

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 14.04.2026

### Formlose Bauvoranfrage; Bauraumerweiterung Finkenstr. 1 c, Fl.Nr. 604/31, Gemarkung Feldkirchen

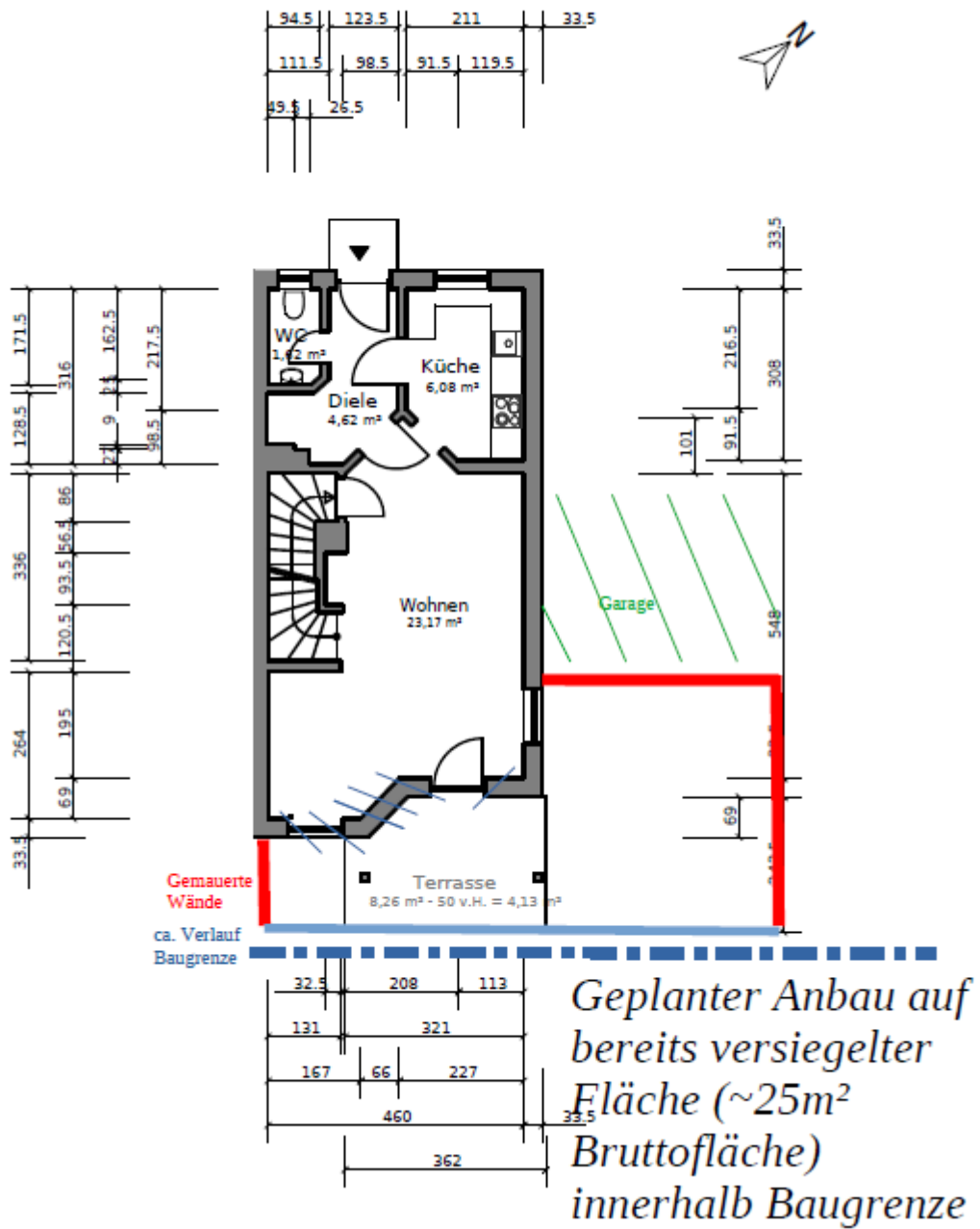
#### I. Vortrag

Bereits am 04.12.2025 wurde eine formlose Bauvoranfrage zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/31 Gemarkung Feldkirchen, Finkenstraße 1 c, positiv beschieden. Dieser Beschluss umfasste eine Wohnraumerweiterung um ca. 8 m<sup>2</sup> sowie eine neue Terrasse, wobei eine Bauraumüberschreitung von 5,4 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt wurde. Aus Gründen der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit legen die Bauherren nun zwei neue Varianten vor:



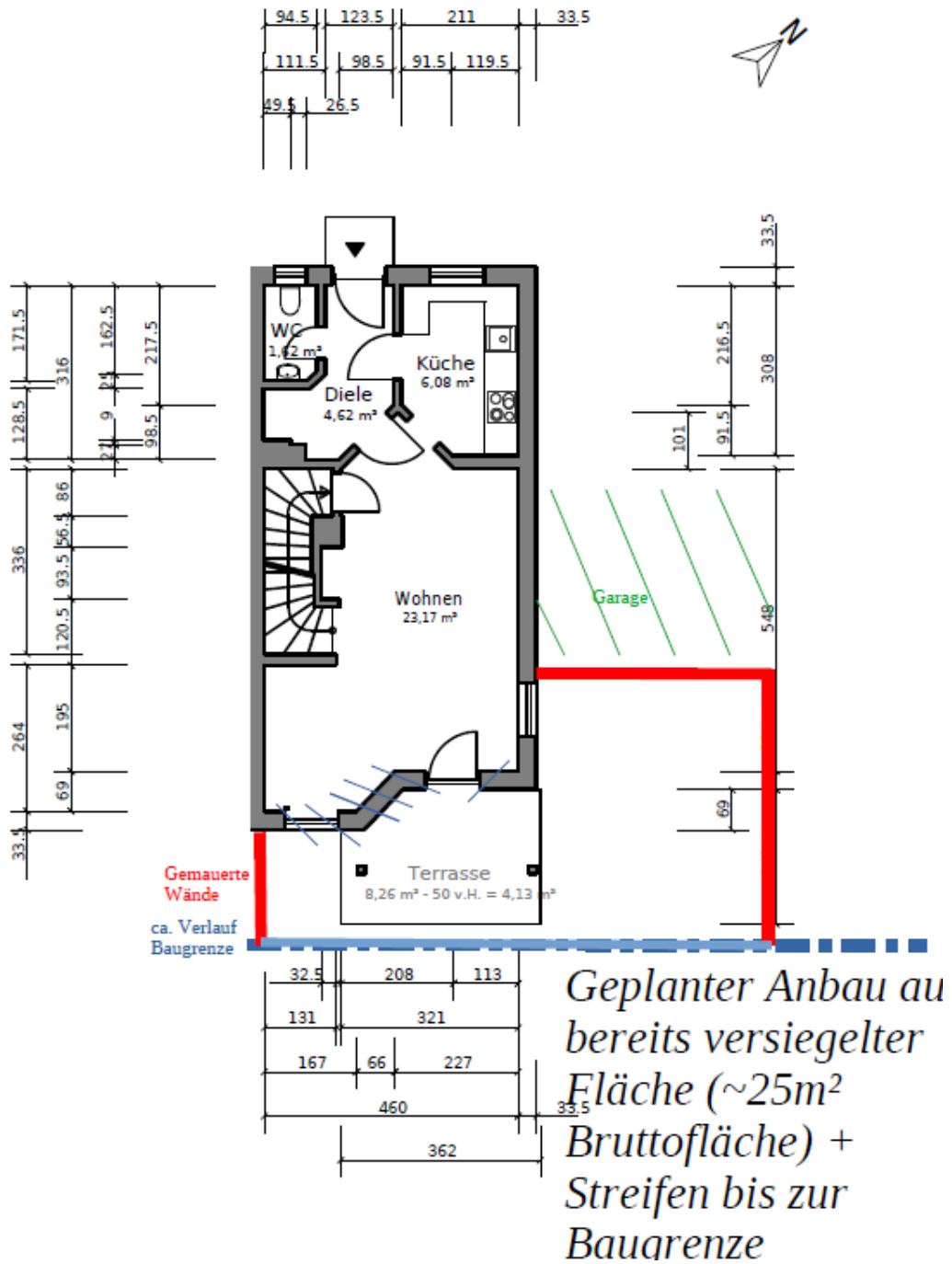
Lageplan aus GIS

Variante 1: Anbau über die gesamte Grundstücksbreite innerhalb der Baugrenze (ca. 25 m<sup>2</sup> Bruttofläche).



Variante 2: Anbau über die gesamte Grundstücksbreite unter Einbeziehung des Streifens bis zur

Baugrenze (ca. 27,5 m<sup>2</sup> Bruttofläche).



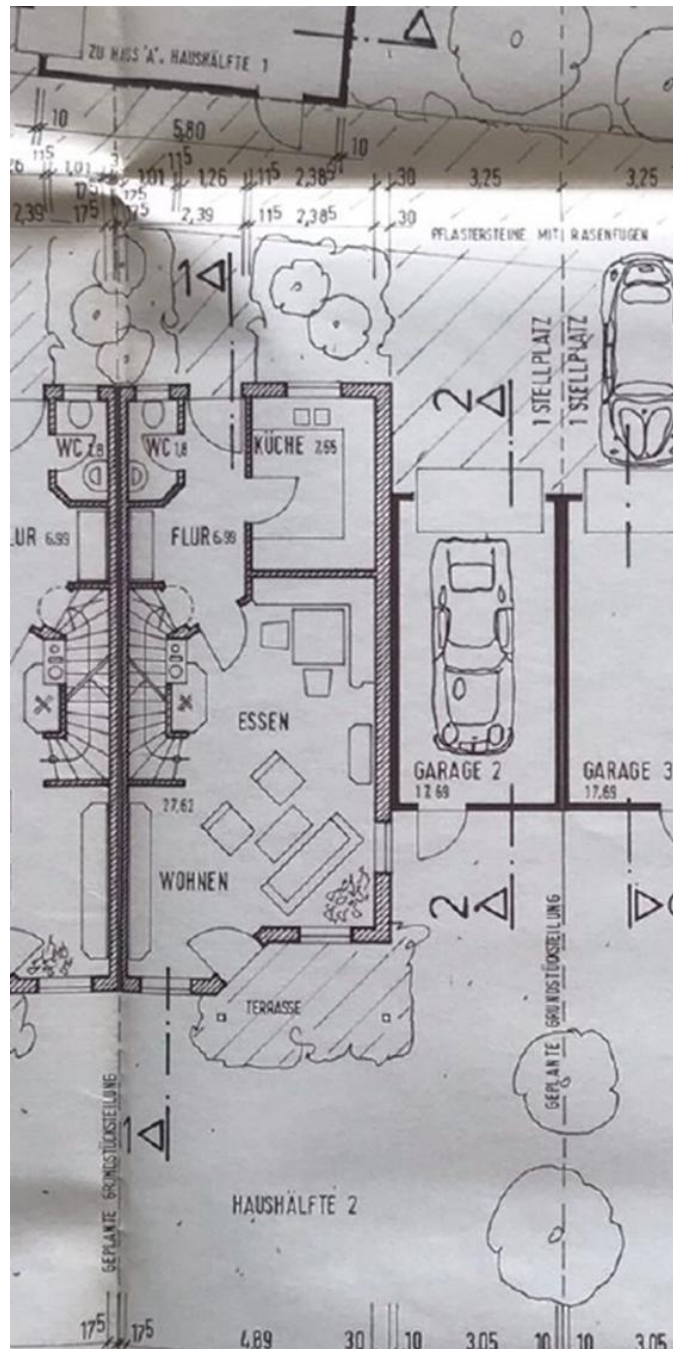
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung, der lediglich eine Grundfläche und eine Wandhöhe, jedoch keine Geschossfläche, festsetzt.



**Auszug aus dem Bebauungsplan**

Die geplante Erweiterung befindet sich innerhalb des festgesetzten Bauraumes. Das Vorhaben führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Ein Abgleich mit den genehmigten Bestandsplänen zeigt, dass Flächen hinter der Garage und seitlich der Terrasse bisher unversiegelt sind und nun überbaut werden sollen. Das beigefügte Foto zeigt, dass Teilflächen hinter der Garage versiegelt wurden, so dass eine ungenehmigte Überschreitung der Grundfläche vorliegt.





EG Grundriss, Genehmigungsplanung

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Grundstücksgröße 272 m<sup>2</sup>

Kennzahl	Bestand / Limit	Variante 1	Variante 2
Grundfläche (GF)	50,30 m <sup>2</sup>	ca. 69,46 m <sup>2</sup>	ca. 77,35 m <sup>2</sup>
Zulässige GF (GRZ 0,2)	54,40 m <sup>2</sup>	54,40 m <sup>2</sup>	54,40 m <sup>2</sup>

<b>Überschreitung (absolut)</b>	-	<b>15,06 m<sup>2</sup></b>	<b>22,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Tatsächliche GRZ</b>	0,18	<b>0,25</b>	<b>0,28</b>
<b>GRZ-Abweichung (<math>\Delta</math>)</b>	-	<b>+ 0,05</b>	<b>+ 0,08</b>

Die Prüfung ergibt bei einer zulässigen Grundfläche von 54,4 m<sup>2</sup> (GRZ 0,2):

Variante 1: Überschreitung um ca. 15,06 m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0,25 bzw. +27,6 % über Limit).

Variante 2: Überschreitung um ca. 22,95 m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0,28 bzw. +42,1 % über Limit).

**Vergleichsfälle:**

Bislang wurden Befreiungen von max. 0,03 GRZ erteilt. Bisherige Befreiungen im Quartier (z.B. Schwalbenstr. 15 oder Fasanweg 29, als auch die bisherige Voranfrage der Finkenstr. 1 c), bewegten sich in einem engen Rahmen von maximal 0,03 GRZ-Punkten.

Zudem fehlen Angaben zu künftigen Terrassenflächen. Es ist davon auszugehen, dass noch weitere Flächen versiegelt werden sollen. Die Anrechnungspflicht der Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage (Wohnhaus) ergibt sich aus § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 29 BauGB. Demnach erfasst die Vorschrift für die Errechnung der zulässigen Grundfläche diejenigen baulichen Anlagen, die als Hauptanlagen bzw. als Bestandteil der Hauptanlage anzusehen sind. Nur die Anlagen, die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführt sind, unterliegen einer speziellen Anrechnungsregelung.

Die beantragten Befreiungen von der GRZ (0,05 bzw. 0,08) übersteigen das bisherige Maß der in der Nachbarschaft gewährten Ausnahmen (maximal 0,03 GRZ) deutlich. Zur Vermeidung einer negativen Vorbildwirkung und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sollte von Befreiungen in diesem Umfang abgesehen werden.

**II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt zur formlosen Bauvoranfrage für die Erweiterung des Bauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/31 Gemarkung Feldkirchen, Finkenstraße 1 c, eine Befreiung aufgrund der Überschreitung der GRZ für die vorgelegten Varianten nicht in Aussicht zu stellen, da die sich aus den Planungen ergebenden Überschreitungen die Grundzüge der Planung berühren und nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen.

Beschluss: