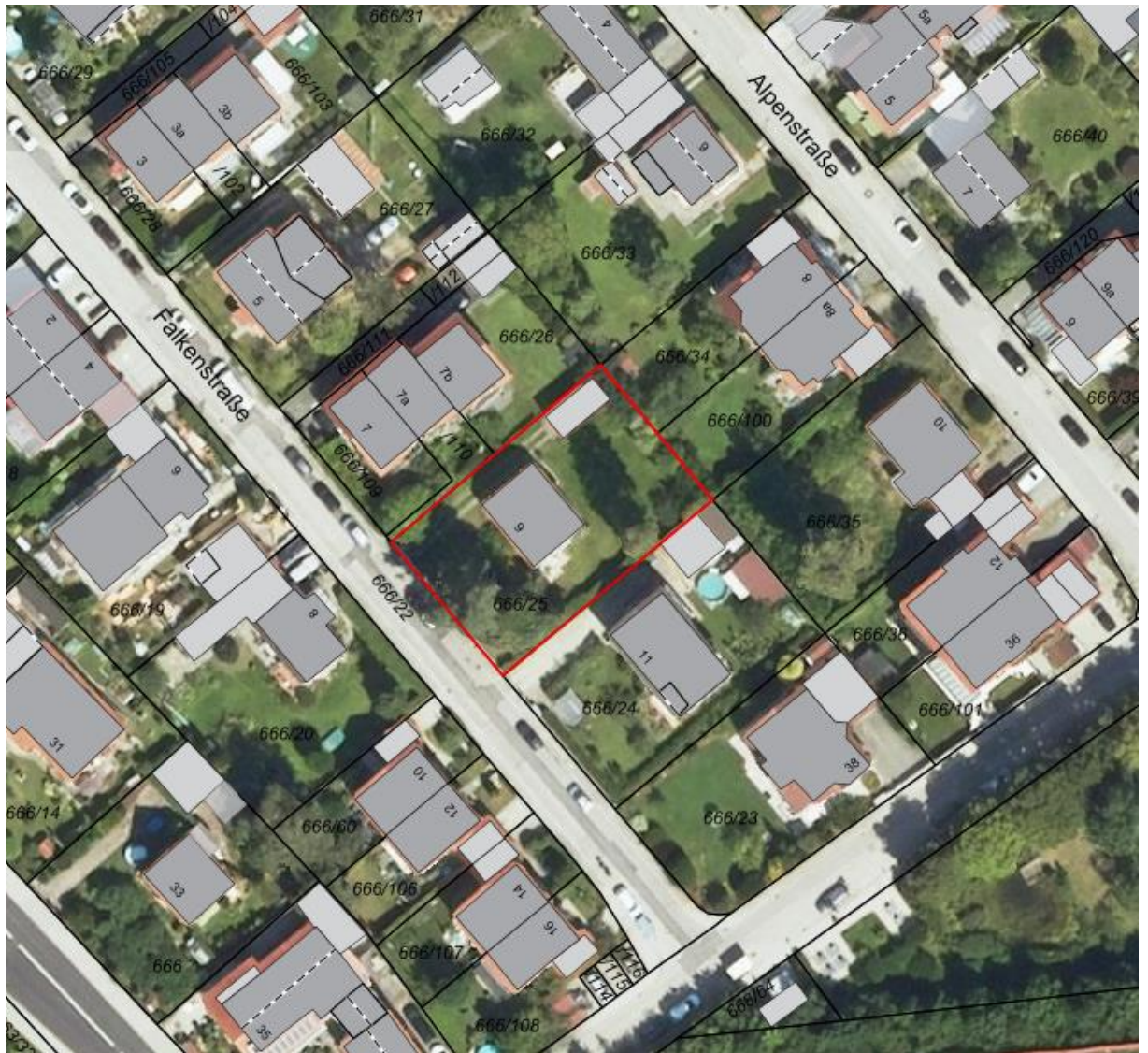
I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung von drei Reihenhäusern sowie die Errichtung von drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/25, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 9.

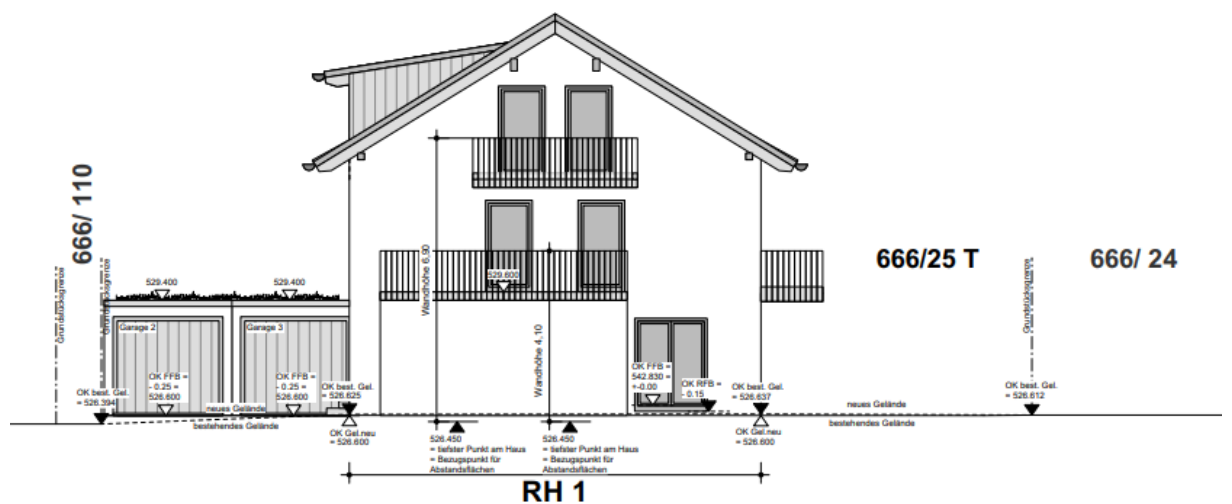
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Südlich der Jahnstraße, westlich der Friedensstraße“ sowie dessen 1. Änderung.



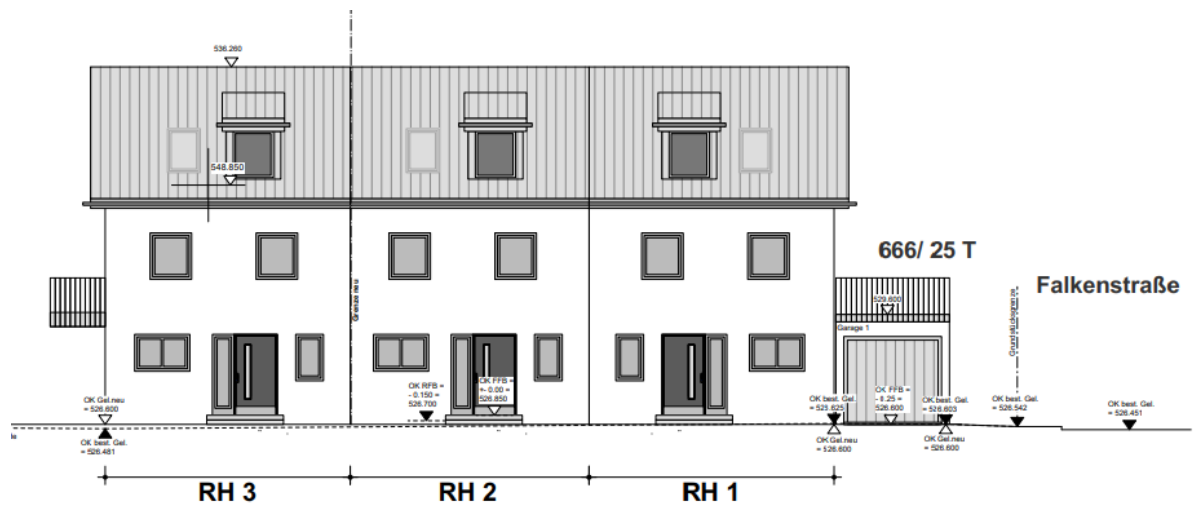
Lageplan



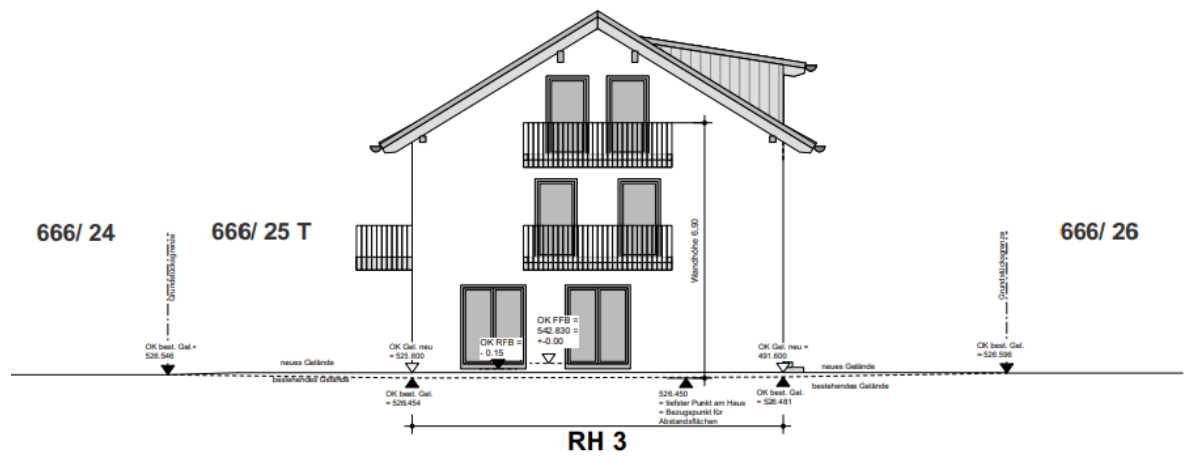
Luftbild 2024



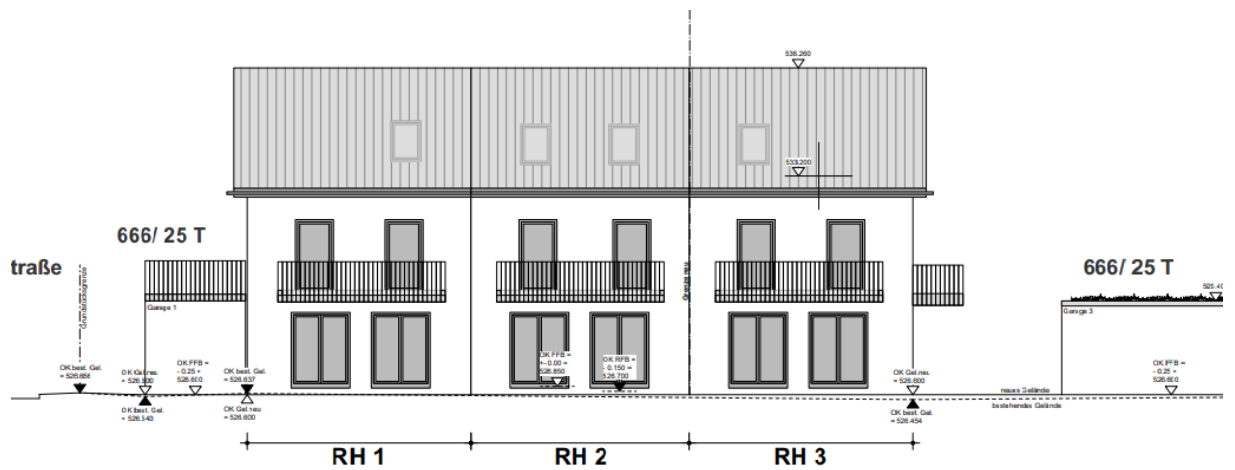
Ansicht Westen



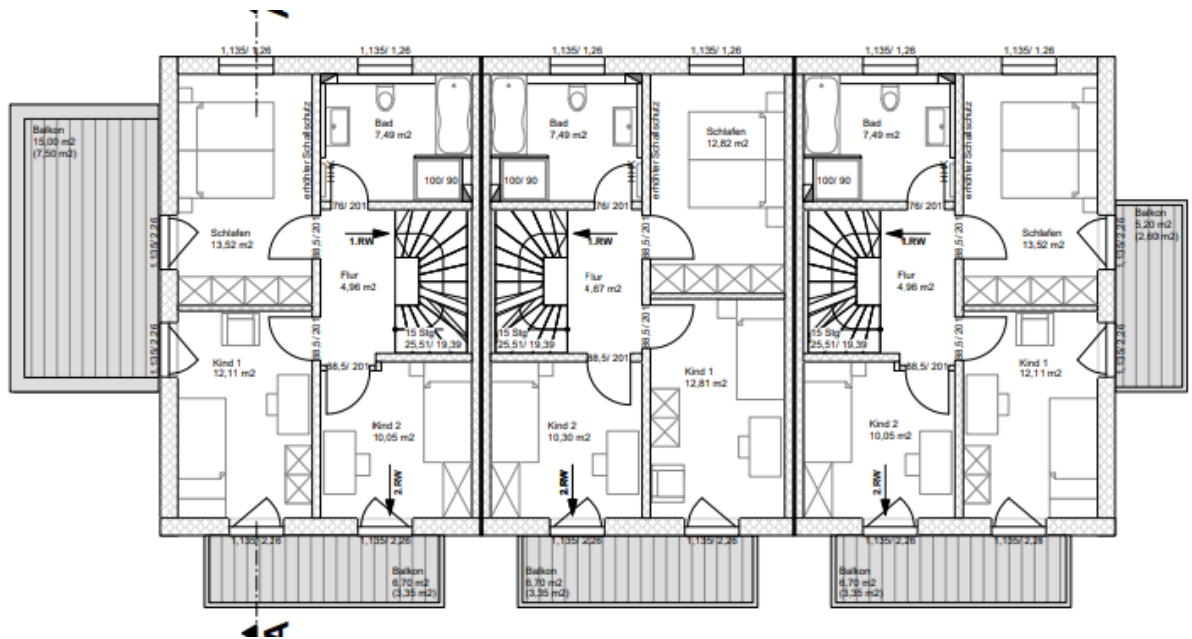
Ansicht Norden



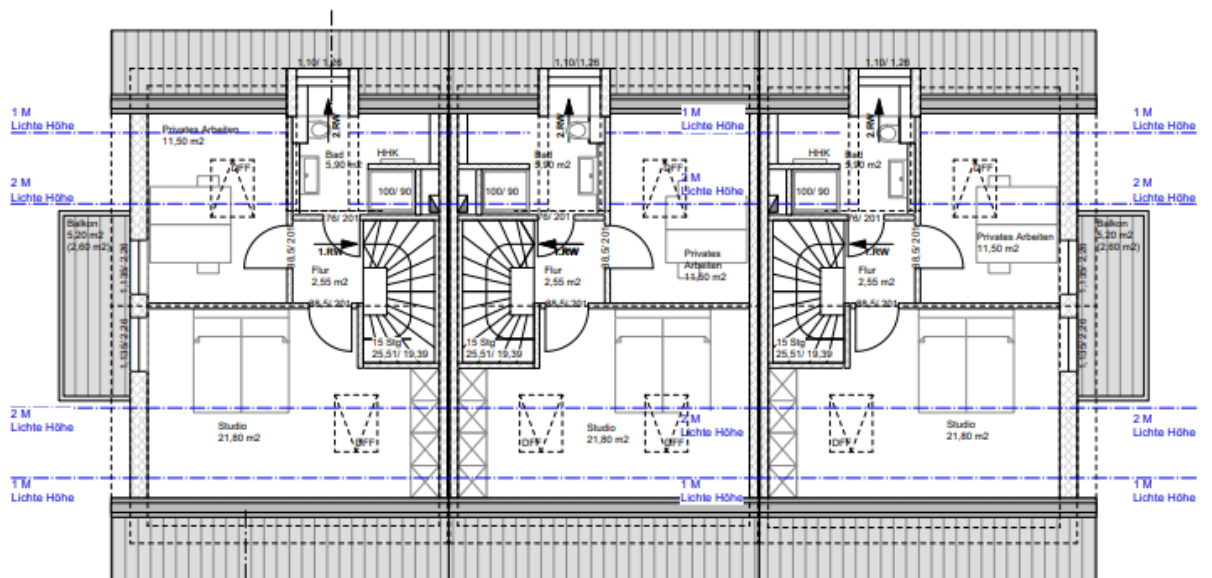
Ansicht Osten



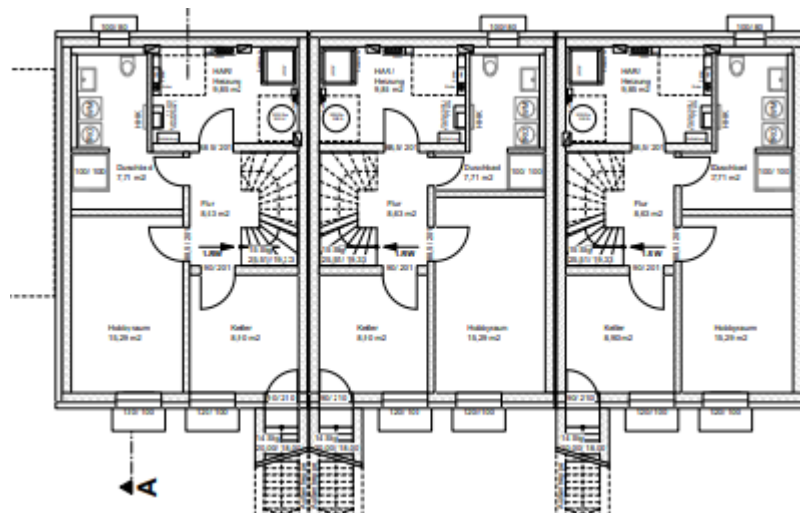
Ansicht Süden



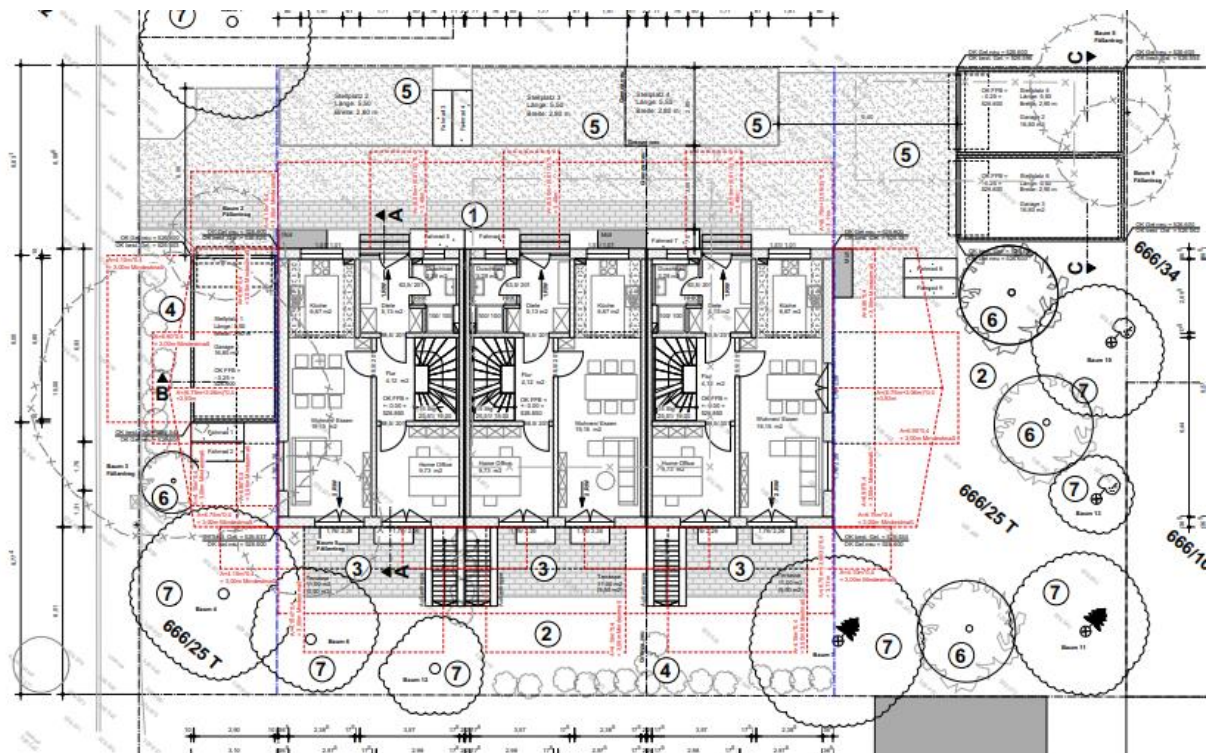
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Freiflächen-Gestaltungsplan und Bestandsplan

I. Grundfläche:

Errichtet werden sollen drei Reihenhäuser mit jeweils einer Breite von 10,00 m und einer Länge von 19,90 m. Insgesamt wird eine zulässige Geschossfläche von 389,00 m² erreicht. Die Grundfläche (GR) liegt für die Hauptgebäude bei 253,60 m². Mit den Nebenanlagen wird eine GR von insgesamt 489,60 m² erreicht.

Zulässig gemäß Bebauungsplan ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 50 v.H. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dies entspräche im vorliegenden Fall eine Fläche von 360,00 m². Da das Vorhaben jedoch 489,60 m² benötigt, wird die zulässige Grundfläche um mehr als 120 m² überschritten. Dies entspricht einer Überschreitung von mehr als 10 % und kann daher nicht mehr im Rahmen einer Befreiung positiv behandelt werden, da in diesem Fall die Grundzüge der Planung berührt werden.

In einem ähnlich gelagerten Fall lehnte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.2024 in einer formlosen Bauvoranfrage die in Aussichtstellung einer Befreiung auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/25 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 9, ab. Damit ist ein Bezugsfall gegeben, der eine Befreiung von den Festsetzungen ausschließt.

II. Baulinie

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird durch die Garagen im Norden bzw. Im Süden überschritten (Blaue Linie im Freiflächen- Gestaltungsplan und Bestandsplan). Eine Befreiung ist daher erforderlich. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bereits Befreiungen für Stellplätze und Garagen bereits genehmigt worden.

Damit sind Bezugsfälle gegeben, die eine Befreiung rechtfertigen.

III. Begrüntes Garagen-Flachdach

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen als Dachform Satteldächer fest. Der Bauherr beabsichtigt bei den Garagendächern ein Flachdach, welches begrünt werden kann. Eine Befreiung erscheint städtebaulich verträglich, da es sich um Dächer von Nebenanlagen handelt und die Begrünung dem Klimaschutz zugutekommt.

IV. Änderung der Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen eine Dachneigung zwischen 26 - 32 ° fest. Der Bauherr beabsichtigt bei den Hausdächern eine Dachneigung von 35° zu errichten.

Eine Befreiung erscheint städtebaulich vertretbar.

II. **Beschlussempfehlung**

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

der Überschreitung der zulässigen Grundfläche unter der Berücksichtigung der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 129,06 m² nicht, da die notwendige Überschreitung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt.

Beschluss:

der Errichtung von Garagen außerhalb des festgesetzten Bauraumes.

Beschluss:

der Änderung der Dachform bei den Garagendächern in ein begrüntes Flachdach.

Beschluss:

der Überschreitung der zulässigen Dachneigung auf 35°.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Errichtung von drei Reihenhäusern sowie der Errichtung von drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/25 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 5, sein Einvernehmen unter Beachtung der vorgenannten Befreiungen.

Beschluss:

