

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 12.03.2026

Bauantrag, Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus, Reichenberger Str. 7, Fl.Nr. 371/49, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Für das Grundstück Fl.Nr. 371/49 wurde bereits im Jahr 2021 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus eingereicht. Die Fragestellung bezog sich auf eine Überschreitung der westlichen Baugrenze, sowie die Ausweisung eines Flachdaches, das nach Aussage des Bauherrn begrünt und ggf. mit Solaranlagen ausgebildet werden sollte. Die Befreiungen wurden von Seiten der Gemeinde Feldkirchen in Aussicht gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85, der für das damals ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 371/3 eine GR von 340 m² und eine GF von 420 m² festsetzt.



Planausschnitt aus dem Bebauungsplan

Das Grundstück wurde inzwischen geteilt. Die Flächen jedoch richten sich immer noch nach den im Bebauungsplan festgesetzten Werten. Somit ist bei der Ermittlung der Versiegelungsflächen der Altbestand auf der Fl.Nr. 371/3 als auch der Bestand und das Neubauvorhaben auf der Fl.Nr. 371/49 heranzuziehen.

2021 wurden im Rahmen eines Vorbescheidantrags bereits folgende Befreiungen erteilt:

- Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 10 m²
- Errichtung eines Flachdaches, da dieses entweder begrünt oder mit Photovoltaik ausgestattet werden sollte

Der Vorbescheidantrag wurde im Jahr 2025 verlängert.

Der eingereichte Bauantrag unterscheidet sich von dem Vorbescheid in folgenden Punkten:

- Breite des Anbaus, so dass keine Bauraumüberschreitung mehr vorliegt
- Statt begrüntem Flachdach mit Photovoltaik nun eine Dachterrasse
- Errichtung einer Terrasse außerhalb des Bauraumes – hier bedarf es einer Befreiung



Vorbescheid aus dem Jahr 2021

Noch offen: 35,41 m²

Werden in den Bebauungsplänen keine Angaben zu den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen, so ist gesetzlich vorgesehen, dass die weiteren Flächen für Garagen, Carports, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen die Grundfläche um bis zu 50 % (bzw. bis zu einer maximalen GRZ von 0,8) überschreiten darf. Dies bedeutet, dass für die weiteren Flächen 170 m² versiegelt werden dürfen.

Versiegelungsflächen f. Garagen usw. 170 m²

Zufahrt Bestand 371/3	73,8 m ²
Stellplätze Bestand 371	36 m ²
Stellplätze Bestand 371/49	57,39 m ²
Gesamt:	167,19 m ²
Noch offen:	2,81 m ²

Die Grundfläche wird somit durch die geplante Baumaßnahme nicht überschritten.

Des Weiteren wird die zulässige Geschossfläche von 420 m² durch die Maßnahme eingehalten.

Geschossfläche zulässig:	420 m ²
Bestand EG Fl.Nr. 371/3:	135,97 m ²
Bestand EG Fl.Nr. 371/49	74,45 m ²
Bestand OG Fl.Nr. 371/49	75,03 m ²
Neubau 371/49	35,92 m ²
Gesamt:	321,37 m ²

Die max. Wandhöhe mit 6,25 m wird von dem Anbau mit 4,23 (inklusive Brüstung) eingehalten. Laut Bebauungsplan müssen insgesamt bei einer Wohnfläche von über 120 m² zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Da das bestehende Gebäude bereits zwei Stellplätze für die Wohneinheit nachgewiesen hat müssen keine weiteren Stellplätze errichtet werden. Es handelt sich hier um eine Wohnraumerweiterung und nicht um eine weitere Wohneinheit.

Nachdem nunmehr nur noch die Terrasse außerhalb des Bauraumes liegt, bedarf es einer Befreiung. Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Bauräume nur über dem Gebäudekörper bestehen, bedarf es grundsätzlich einer Befreiung für die Terrassenflächen, die außerhalb liegen. Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden zumal bereits eine Bauraumüberschreitung für das breitere Gebäude im Zuge des Vorbescheids erteilt worden ist.

Auch für das Flachdach wurde im Rahmen des Vorbescheids bereits eine Befreiung ausgesprochen. Der Antragsteller hatte zum damaligen Zeitpunkt die Abweichung mit der Begründung und ggf. Errichtung von Photovoltaikflächen auf dem Flachdach begründet. Inzwischen soll eine Dachterrasse auf dem Anbau entstehen. Hier sollte eine erneute Abstimmung erfolgen.

Des Weiteren bedarf es einer Befreiung von der festgesetzten Dachneigung von 25- 35 Grad. Wie die bisherige Erfahrung gezeigt hat, ist hier eine gesonderte Befreiung zu erteilen. Die Entscheidung einem Flachdach zuzustimmen, konkludiert nicht auch die Befreiung der Dachneigung.

II. Beschlussempfehlung

Die Gemeinde Feldkirchen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/49 Gemarkung Feldkirchen, Reichenberger Straße 7 hinsichtlich nachfolgender Befreiungen:

- a) Überschreitung des Bauraums nach Westen durch die Terrassenfläche für den Anbau mit einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von bis zu 2,8 m.

Abstimmungsergebnis:

- b) Abweichung von der festgesetzten Dachform (statt Satteldach ein Flachdach mit Dachterrasse).

Abstimmungsergebnis:

c) Abweichung von der Dachneigung von 25-35 Grad aufgrund des Flachdachs.

Abstimmungsergebnis:

Die Gemeinde Feldkirchen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/49 Gemarkung Feldkirchen, Reichenberger Straße 7 unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen.

Abstimmungsergebnis: