

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 14.07.2025

Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße 13

I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus sowie die Errichtung von zwei Stellplätzen (Carport) auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9, Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße 13.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sudeten-/Reichenbergerstraße“.



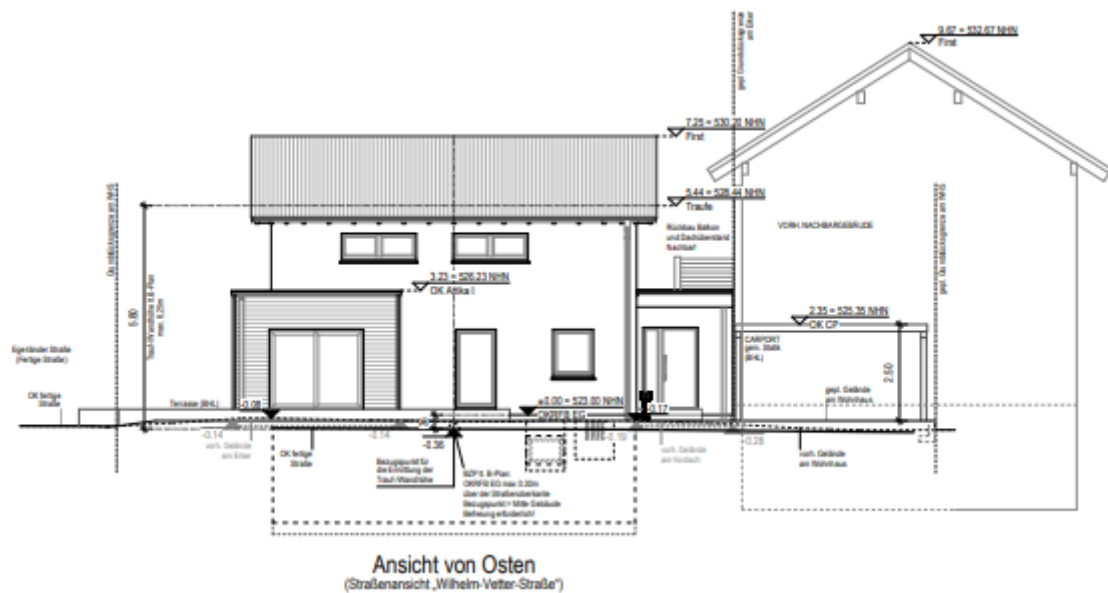
Lageplan

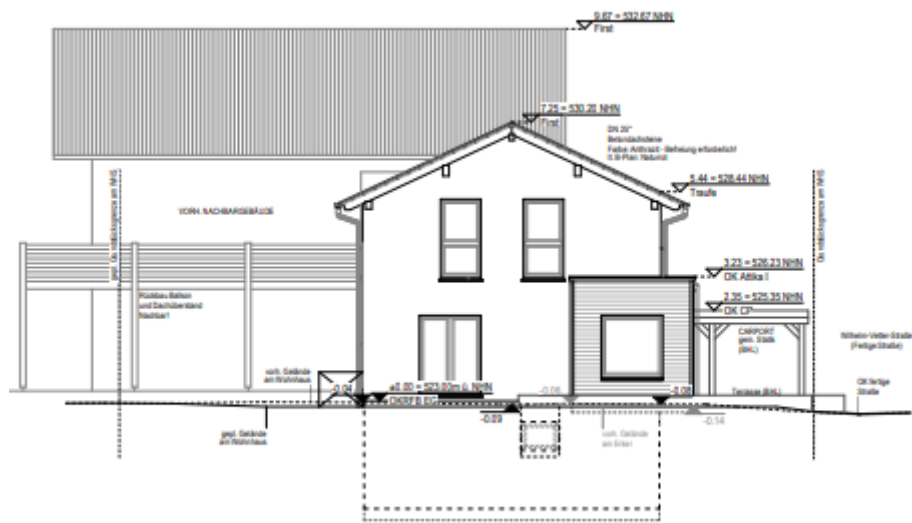


Luftbild 2024

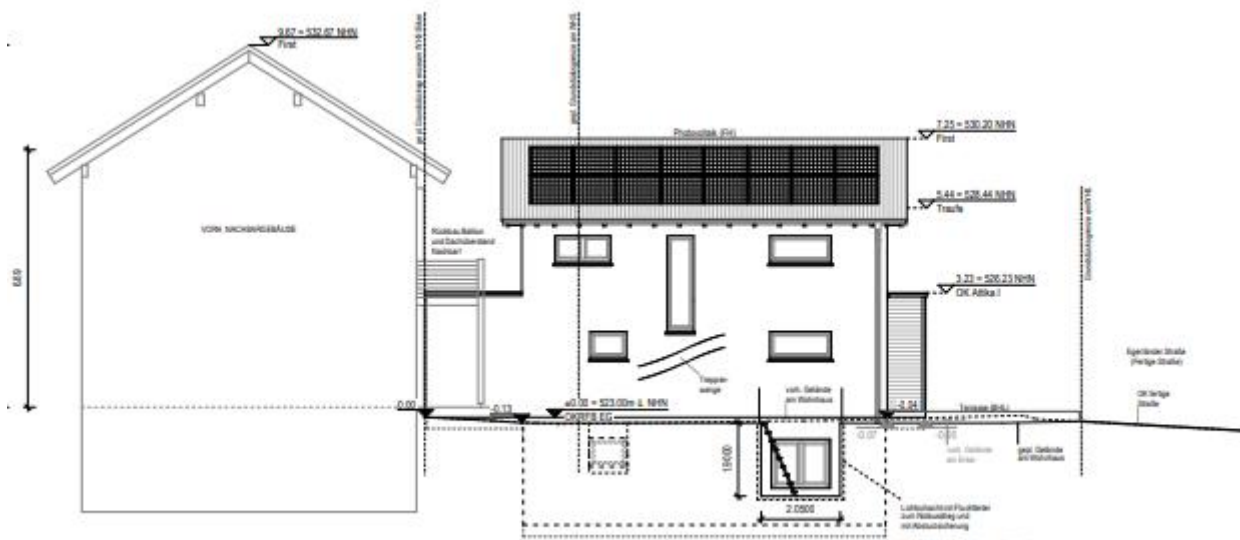


Auszug aus dem Bebauungsplan

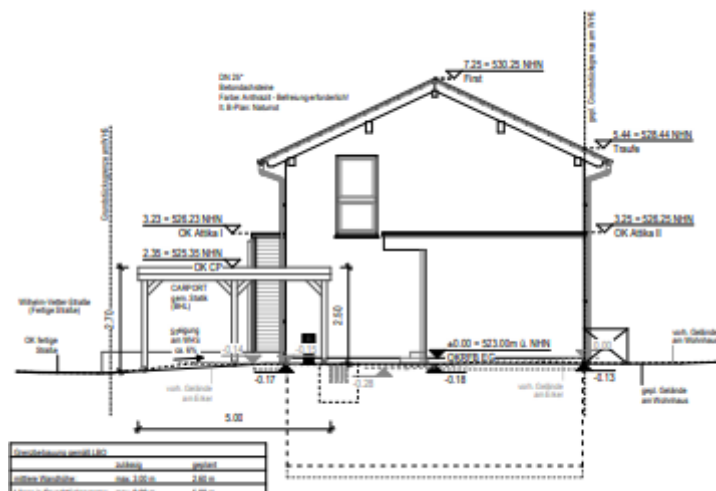




Ansicht von Süden

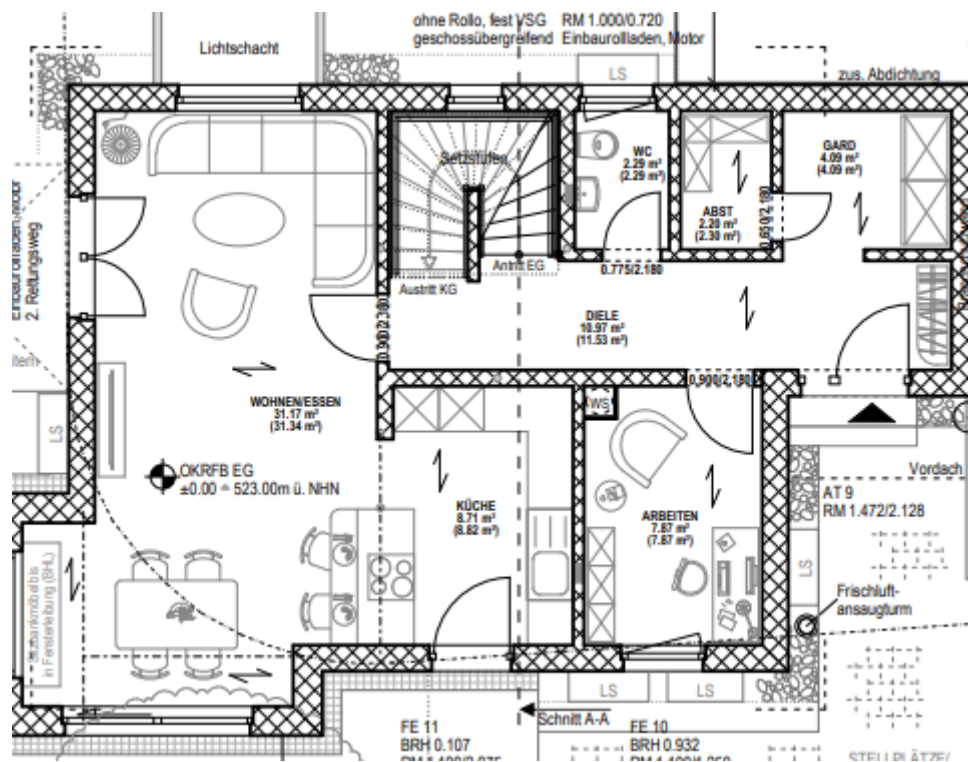


Ansicht von Westen

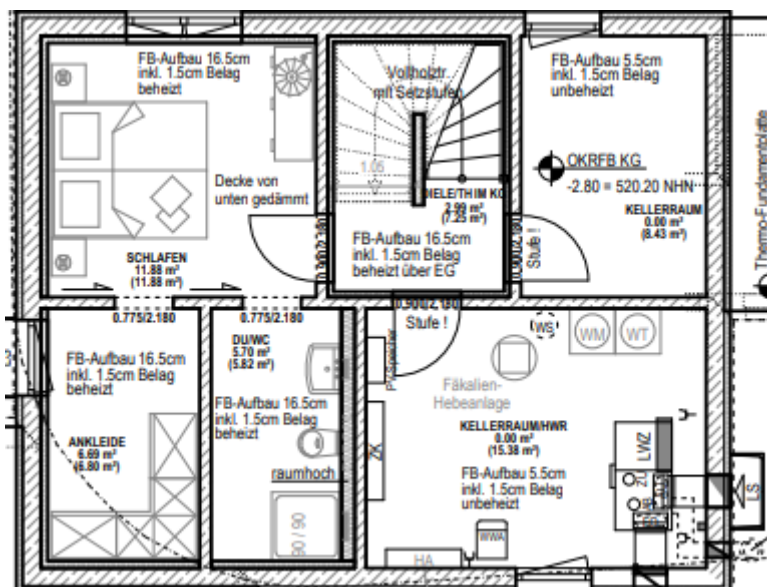


Ansicht von Norden

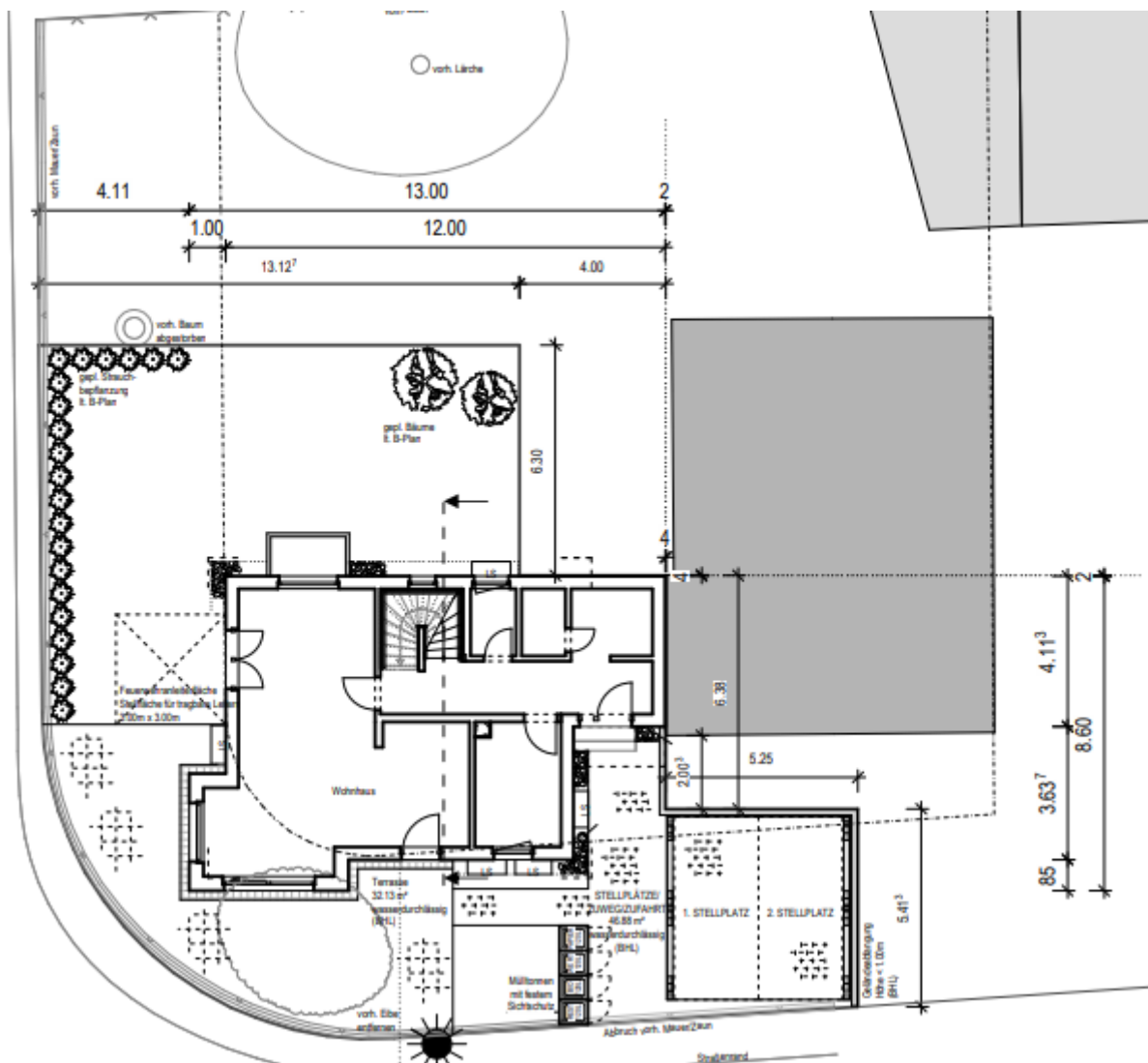
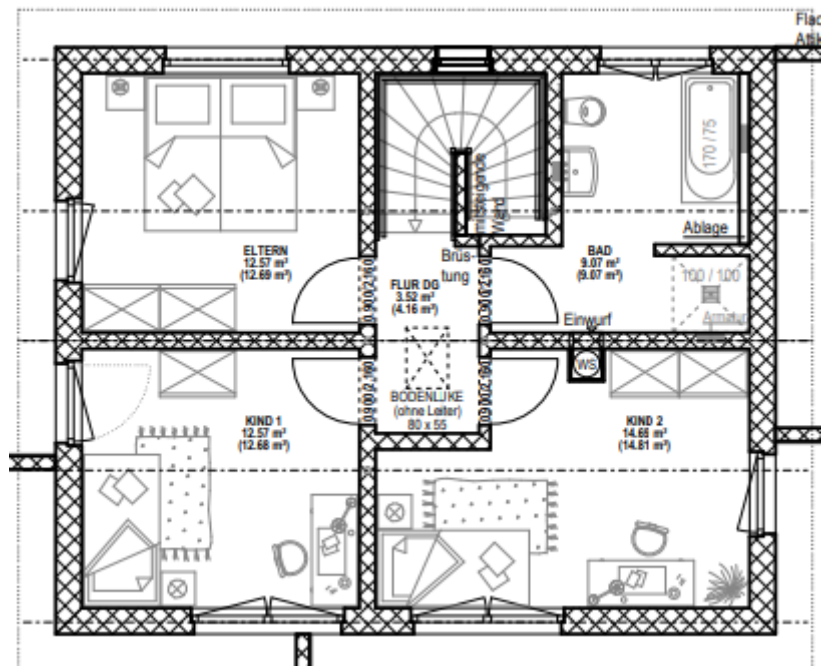
Grundrissmaße gemäß DIN		
	abtrag	gesamt
äußere Grundrissmaße	max. 3.00 m	3.40 m
innere Grundrissmaße	max. 3.00 m	3.00 m



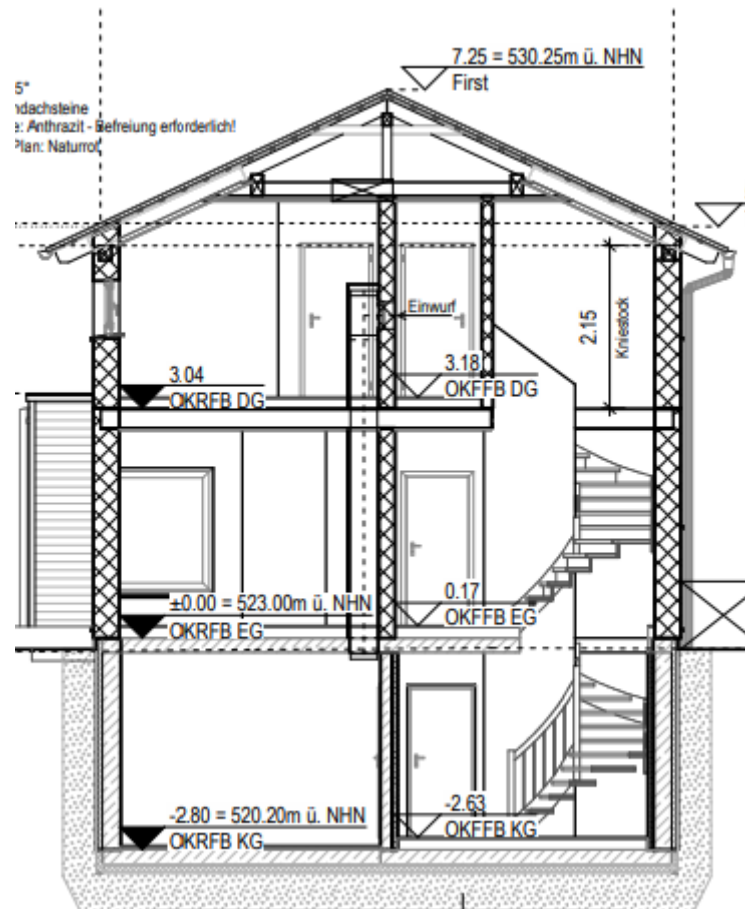
Erdgeschoss



Keller



Freiflächengestaltungsplan



Ansichten

Für das Vorhaben existiert ein Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten vom Mai 2021. Darin wurden folgende Befreiungen auf dem Verwaltungsweg vom Bebauungsplan erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um 0,5 m sowie Nichteinhaltung der rundlichen Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks.
- Überschreitung der Geschossfläche um 20 m²
- Drehung der Firstrichtung für den Neubau.

In dem vorliegenden Bauantrag werden nun folgende Befreiungsanträge gestellt:

- Überschreitung des Bauraums und Änderung der Firstrichtung
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 20,20 m²
- B) 2. 2. - Überschreitung der Oberkante-Rohfußboden um 0,06
- B) 2. 5. - Änderung der Dachdeckung in Anthrazit statt Naturrot
- B) 2. 7. - Abgrabung bis Tiefe 1,90 m (statt 1,50 m)
- B) 2. 9. - Überschreitung der Regelung zur Größe eines Erkers

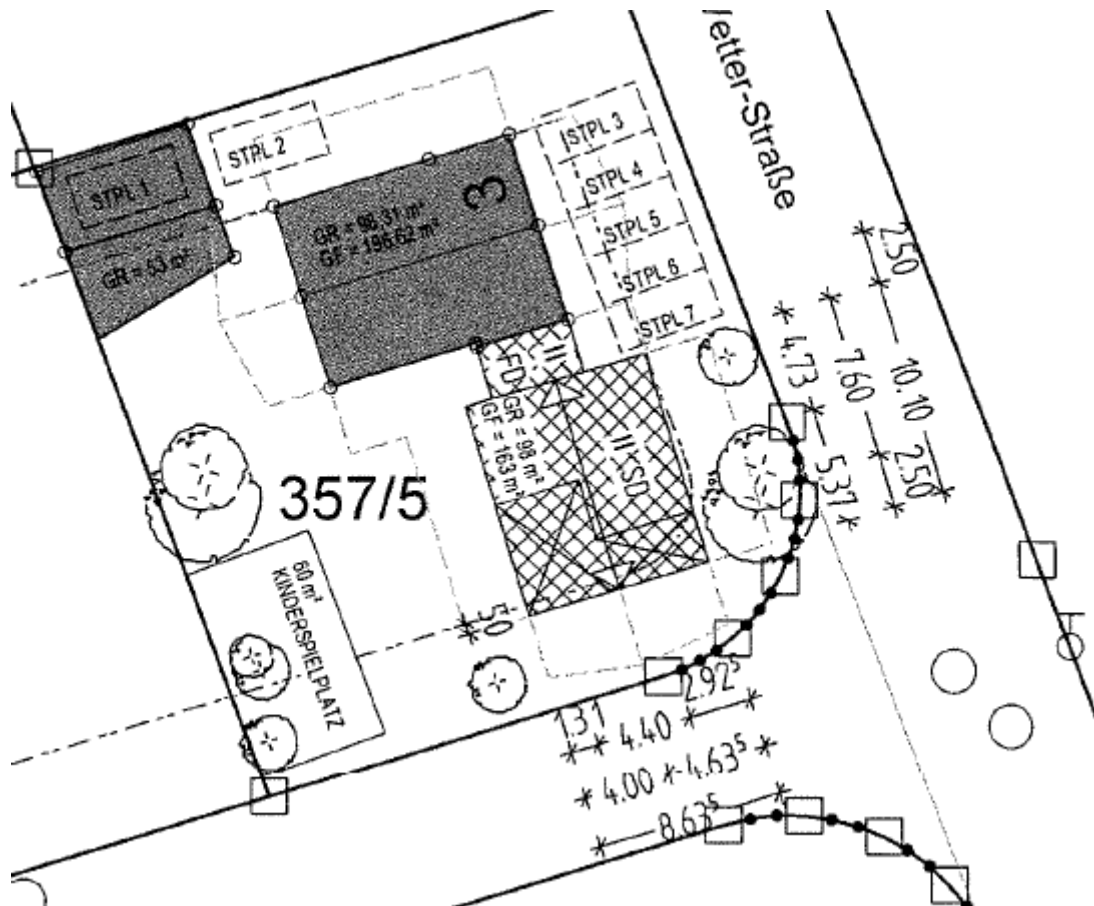
Im Rahmen der Prüfung wurde zudem eine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung ermittelt, da die geplanten Carports nicht den erforderlichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Zu 1.

Beantragt wird, die abgerundete Ecke des Baufeldes zu vernachlässigen und eine südliche/östliche Überschreitung des eingezeichneten Baufeldes um 0,5m. Begründet wird dies wie folgt: „Die Abrundung des Baukörpers entsprechend der Baugrenze entspräche einem nicht zumutbaren Mehraufwand und höbe sich negativ aus der umgebenden Bebauung hervor. Für eine rechtwinklige Bebauung soll die

Rundung des Baufeldes vernachlässigt werden. Die Überschreitung des Baufeldes entspricht weniger als 4,5% der Grundfläche des Neubaus. Die Abstandsflächen nach BayBo werden weiterhin eingehalten. Der städtebauliche Grundcharakter der Wohnsiedlung bleibt bewahrt.“

Diese Befreiungen (Überschreitung des Bauraum und Änderung Frischrichtung) sind Bestandteil des bereits genehmigten Antrags auf Vorbescheid. In dem dem Vorbescheid zugrundeliegenden Plan ist jedoch an der Südostecke kein Ecker eingezeichnet.



Auszug aus dem Plan zum genehmigten Vorbescheidsantrag

Die Überschreitung durch das Gebäude allein ist somit durch den Vorbescheid gedeckt, der geplante Erker und die damit verbundene Überschreitung des Bauraums hingegen nicht. Das auf Einhaltung der Abrundung aus Gründen der allgemeinen Praktikabilität verzichtet wird, erscheint städtebaulich nachvollziehbar. Die Überschreitung durch den Erker hingegen nicht.

Da der Bauantrag in dieser Hinsicht nicht dem genehmigten Vorbescheid entspricht, erscheint die beantragte Befreiung städtebaulich **nicht** vertretbar (siehe hierzu auch zu 6.).

Zu 2.

Die zulässige Geschossfläche wird um ca. 20 m² überschritten. Begründung: „Um eine bestmögliche Ausnutzung des Wohnhauses für eine Familie auf dem kleinen Grundstück möglich zu machen, ist eine Geschossfläche überschreitung von 20 m² geplant. Wir bitten dem Antrag statt zugeben.“

Im Vorbescheid wird eine Befreiung von der Geschossfläche von 20 m² erteilt. Hierfür gäbe es, wie unter Punkt 1, einen Rechtsanspruch. Im vorliegenden Bauantrag umfasst die Überschreitung 20,20 m². Sie liegt damit über der Größe im Vorbescheid, städtebauliche Spannung drängen sich jedoch nicht auf. Eine Zustimmung erscheint städtebaulich vertretbar.

Zu 3.:

Die maximale OKRFB-Höhe (= „Oberkante-Rohfußboden-Höhe“) wird um ca. 6 cm überschritten. Begründung: „Aufgrund der Straße, Rückstauenebene und Zufahrt wurde das Wohnhaus auf die OKRFB

von 523,00 NHN geplant, daraus ergibt sich eine geringe Überschreitung der Sockelhöhe um 0,06m. Wir bitten dem Antrag statt zugeben.“

Losgelöst von der Frage, inwieweit die Überschreitung der Sockelhöhe optisch wahrnehmbar ist, spricht ein zusätzlicher Schutz bei Starkregenereignissen für eine Befreiung. Städtebaulich dürfte die Überschreitung als untergeordnet zu beurteilen sein. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild erscheinen nicht gegeben. Der Befreiung könnte daher zugestimmt werden.

Zu 4.:

Die geplante Dacheindeckung soll als Betondachsteine in anthrazit erfolgen und nicht in naturrot. Begründung: *„Um den Wünschen des Bauherrn bei der äußeren Gestaltung des Hauses entgegenzukommen, wurde die Ziegelfarbe anthrazit gewählt. Zu dem wird auf der Dachfläche des Wohnhauses, die Installation einer Photovoltaikanlage geplant. Durch den Farbton anthrazit wird die Photovoltaikanlage bestmöglich in die Dachfläche zu integrieren. Zusätzlich ist dieser Farbton schon in der unmittelbaren Nachbarschaft vertreten. Wir bitten Sie, dem Befreiungsantrag stattzugeben.“*

Eine geplante Photovoltaik-Anlage ließe sich optisch in ein anthrazitfarbenes Dach besser integrieren. Außerdem befinden sich um Umfeld des Baugrundstücks bereits unterschiedliche Dacheindeckungen, so dass eine Befreiung von der Festsetzung städtebaulich vertretbar sein dürfte.

Zu 5.:

Überschreitung der lt. Bebauungsplan zulässigen Tiefe für Abgrabungen um 0,4 m auf 1,90 m. Begründung: *„Um den Keller als Wohnraum nutzen zu können, ist ein zweiter Rettungsweg erforderlich. Diesen haben wir im Raum „Schlafen“ geplant, dort ist ein Fenster in passender Größe sowie ein Lichtschacht mit Leiter vorgesehen. Dabei kommt es in diesem Bereich zu einer Überschreitung der vorgeschriebenen Abgrabungstiefe von 0,40 m. Diese Überschreitung wird jedoch optisch nicht sichtbar sein. Wir bitten dem Antrag statt zugeben.“*

Grundsätzlich könnte einer solchen Befreiung zugestimmt werden, da – wie der Antragsteller zurecht argumentiert – diese optisch nicht wahrnehmbar ist. Allerdings stellt eine solche Befreiung einen Bezugsfall dar. Außerdem wird auf die Ausführungen zu Punkt 3 verwiesen und den Schutz vor Starkregenereignissen. Auch wenn inzwischen technische Möglichkeiten bestehen eine Wohnnutzung im Keller „wasserdicht“ zu gestalten, so kann durchaus aus der Aspekt des Gesundheitsschutzes nicht ausgeblendet werden. Eine Befreiung wäre daher kritisch zu sehen.

Zu 6.:

Überschreitung der Regelung zur Größe eines Erkers. Begründung: *„Um das Grundstück optimal nutzen zukönnen, wurden 2 Erker geplant. Die Übschreitung wird optisch nicht war genommen. Der Erker im Nord-Westen sitzt direkt an der Grenze und sitzt optisch an dem Nachbargebäude wodurch der Erker von der Straße nicht war genommen wird. Der Erker im Süd-Ostbereich sitzt über Eck und durch die farblich Absetzung wird dieser optisch kleiner. Wir bitten dem Antrag statt zugeben.“*

Zu diesem Antrag sind zwei Dinge festzuhalten. Erstens handelt es sich bei dem vom Antragsteller als „Erker“ bezeichneten Anbau im Nordwesten lediglich um einen An- bzw. Verbindungsbau zum bestehenden Gebäude. Dieser dient primär dazu, die Abstandsflächenthematik zu klären. Dies ist grundsätzlich zulässig und auch durch den Bebauungsplan gedeckt. Gleichwohl bedarf es hierzu keiner Befreiung für die Festsetzungen zu Erkern.

Zweitens wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen. Der gewählte Standort überschreitet an dieser Stelle zusätzliche Fläche, über das bereits gewährte Maß hinaus. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um einen Erker (also eine grundsätzlich untergeordnete, räumliche Ergänzung des Hauses) handelt und auf dem Grundstück auf der Westseite ungenutzte Bauraumflächen zur Verfügung stehen, erachtet die Verwaltung eine Befreiung hierfür als planungsrechtlich kritisch.

Zu 7. (Stellplatzsatzung)

In der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist unter § 5 Abs. 2 geregelt, dass zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen.

Die Bayerische Bauordnung kennt den Begriff des Carports nicht. Es gibt lediglich Stellplätze und Garagen. Handelt es sich nicht um eine klassisch geschlossene Garage so spricht die Bayer. Bauordnung von „offenen Garagen“. Ein Carport – und sei es nur ein überdachter Stellplatz, wie im

vorliegenden Fall – ist nach der Bayer. Bauordnung als offene Garage zu beurteilen und hält daher den erforderlichen Abstand zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche nicht ein. Eine Befreiung würde einen die gesamte Gemeinde betreffenden Bezugsfall schaffen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sudeten-/Reichenbergerstraße“ hinsichtlich

der Überschreitung des Bauraums im Bereich der südöstlichen Abrundung, entsprechend der Genehmigung im Antrag auf Vorbescheid vom 31.05.2021.

Beschluss:

der Überschreitung der Geschossfläche um 20,20 m².

Beschluss:

der Änderung der Firstrichtung in Nord-Süd.

Beschluss:

der Überschreitung der Wandhöhe um 0,06 m.

Beschluss:

der Änderung der Dachfarbe in Anthrazit.

Beschluss:

der Überschreitung der zulässigen Tiefe für Abgrabungen um 0,40 m auf 1,90 m.

Beschluss:

der Überschreitung der Baugrenze durch den geplanten Erker im Südosten nicht, da dies die Grundzüge der Planung berührt. Auf dem Grundstück bestehen ungenutzte Bauflächen, die für den Erker unter Beachtung der festgesetzten Grund- bzw. Geschossfläche verwendet werden könnten.

Beschluss:

einer Befreiung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zum Abstand der offenen Garagen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht, da dies einen nicht gewollten Bezugsfall schaffen würde.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Errichtung von einem Einfamilienhaus inkl. Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße 13, das gemeindliche Einvernehmen unter Beachtung der vorgenannten Befreiungen.

Beschluss: