

Beschlussvorlage

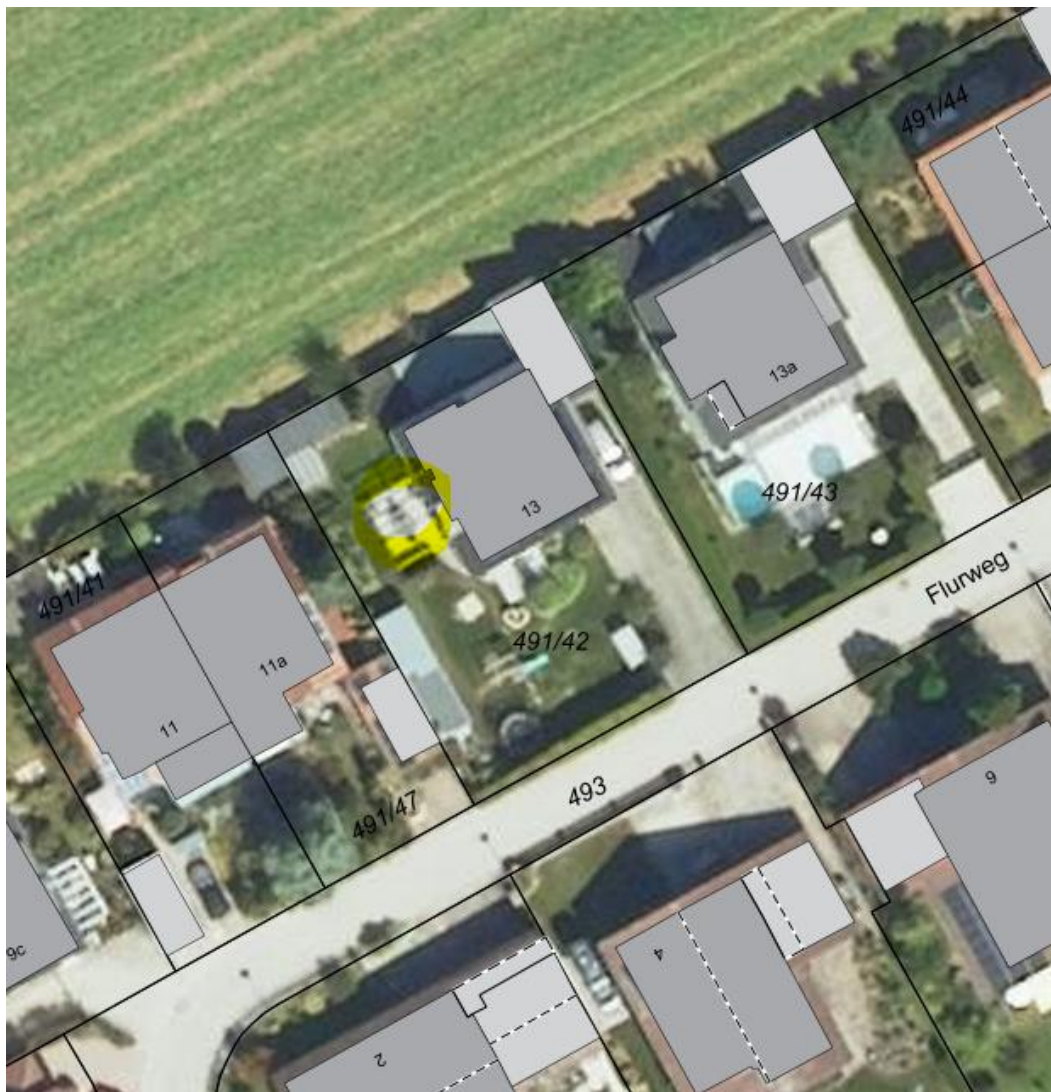
Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 19.01.2026

Antrag auf isolierte Befreiung, Erneuerung der Terrassenüberdachung (Holzständerbauweise und Glasbedachung) und Sichtschutzwand, Fl.Nr. 491/42, Flurweg 13, Gemarkung Feldkirchen

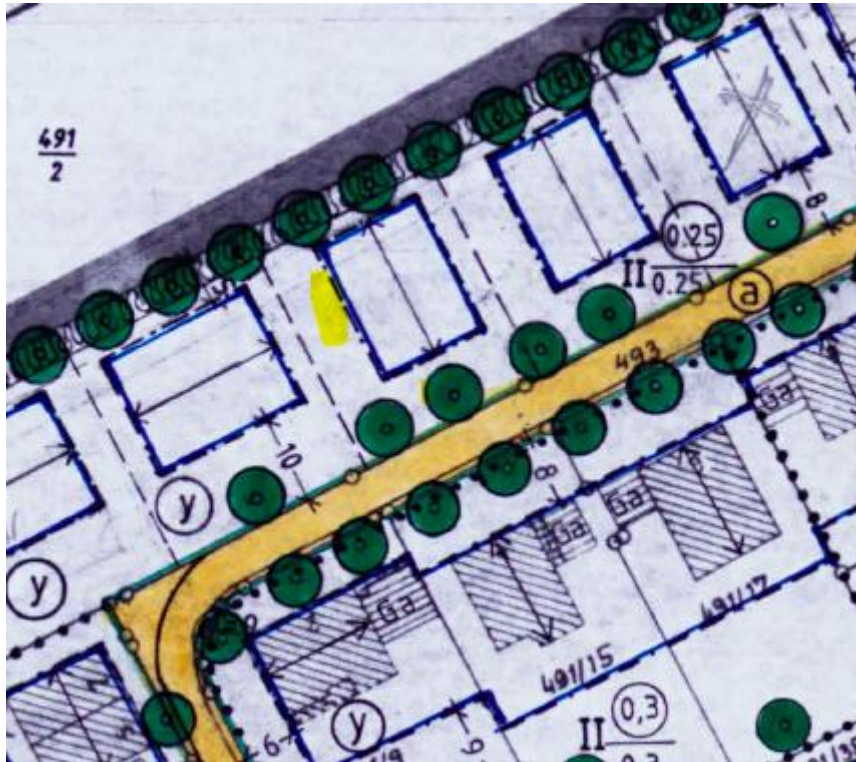
I. Vortrag

Beantragt wird die Erneuerung der bereits bestehenden Überdachung sowie eine Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/42, Flurweg 13.



Luftbild

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung „Nördlich des Aschheimer Feldwegs und östlich der Aschheimer Straße“.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Überschreitung Bauraum

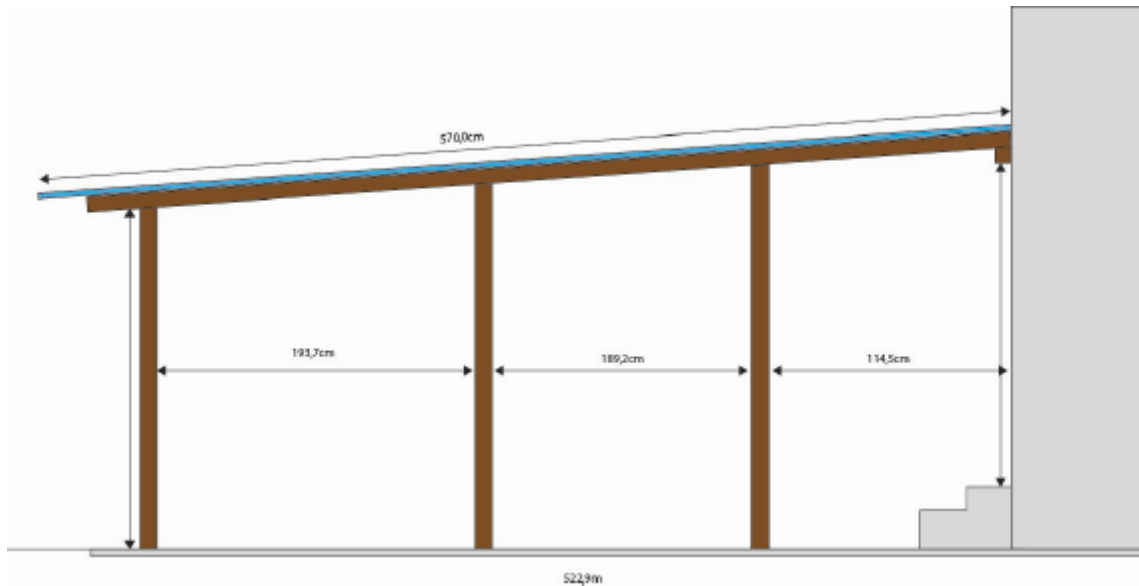
1. Terrassenüberdachung

Die Terrassenüberdachung befindet sich außerhalb des festgesetzten Bauraumes, so dass eine Befreiung notwendig ist. Es besteht bereits eine Pergola, welche aufgrund Verwitterung erneuert werden muss. Die bestehende Holzbedachung wurde entfernt, da sie teilweise eingestürzt war.



Pergola - Bestand

Geplant ist die Wiedererrichtung an gleicher Stelle in gleicher Größe. Neu ist, dass die Dacheindeckung aus Glas, optional mit integrierten Photovoltaik-Modulen erfolgen soll. Seitlich und zur Gartenseite soll ein Überstand von ca. 0,50 m als Witterungsschutz realisiert werden.



Terrassenüberdachung – Ansicht

Die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff 1g BayBO grundsätzlich bis zu einer Fläche von 30 m² verfahrensfrei. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist der rechtskräftige, qualifizierte Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung.

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

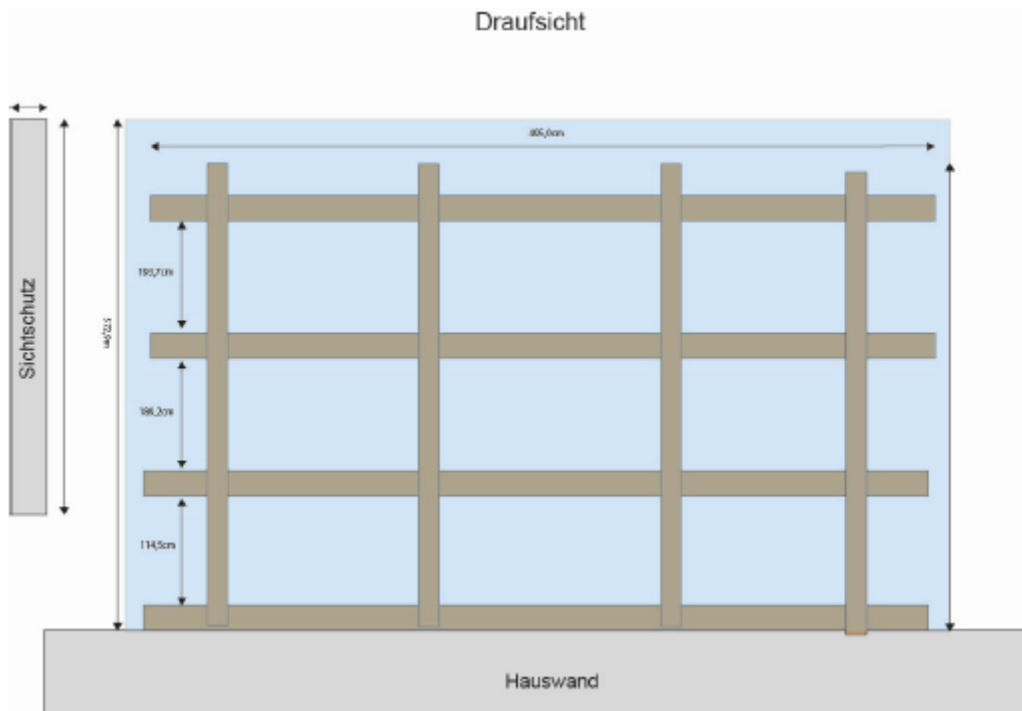
Es sprechen weder städtebauliche Gründe gegen die Befreiung, noch werden die Grundzüge der Planung berührt, da die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht tangiert wird. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Weiterhin gab es bereits in diesem Bebauungsplangebiet ähnliche Befreiungen für die Errichtung von Bauvorhaben außerhalb des festgesetzten Bauraums, so dass auch in diesem Fall aufgrund der Vergleichsfallbindung eine Befreiung zu erteilen ist.

Nachbarrechtlich schützenswerte Belange werden aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht verletzt. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wird nicht tangiert. Von Seiten der Antragsteller wurden die Nachbarn über das geplante Vorhaben informiert und diese haben der Überdachung zugestimmt.

2. Sichtschutzwand

Lt. Antrag soll auf der Südseite der Terrassenüberdachung, allerdings etwas abgerückt und nicht mit der Überdachung verbunden, eine Sichtschutzwand aus Sandstein errichtet werden. Diese soll als Witterungsschutz dienen und das bestehende Pflanzgerüst ersetzen.



Draufsicht auf die Terrassenüberdachung – links ist die geplante Sichtschutzwand erkennbar

Laut Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO können Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei errichtet werden.

Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung einer Einfriedung. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um eine Einfriedung, da die Wand nicht zur optischen Abgrenzung des Grundstücks, sondern als Element der Gartengestaltung verwendet wird. Da hierfür keine Regelungen im Bebauungsplan enthalten sind, kann die Sichtschutzwand verfahrensfrei errichtet werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung, für das Grundstück Fl.Nr. 491/42, Gemarkung Feldkirchen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Größe von 5,70 m x 4,95 m das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss: