

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 09.07.2025

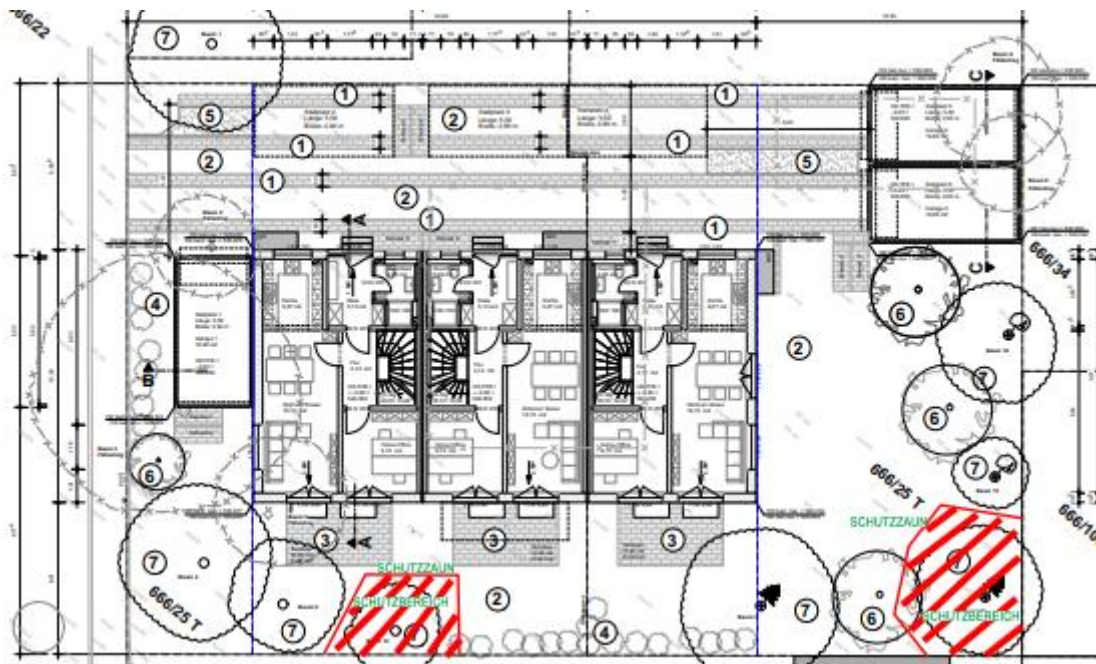
Neubau von drei Reihenhäusern sowie Errichtung von drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/25, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 9 - Austauschpläne

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.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2025 wurde über das Vorhaben beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde unter Beachtung der vorgenannten Befreiungen erteilt. Dabei wurde die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 129,06 m² nicht befreit, dass dies die Grundzüge der Planung berührt.

Der Gemeinde Feldkirchen wurden vom Landratsamt über die Austauschpläne informiert und aufgefordert, erneut über den Bauantrag zu entscheiden.



Übersichts- und Freiflächenplan

I. Grundfläche

Wie bereits im ersten Entwurf sollen drei Reihenhäuser mit jeweils einer Breite von 10,00 m und einer Länge von 19,90 m errichtet werden. Es wird eine zulässige Geschossfläche von 389,00 m² erreicht. Die Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude liegt bei 241,24 m². Mit den Nebenanlagen wird eine Gesamt-Grundfläche (GR II) von 362,84 m² erreicht.

Die Reduzierung der Gesamt-Grundfläche wurde durch Minimierung der versiegelten Flächen in den Zufahrten und den Stellplatzbereichen sowie durch Verringerung der Terrassengröße erreicht.

Lt. Bebauungsplan ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 50 v. H. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Dies entspricht im vorliegenden Fall eine Fläche von 360,00 m². Da das Vorhaben aber 362,84 m² benötigt, wird die zulässige Grundfläche um 2,84 m² überschritten.

Diese Überschreitung kann als städtebaulich vertretbar erachtet werden, da im Bauantrag insbesondere die neuen Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung Anwendung finden. Durch die Überschreitung werden nach Ansicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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.

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 2,84 m², da die notwendige Überschreitung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Beschluss:

- der Errichtung von Garagen außerhalb des festgesetzten Bauraumes.

Beschluss:

Der Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von drei Reihenhäusern sowie der Errichtung von drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.nr. 666/25, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 9, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen.

Beschluss: