

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 17.03.2026

Bauantrag, Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage, Fl.Nr. 26/3, Aschheimer Str. 17 a, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Beantragt wird der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses, sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 26/3, Aschheimer Str. 17 a.

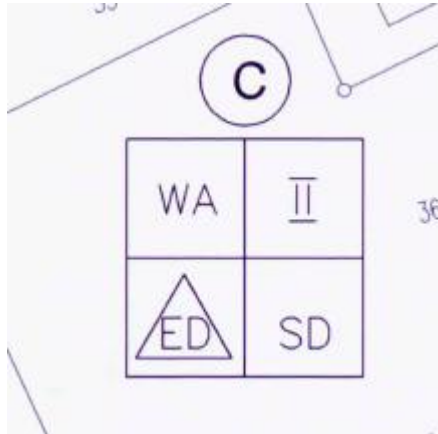
Im Jahr 2024 wurde für das Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. In der Gemeinderatssitzung am 24.07.2024 wurden folgende Befreiungen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im nördlichen Bereich der Garage
- Änderung der Firstrichtung in Nord-Süd Richtung
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 7 m²
- Überschreitung der Gesamtbreite der Öffnungen im Dach an der Westseite um 0,50 m auf insgesamt 5 m

Der Fällung eines Walnussbaumes auf dem Grundstück wurde nicht zugestimmt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Sudeten-/Reichenbergerstraße“.



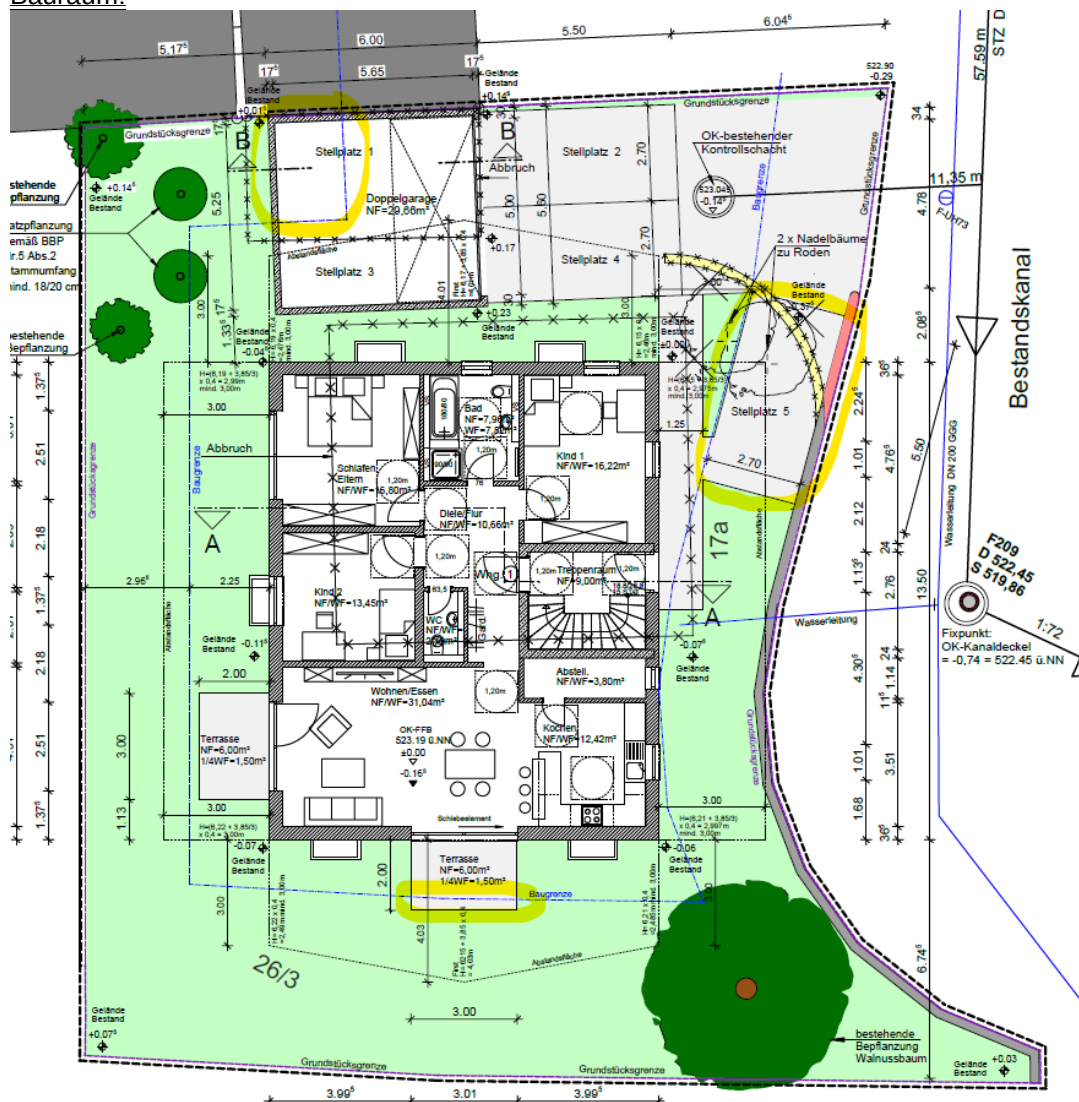


Auszüge aus dem Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt einen Bauraum, sowie als Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von 230 m², als auch eine Geschoßfläche von 190 m² fest. Des Weiteren ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhauses mit einem Satteldach zulässig. Die Prüfung der planungsrechtlichen Vorgaben ergab folgendes:

I.

Bauraum:



Der festgesetzte Bauraum wird im Süden durch einen Teilbereich der Terrasse mit ca. 1,2 m² geringfügig

überschritten. Die Überschreitung der Terrasse ist nur geringfügig, so dass städtebaulich vertretbar erscheint, die Befreiung zu erteilen. Zudem sind Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 vorhanden. Eine Befreiung ist somit aufgrund der Vergleichsfallbindung zu erteilen.

Der Stellplatz 5 liegt außerhalb des Baufensters. Auch der Stellplatz 1 wird im Nordwesten zu einem Teil außerhalb des Bauraumes errichtet. Laut Bebauungsplan sind Stellplätze außerhalb des Bauraums nur im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) zulässig. Eine Befreiung für den Stellplatz 5 ist somit nicht erforderlich.

Für die Überschreitung der Garage (und damit für den Stellplatz 1) wurde bereits eine Befreiung im Rahmen des eingereichten Vorbescheides erteilt. Für die weiteren Bauraumüberschreitungen bedarf es noch einer Befreiung.

II.

Grundfläche:

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

<u>Zulässig</u>	<u>230 m²</u>	
Gebäude:	148,50 m ²	
Dachüberstand:	36,4 m ²	
Terrasse 1:	3,9 m ²	Verringerung der Flächen durch Dachüberstand
Terrasse 2:	0,75 m ²	Überdeckung der Terrassenfläche durch Balkon
Balkone:	9,45 m ²	Überdeckung Teilfläche durch Dachüberstand
Lichtschächte:	-----	bereits durch den Dachüberstand abgedeckt
<u>Gesamt:</u>	<u>199 m²</u>	

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Ist in den Bebauungsplänen nichts weiteres hierzu geregelt, darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mitsamt Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50% überschritten werden.

Zulässig:	115 m ²
Garage:	33,60 m ²
Zufahrt mit StPL	64,62 m ²
StPI 5	14,85 m ²
Gesamt:	113,07 m ²

Die Grundflächen werden eingehalten.

III.

Geschossfläche:

Durch die Ausbildung von zwei Vollgeschossen mit einer Grundfläche von jeweils 148,50 m² wird die Geschossfläche um 7 m² (297 m² statt zulässigen 290 m²) überschritten. Dieser Befreiung ist bereits im Rahmen des Vorbescheides zugestimmt worden.

Das Dachgeschoss liegt mit 98,87 m² knapp unterhalb der Vorgaben eines weiteren Vollgeschosses (99 m²) und bedarf daher keiner weiteren Behandlung.

VOLLGESCHOSSNACHWEIS

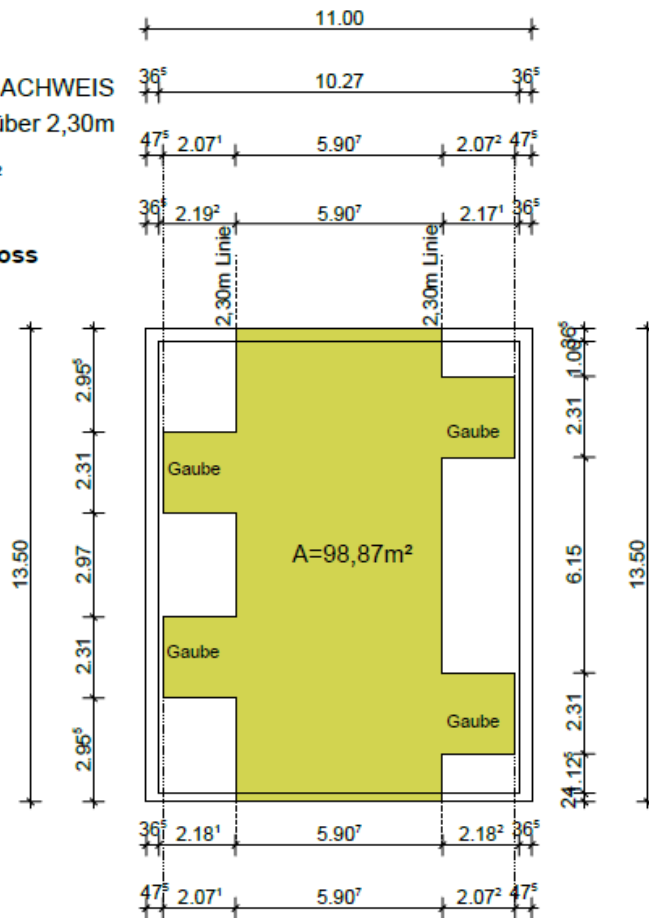
Fläche lichte Höhe über 2,30m
= 98,89m²

A gesamt: 148,50m²

A 2/3 = 99,00m²

98,87m² < 99,00m²

DG kein Vollgeschoss



VOLLGESCHOSSNACHWEIS

IV.

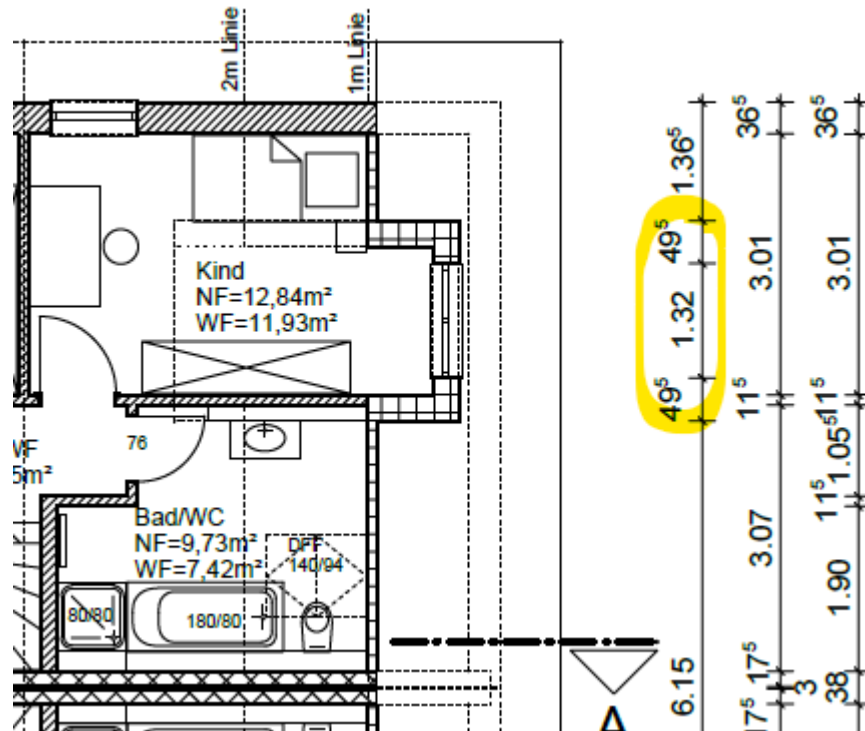
Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird mit 6,19 m (zulässig 6,25 m) eingehalten.

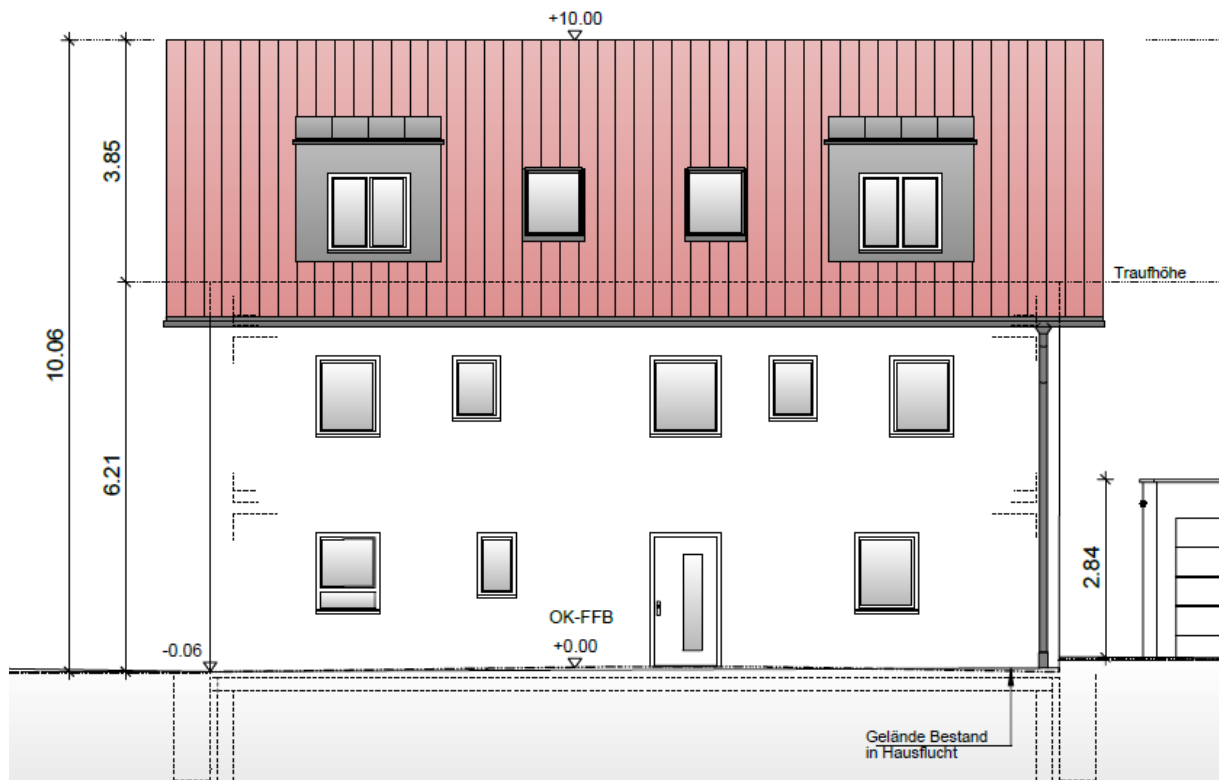
V:

Dachaufbauten:

Es sind jeweils zwei Dachgauben an der Ost- und Westseite geplant. Gemäß Festsetzung sind Dachgauben beim Haustyp I nur bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Die Gesamtbreite der Öffnungen im Dach ist auf maximal 1/3 der Hausbreite zu begrenzen. Die Gauben haben jeweils eine Breite von 2,31 m und sind somit 0,81 m zu breit. Auch wird die Gesamtbreite überschritten. Eine Befreiung hierfür wurde bereits im Vorbescheidsantrag erteilt.



Für die einzelnen Breiten jedoch muss eine weitere Befreiung erteilt werden. Die Gaubenbreite bezieht sich auf die Außenmaße, so dass nach Abzug der Wände und Dämmungen meist nur noch eine effektive Breite von 1 m übrig. Da die energetischen Anforderungen deutlich gestiegen sind, erscheint die Zustimmung zu einer Befreiung vertretbar, zumal die Überschreitung der Gesamtbreite bereits befreit wurde.



VI.

Mülltonnenhäuschen:

Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen zu integrieren und zusammenzufassen. Den Planunterlagen kann keine Müllsammelanlage entnommen werden. Der Bauherr hat diese noch nachzuweisen. Befreiungen diesbezüglich sind nicht zu erteilen.

VII.

Einfriedung:

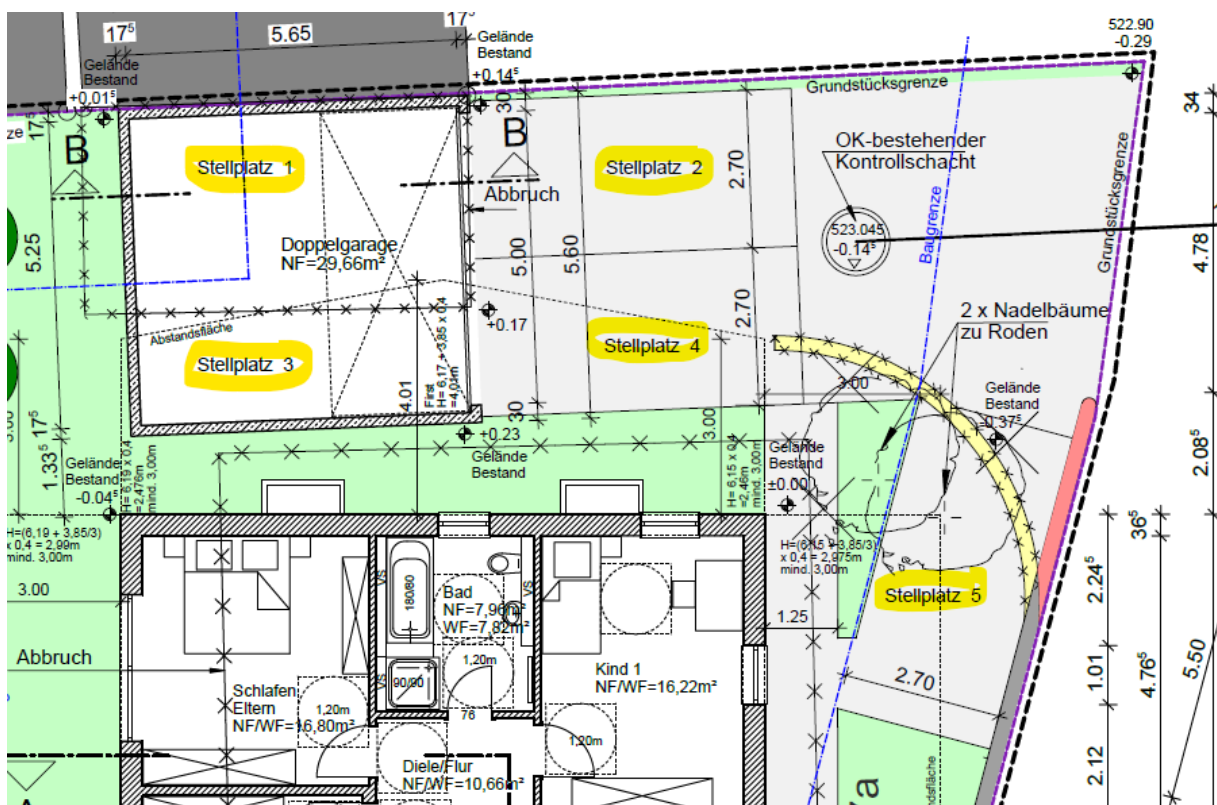
Gemäß Bebauungsplan dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als senkrechte Holzlatten- bzw. Staketen-, Metallstab- oder Metallgitterzäune auszuführen.

Ob eine Einfriedung errichtet werden soll, kann den Antragsunterlagen nicht entnommen werden. Da jedoch diesbezüglich keine Befreiungsanträge gestellt werden, ist zunächst davon auszugehen, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

VIII.

Stellplätze:

Geplant sind drei Wohneinheiten mit 117 m² und 95 m² Wohnfläche, für die lt. Bebauungsplan je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Demzufolge sind 4,5 Stellplätze nachzuweisen. Der zweite Stellplatz für eine Wohnung wird auch innerhalb des Stauraumes einer Garage anerkannt. Der Bauherr weist 5 Stellplätze nach.



IX.

Spielplatz

Eine Spielplatzfläche ist erst bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen erforderlich.

X.

Gehölze

Die Maßgaben, der im Vorbescheid behandelten Fällanträge (2 Fichten, 1 Walnussbaum) werden insofern eingehalten, dass die Fichten entfernt werden sollen und der Nussbaum erhalten bleibt.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sudeten-/Reichenbergerstr“ hinsichtlich

- Der Bauraumüberschreitung der Terrassenfläche im Süden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- Der Gaubenbreite von 1,50 m auf 2,31 m (1,32 m + 2 x 49,5).

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- Überschreitung der Baugrenze im nördlichen Bereich der Garage.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- Änderung der Firstrichtung in Nord-Süd Richtung.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 7 m².

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

- Überschreitung der Gesamtbreite der Öffnungen im Dach an der Westseite um 0,50 m auf insgesamt 5 m.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Abbruch des bestehenden Hauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 26/3 Gemarkung Feldkirchen, Aschheimer Str. 17 a unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen