

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.10.2025

Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Feldkirchen, Emeranstraße 47, Feldkirchen

I. Vortrag

Für der Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes eingereicht wurde, erteilte der Gemeinderat das Einvernehmen bereits in der Sitzung vom 27.03.2025 (4912/2025). In der Sitzung wurde über folgende Abweichungen Beschluss gefasst:

- a) Errichtung eines Trafohäuschen außerhalb der ausgewiesenen Fläche und außerhalb der Baugrenze
- b) Überschreitung der Baugrenze durch oberirdische Stellplätze
- c) Errichtung eines Containers außerhalb der Baugrenze
- d) Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl von 0,60 um 0,125 auf 0,725.

Zu den Punkten a-c wurde einer Befreiung zugestimmt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,725 wurde abgelehnt, da mehr als 10% des festgesetzten Maßes überschritten werden und dies die Grundzüge der Planung berührt.

Zwischenzeitlich wurde die Planung abgeändert und Austauschpläne eingereicht. Das Landratsamt teilte der Gemeinde Feldkirchen mit, dass nun über folgende Befreiungen entschieden werden muss:

- 1. Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 um 0,06 auf 0,66.
- 2. Festsetzungen Nr. A.1.3 i.V. mit A.3 wegen der Errichtung von zwei Containern außerhalb der Baugrenze.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Feldkirchen soll ein Lagerplatz errichtet werden.



Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 für das „Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände - ostwärts der Sonnenstraße“.

Überschreitung der Grundflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung eine maximale Grundflächenzahl von 0,60 fest. Lt. Bauantrag wird die Grundflächenzahl um 0,06 überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Der Bauherr hat somit die Versiegelungsflächen auf 10% über der festgesetzten Fläche reduziert. Die Grundzüge der Planung wäre gemäß herrschender Rechtsprechung nicht mehr berührt.

Befreiungen zur Grundfläche liegen nach Aktenlage nicht vor. Jedoch liegen die tatsächlichen Versiegelungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 bei manchen Grundstücken bei nahezu 100%.

Die Gemeinde hat bereits eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Dabei sollen die Versiegelungsflächen für die Bebauung und die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (auch Lagerflächen, Zufahrten usw.) bis zu 0,9 festgesetzt werden, so dass das Vorhaben innerhalb dieser Vorgaben liegen würde.

Eine Befreiung könnte deshalb erteilt werden.

Errichtung eines Containers außerhalb des Bauraums:

Technical site plan showing building layout, dimensions, and area calculations. The plan includes a building with a central courtyard and surrounding parking areas.

Dimensions and Areas:

- Overall dimensions: 12.00 x 6.00
- Building footprint: 3.00 x 3.00
- Parking area (PARKEN/ EINFABRT): 1238.4 qm
- Handwritten note: *Abmessungen Freigepl. 12,70m x 5,50m*

Building Details:

- TRAFO (Transformer) with dimensions 4.25 x 2.35
- Sanitär (Sanitary) with dimensions 3.00 x 3.00
- PAUSEN (Breaks) with dimensions 3.00 x 3.00
- WH 1.7 M (Water Heating) with dimensions 2.25 x 2.25
- WH 3.0 M (Water Heating) with dimensions 3.00 x 3.00

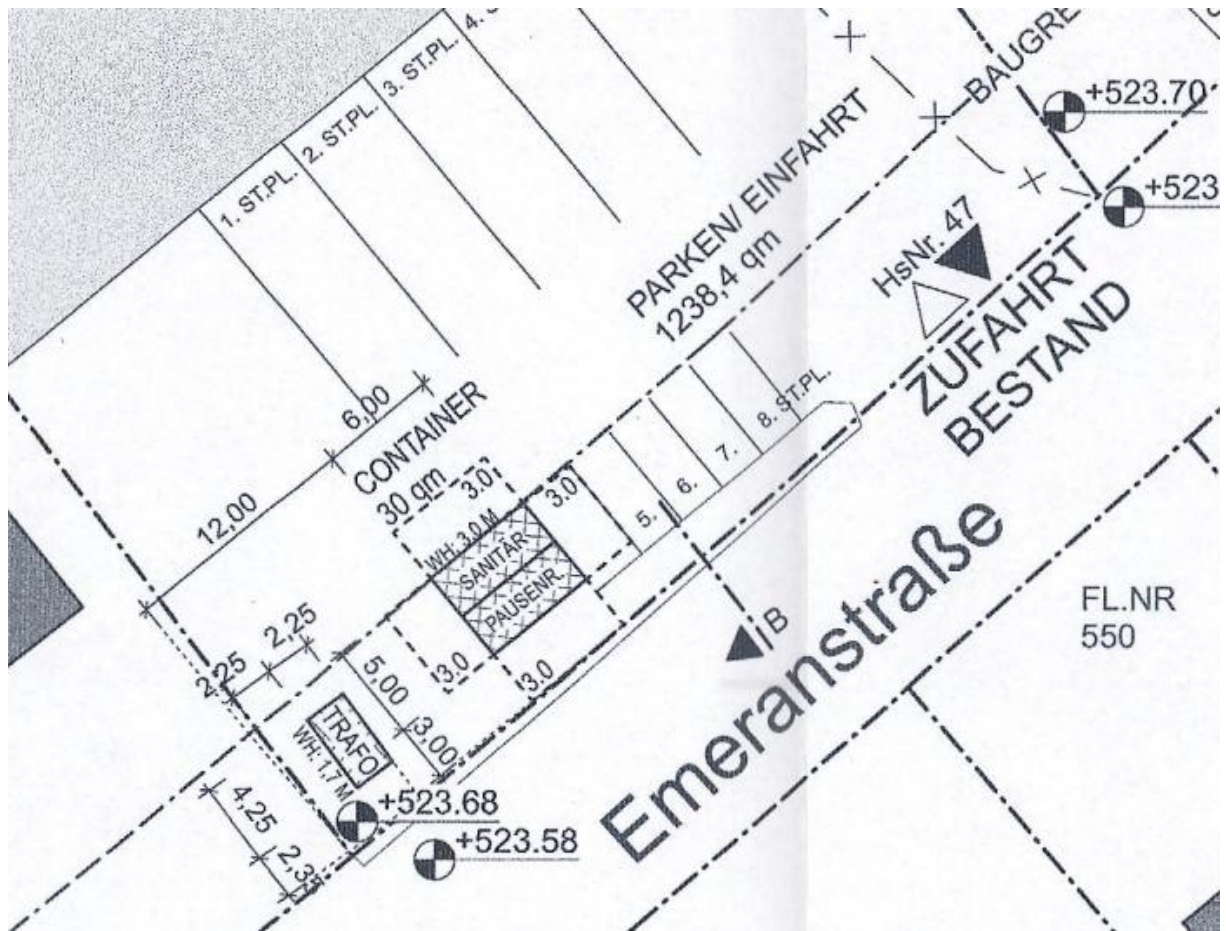
Elevations and Markers:

- FL.NR 550 (Floor Number 550)
- HsNr. 47 (Height Number 47)
- Elevation markers: +523.70, +523.58, +523.68, +523.58

Streets and Access:

- Emeranstraße (Emeran Street)
- ZUFAHRT BESTAND (Existing Access)
- BAUGRENZ (Building Boundary)

Ursprüngliche Planung



Neue Planunterlagen

Für einen der Container wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Grundsätzlich sind Container gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO bis zu einer Fläche von 75 m² verkehrsfrei. Allerdings befindet sich der Container außerhalb der Baugrenze, somit ist eine Befreiung notwendig. Die beiden Container werden durch eine Hecke weitgehend verdeckt. Seitens der Verwaltung bestehen auch im Falle des zweiten Containers keine städtebaulichen Bedenken.



Situation vor Ort (Quelle: Google Maps)

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 für das „Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände - ostwärts der Sonnenstraße“ hinsichtlich

der Überschreitung der GRZ auf 0,66.

Beschluss:

der Errichtung von zwei Containern außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Feldkirchen, Emeranstraße 47, Feldkirchen, unter Berücksichtigung der vorgenannten Befreiungen.

Beschluss: