

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 17.12.2025

Antrag auf isolierte Befreiung und Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gebiet zwischen Riemer Gangsteig, Ludwigstraße und Westendstraße" auf dem Grundstück Fl.Nr. 217/14 Gemarkung Feldkirchen, Ludwigstraße 23

I. Vortrag

Beantrag wird eine Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 30 hinsichtlich der Errichtung einer Wohneinheit im Dachgeschoss sowie einer isolierten Befreiung für die Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 217/14 Gemarkung Feldkirchen, Ludwigstraße 23.

Lt. Antragsteller befindet sich im Dachgeschoss bereits eine Wohneinheit. Diese wurde nach Angaben des Antragstellers bislang schon genutzt – eine Genehmigung (Ausnahme) hierfür liegt jedoch nicht vor. Lt. Antragsteller soll die bestehende Situation rechtlich bereinigt werden. Außerdem sollen für die Wohnung, die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

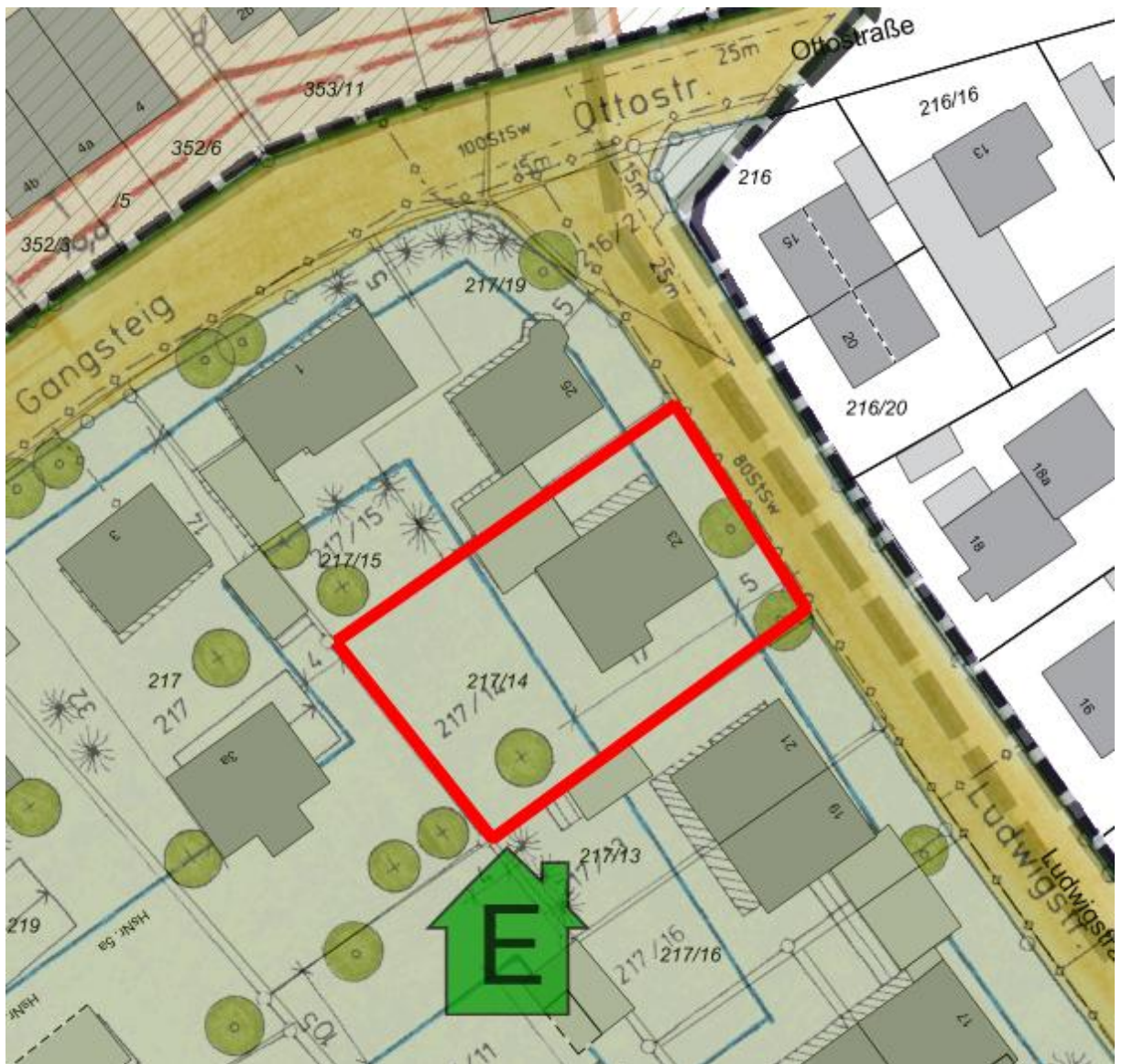
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Gebiet zwischen Riemer Gangsteig, Ludwigstraße und Westendstraße“.



Übersichtsplan

Nach den Festsetzungen durch Text B 3 ist die ausnahmsweise Errichtung einer dritten Wohneinheit im Bereich des gegenständlichen Grundstücks zulässig, wenn sich die dritte Wohnung im Dachgeschoss befindet.

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Ausnahme kann daher erteilt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Gemäß Festsetzungen durch Text B 22 ist für jede Wohneinheit ein Stellplatznachweis von 1,5 zu erbringen. Da das Gesetz keine halben Stellplätze kennt, sind tatsächlich zwei Stellplätze nachzuweisen.

Lt. Antragsteller sollen die beiden Stellplätze im Vorgartenbereich realisiert werden. Dabei soll ein Stellplatz über die bestehende Zufahrt angefahren werden können. Für einen zweiten Stellplatz, der direkt von der Ludwigstraße angefahren werden soll, wäre noch im weiteren Verfahren eine neue Zufahrt zum Grundstück herzustellen.



Lage der Stellplätze lt. Antrag

Lt. Festsetzung durch Text B 16 sind Stellplätze außerhalb des Bauraums zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) zulässig. Dies wäre im vorliegenden Fall erfüllt. Eine Befreiung ist nicht erforderlich.

Die im Vorgartenbereich im Bebauungsplan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind gemäß Festsetzung B 30 Abs. 2 von der Lage her nicht bindend. Räumliche Abweichung sind unter Einhaltung einer Pflanzdichte von einem Baum je 150 m² Grundstücksfläche zulässig.

Aufgrund der Größe von 802 m² sind auf dem Grundstück insgesamt fünf Bäume zu pflanzen. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume bei Umsetzung der Stellplätze an der geplanten Stelle nicht mehr eingepflanzt werden können, erscheint es angemessen, die Pflanzung auf dem im westlichen Bereich des Grundstücks zu beauftragen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Gebiet zwischen Rierner Gangsteig, Ludwigstraße und Westendstraße hinsichtlich der Errichtung einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 217/14 Gemarkung Feldkirchen, Ludwigstraße 23, das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss:

Die für die zusätzliche Wohneinheit notwendigen Stellplätze bedürfen keiner isolierten Befreiung. Allerdings sind die im Bebauungsplan im südöstlichen Bereich des Grundstücks festgesetzten zwei Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück nach zu pflanzen.

Beschluss: