

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 21.11.2025

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

I. Vortrag

Im Juli 2025 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 357/9 in der Wilhelm-Vetter-Straße 3 eingereicht.

Vorab wurde mittels eines Vorbescheids die Zulässigkeit des Baukörpers mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Sudeten-/Reichenbergerstraße“ geprüft. Dabei wurden bereits einige Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt:

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

Der Bauantrag wurde im Gemeinderat am 24.07.2025 behandelt. Dabei wurde weitere Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt:

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

Hinsichtlich der Überschreitung des Bauraumes durch einen Erker wurde eine Befreiung abgelehnt. Laut Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen Erker die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m überschreiten. Diese Festsetzung stellt hinsichtlich des im Bebauungsplan festgesetzten abgerundeten Bauraum entlang des Kurvenradius der Wilhelm-Vetter-Straße in die Egerländer Straße ein Problem dar.

Problematisch hierbei ist die Abrundung des Bauraumes.

Von Seiten des Bauherrn wurden zwischenzeitlich Austauschpläne eingereicht. Dabei wurde der Baukörper in der Breite und Länge um 0,20 m verringert. In der Folge wurde die Überschreitung des Bauraums durch den Erker über die zulässigen 2,5 m hinaus, durch Einrücken des Hauptbaukörpers reduziert.

Die Überschreitung ist nun geringer als noch im Rahmen der Antragstellung im Juli, so dass sich eine andere Beschlusslage ergeben könnte.

