

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.04.2026

### Formlose Voranfrage zur Errichtung einer Garage und eines Carports, Fl.Nr. 668/10, Fasanweg 37, Gemarkung Feldkirchen

#### I. Vortrag

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 668/10 Gemarkung Feldkirchen, Fasanweg 37, möchten die bestehende Stellplatzsituation auf dem Grundstück ändern.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung, aus dem Jahr 2015.

Derzeit befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks eine Doppelgarage, eine Art Gartenhütte und ein Carport in voller Breite der Garage, welcher an der Friedensstraße endet.



Die dargestellte Situation weist baurechtswidrige Zustände auf.

#### I. Abstandsflächen

Dies bezieht sich auf die Einhaltung notwendiger Abstandsflächen. Grundsätzlich dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Jedoch besagt Art. 6 BayBO, dass an einer Grundstücksgrenze solche Anlagen nur bis zu einer Länge von 9 m und einer mittleren Wandhöhe von 3 m situiert werden dürfen.

Die bestehenden Anlagen liegen mit ca. 17 m an der Grundstücksgrenze, so dass diese abstandsflächenwirksam sind und einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.



#### II. Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche:

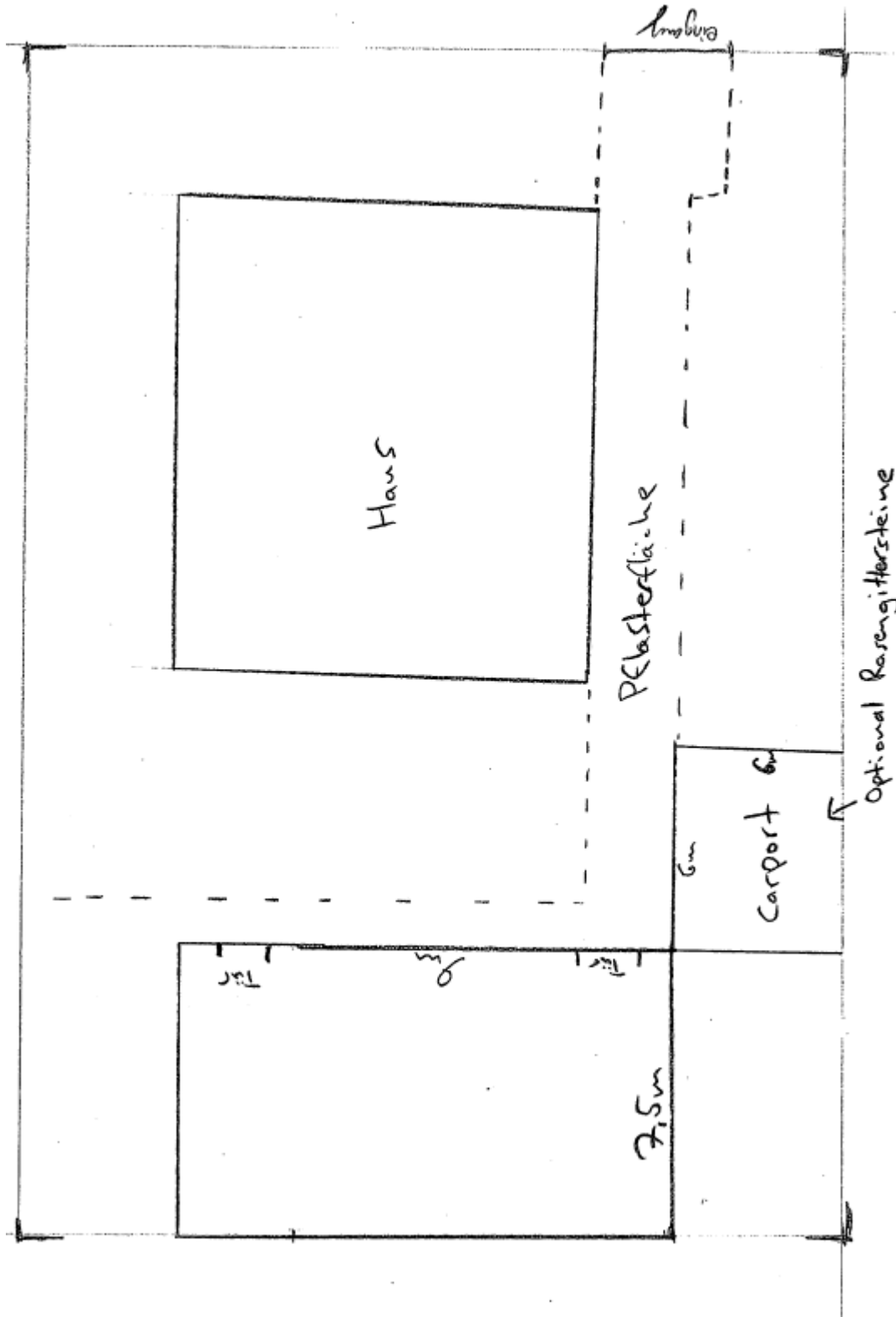
Außerdem regelt der Bebauungsplan in den Festsetzungen durch Text, Ziffer 7.3, 2. Absatz, dass Carports mit Ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen. Selbst wenn unterstellt wird, dass die Gebäude schon vor 2015 errichtet wurden und damit Bestandsschutz genießen würden, so würde sich dennoch ein Widerspruch zu herrschendem Recht ergeben, da § 2 Abs. 1 Satz 1 der Garagenstellplatzverordnung einen Abstand von 3 m von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vorschreibt. Da ein Carport als sogenannte „offene Garage“ eine Unterart der Garagen darstellt, verstößt die bauliche Anlage gegen die Bayer. Bauordnung.

#### III. Grundfläche:

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,2 fest. Bei dem 599 m<sup>2</sup> großen Grundstück dürfen daher 119,8 m<sup>2</sup> für Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude zzgl. Terrassen, etc.) versiegelt werden. Diese werden laut GIS Daten im Bestand bereits um 7 m<sup>2</sup> überschritten. Das Gebäude unterliegt jedoch dem Bestandschutz.

Ebenfalls besagt der Bebauungsplan, dass für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) die zulässige Grundfläche um bis zu max. 75 % überschritten werden darf. Somit dürfen weitere 89,85 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Im Bestand werden diese Flächen ebenfalls bereits um ca. 6 m<sup>2</sup> überschritten.

Die Eigentümer würden die Stellplatzsituation auf dem Grundstück gerne überplanen.



Planungsskizze

Die neue Planung würde den Aspekt des gesetzlichen Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Abstandsflächenproblematik lösen, da nur noch die Garage mit 9 m Länge an der Grundstücksgrenze läge. Die Zufahrt zum Carport darf jedoch nicht direkt über die Straße erfolgen, d.h die Öffnung des Carports müsste Richtung Garagenzufahrt liegen, um die Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung einzuhalten.

Jedoch sind noch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung „Schwalbenstr“ zu prüfen.

#### **Bauraum:**

Für das Grundstück ist ein Bauraum festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieses Bauraumes errichtet werden. Die Garage würde sich innerhalb des Bauraums befinden, der Carport nicht. Hierfür wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **Stellplatzschlüssel:**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro Einzelhaus max. eine Doppelgarage zulässig ist. Weitere Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen. Da der Carport zwei zusätzliche Stellplätze als „offene Garagen“ darstellt wäre hierfür ebenfalls eine Befreiung notwendig.

- 7.2 Pro Einzelhaus ist max. 1 Doppelgarage, pro Doppelhaushälfte / Haus einer Hausgruppe ist max. 1 Einzelgarage zulässig. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.
- 7.3 Ab 6 nachzuweisende Stellplätze sind Duplexgaragen erforderlich, so dass insges. max. 6 oberirdische Stellplätze/Garagen/Carports auf dem Grundstück ausgewiesen sind.  
Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m, Garagen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m zu begrenzen.
- 7.4 Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen und/oder an nur einer Grundstücksgrenze zulässig. Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 7.5 Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu errichten. Für Garagen sind geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 20° zugelassen. Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind zu begrünen.
- 7.6 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

#### **Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Grundsätzlich ist die Errichtung von weiteren Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück begrüßenswert, jedoch wurde die Festsetzung damit begründet, dass der Versiegelungsgrad minimiert werden soll. Zwar erzeugen Carports in der Regel keine städtebaulichen Spannungen. Gleichwohl handelt es sich hierbei um Bezugsfälle für andere Vorhaben.

#### **Grundfläche:**

Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. für Garagen, Carports und Zufahrten) dürfen lt. Bebauungsplan 75 % der zulässigen Grundfläche = 89,85 m<sup>2</sup> (GRZ 0,15) überschreiten.

Die geplante Garage soll eine Grundfläche von 7,5 m x 9 m = 67,5 m<sup>2</sup>, der Carport eine Fläche von 6 m x 6 m = 36 m<sup>2</sup> und die Zufahrt eine Fläche von 7,5 m x 6 m = 45 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit würde die Gesamtfläche von 148,5 m<sup>2</sup> die lt. Bebauungsplan zulässige Versiegelungsfläche um 58,65 m<sup>2</sup> (= 65%, GRZ 0,24) überschreiten. Würde der Carport nicht errichtet, läge die Überschreitung bei

immer noch bei 22,65 m<sup>2</sup> (= 25 % GRZ 0,18). Grundsätzlich können Befreiungen bis zu 10% erteilt, da nach herrschender Rechtsprechung dies die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies würde im vorliegenden Fall einer Fläche von 101,83 m<sup>2</sup> entsprechen. Allerdings würde auch dies einen Befreiungstatbestand darstellen.

Aufgrund einer bereits erteilten Befreiung (Vergleichsfallbindung) in der Schwalbenstr. 15 aus dem Jahr 2021 ist eine Befreiung, um mind. 0,03 GRZ zu gewähren.

Bei der gegenständlichen Voranfrage dürfte demnach eine Fläche von max. 107,82 m<sup>2</sup> für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelt werden.

Aufgrund der Größe der Garage kann keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und b BayBO hergestellt werden, so dass ein formeller Antrag auf Baugenehmigung einzureichen ist.

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat stellt für die formlose Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage und eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 668/10 Gemarkung Feldkirchen, Fasanweg 37, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung, für die Errichtung einer Garage mit einer Größe von 7,5 m x 9 m, eines Carports mit einer Größe von 6 m x 6 m und einer Zufahrt mit einer Fläche von 6 m x 7,5 m aufgrund der damit verbundenen Grundflächenüberschreitung nicht in Aussicht.

Beschluss: