

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 20.08.2025

Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens an einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstr. 2 - erneute Beschlussfassung

I. Vortrag

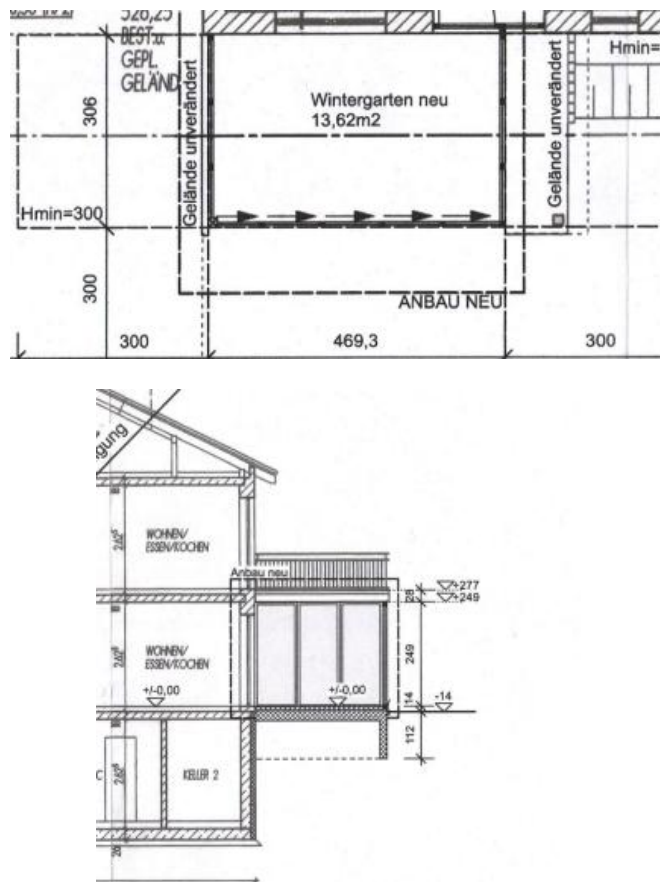
Beantragt wird die Errichtung eines Wintergartens mit einer Fläche von 14,35 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstr. 2.



In der Sitzung am 09.06.2016 als auch 24.07.2025 wurde dieses Bauvorhaben bereits behandelt und das gemeindliche Einvernehmen unter Berücksichtigung der voran gegangenen Befreiungen erteilt. Leider wurden im Sachverhalt die Angaben zur Grund- und Geschossfläche verwechselt, so dass eine erneute Behandlung notwendig wurde.

Im Jahr 2016 wurde einer Überschreitung der Grundfläche um 21,65 m² und der Geschossfläche um 7,26 m² zugestimmt.

Bei der Errichtung eines Wintergartens über eine bereits bestehende Terrassenfläche wird die zulässige Versiegelungsfläche nicht berührt, jedoch kommt es zu einer Steigerung der Geschossfläche aufgrund der Mehrung des umbauten Raumes.



Von Seiten des Landratsamts München wurde mitgeteilt, dass eine weitere Befreiung für die Überschreitung der Geschossfläche um 14,39 m² notwendig wäre (insgesamt 21,65 m²; von der Gemeinde wurde bereits einer Überschreitung von 7,26 m² am 24.07.2025 zugestimmt).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 und weist für das ehemals ungeteilte Grundstück eine GF von 370 m² (je Doppelhaushälfte =185 m²) aus.

Diese Geschossfläche wurde bereits beim Bau der Doppelhaushälfte um 7,26 m² überschritten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 erfordert oder die Abweichung städtebaulich vertretbar sind, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung:

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, dass Wintergärten im Bebauungsplan zulässig sind und weder zur zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche von Wintergärten Aussagen im Bebauungsplan enthalten sind.

Gründe des Allgemeinwohls

Die Gründe des Wohls der Allgemeinheit beschränken sich auf soziale, sportliche oder kulturelle Einrichtungen. Diese sind nicht betroffen.

Städtebaulich vertretbar

Städtebaulich vertretbar heißt Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Errichtung an der von der Straße (und damit von der öffentlichen Wahrnehmung) abgewandten Seite erscheint die Errichtung städtebaulich vertretbar, da der Wintergarten keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entwickelt.

Unabdingbare Härte

Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte liegt im vorliegenden Fall nicht vor.

Nachbarliches Interesse

Die Festsetzungen der Geschoss- und Grundflächenzahl sind nicht drittschützend.

Eine Befreiung könnte somit nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden. Von Seiten des Landratsamts München würde einer Befreiung zugestimmt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zum Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens an einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123, Gemarkung Feldkirchen, Falkenstr. 2 seine Zustimmung zur Befreiung der Überschreitung der Geschossfläche um 21,65 m².

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens an einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstr. 2, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen.