

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 24.11.2025

Formlose Bauvoranfrage; Baurauumerweiterung Finkenstr. 1 c, Fl.Nr. 604/31, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

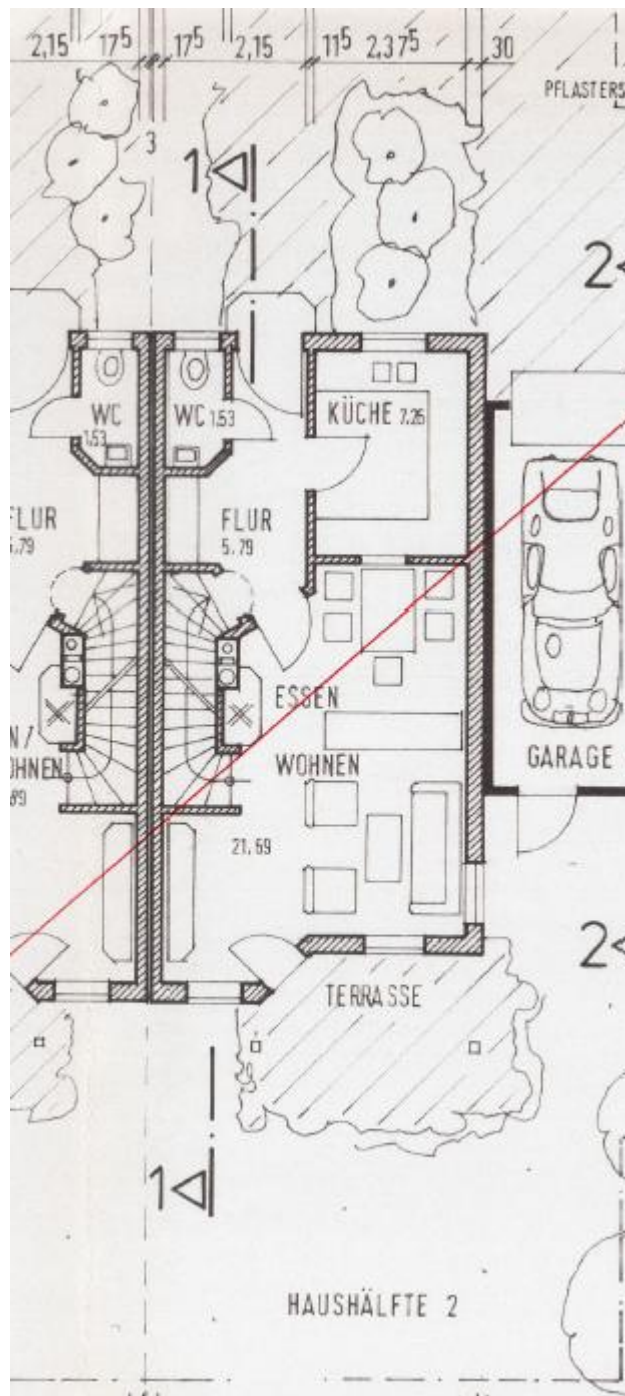
Mit der formlosen Bauvoranfrage sollen folgende Punkte geklärt werden:

1. Die bestehende Terrasse soll überbaut und damit zusätzlicher Wohnraum (plus ca. 8,2 m²) geschaffen werden.
2. Südlich an den geplanten Anbau soll eine Terrasse aus Kies angelegt werden. Über die Größe ist nichts ausgesagt.

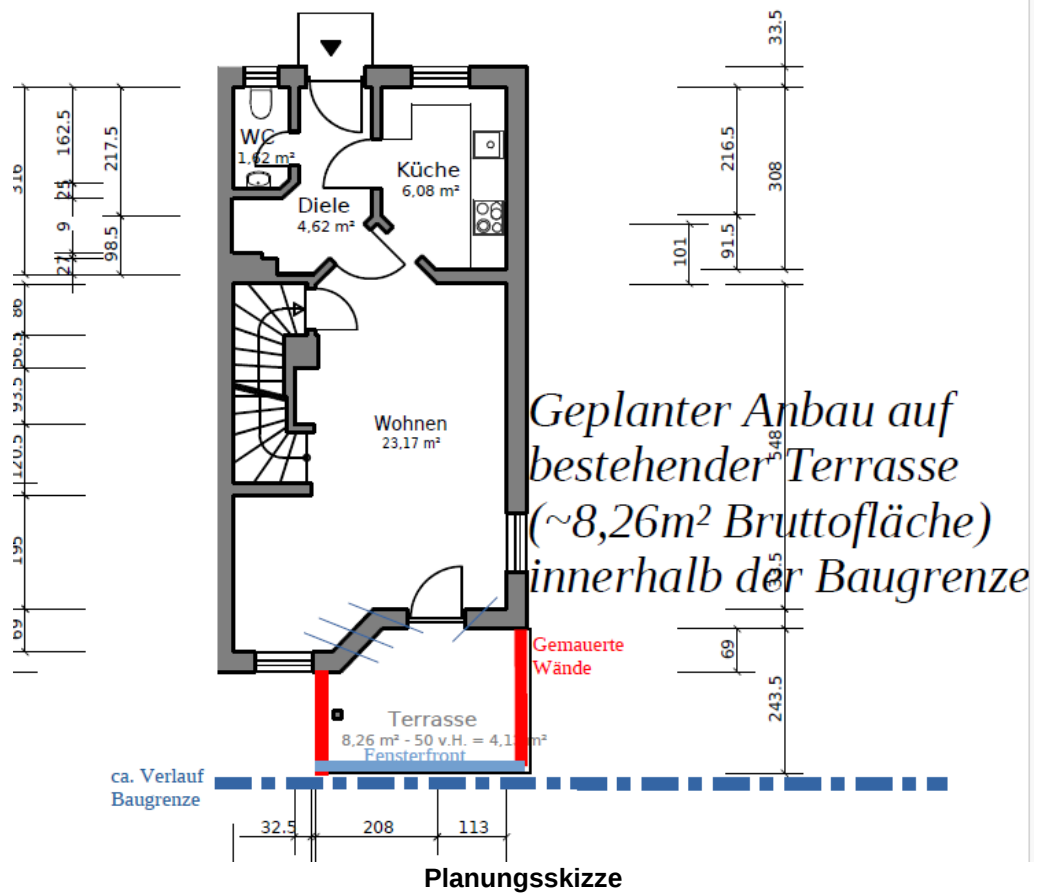
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Grundfläche und eine Wandhöhe, jedoch keine Geschossfläche fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan

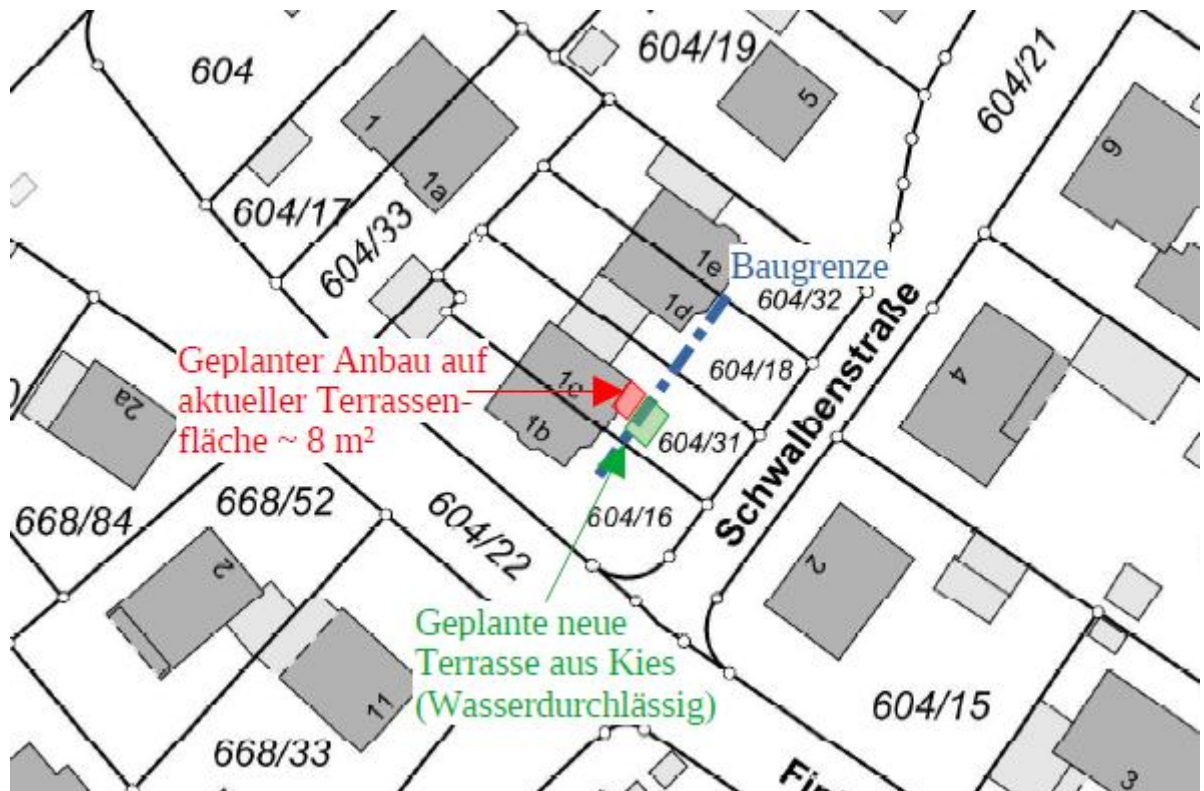


Auszug alter Genehmigungsplan



Zu 1..

Die geplante Erweiterung befindet sich innerhalb des festgesetzten Bauraumes. Nachdem der Anbau auf der bisherigen Terrassenfläche errichtet werden soll, kommt es nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung. Damit ändert sich auch die Grundflächenzahl nicht. Der Anbau ist planungsrechtlich zulässig, das Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden.



Zu 2.:

Die Kiesterrasse befindet sich außerhalb der Baugrenze, so dass eine Befreiung erforderlich ist. Grundsätzlich werden Kiesflächen nicht in die Grundfläche einberechnet, da sie den Boden nicht versiegeln. Da die Kiesfläche im vorliegenden Fall allerdings eine Funktion erfüllen soll (Terrasse), ist die Einhaltung der Grundflächenzahl zu prüfen.

Befreiungen bezüglich der Bauraumüberschreitung wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bereits mehrfach erteilt. Hinsichtlich der Größe erfolgten bislang Befreiungen von max. 10 %. Bei der zulässigen GRZ von 0,2 ergäbe sich im vorliegenden Fall eine Fläche von max. 5,4 m² für die Terrasse.

Die in der Planskizze enthaltene grünmarkierte Fläche für die neu zu errichtende Terrasse, die die Fläche des geplanten Anbaus deutlich sichtbar überschreitet, wäre demnach nicht zulässig.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat stellt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81, 2. Änderung, in Aussicht hinsichtlich

einer Wohnraumerweiterung im Bereich der bestehenden Terrasse mit einer Fläche von ca. 8,26 m².

Beschluss:

einer Bauraumüberschreitung für eine Terrasse mit einer max. Fläche von 5,4 m².

Beschluss: