

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 16.04.2026

### **Abbruch des best. Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE und Doppelgarage, FINr. 26/3, Aschheimer Straße 17a, Gemarkung Feldkirchen**

#### **I. Vortrag**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderats am 26.03.2026 ausführlich behandelt. In diesem Zuge wurde das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen bereits erteilt:

- Bauraumüberschreitung (Terrassen Süd),
- Überschreitung der festgesetzten Gaubenbreite,
- Baugrenzenüberschreitung (Garage Nord),
- Änderung der Firstrichtung,
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (GF),
- Überschreitung der Gesamtbreite der Dachöffnungen (Westseite).

Neue Befreiungstatbestände (Prüfung Landratsamt)

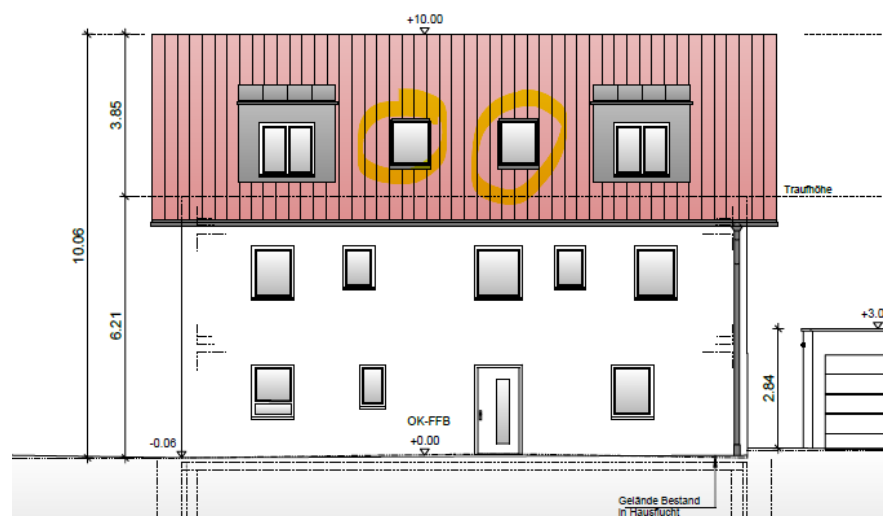
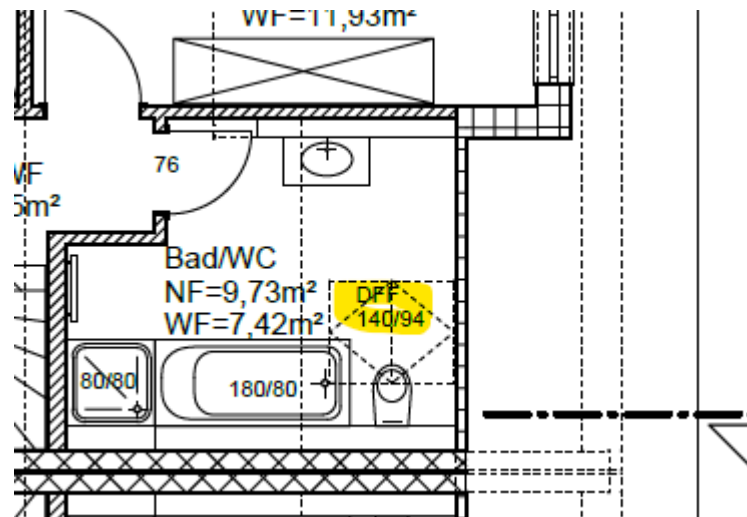
Im Rahmen der weiterführenden Prüfung durch das Landratsamt wurden zwei zusätzliche, formelle Befreiungserfordernisse festgestellt, die einer ergänzenden Entscheidung der Gemeinde bedürfen:



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

I. Dachflächenfenster:

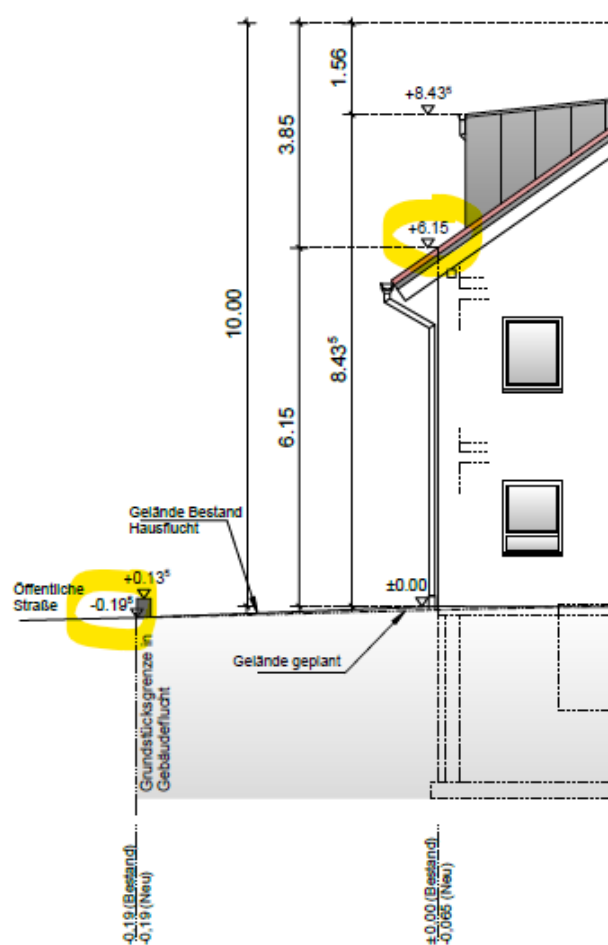
Die geplante Einzelgröße der Fenster ( $1,40 \text{ m} \times 0,94 \text{ m} \approx 1,32 \text{ m}^2$ ) überschreitet die im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzte Maximalfläche von  $0,8 \text{ m}^2$ .



## II. Geringfügige Wandhöhenüberschreitung:

Aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten topografischen Bezugspunkts (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut zu Oberkante Gehweg/Straße) ergibt sich eine rechnerische Wandhöhe von ca. 6,35 m statt der festgesetzten 6,25 m. Die Überschreitung beträgt demnach ca. 10 cm.

M=1:10



#### Rechtliche Prüfung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB vorliegt, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch beide Abweichungen nicht berührt. Die Zweckbestimmung des Gebiets (Wohnnutzung) und das Maß der baulichen Nutzung im Kern (GFZ/GRZ) bleiben unverändert. Die Gestaltungsvorgabe für Dachfenster zielt auf eine optische Beruhigung der Dachlandschaft ab; eine maßvolle Vergrößerung zur Verbesserung der Wohnqualität stellt die Planungskonzeption nicht infrage. Die Wandhöhenüberschreitung von lediglich 1,6 % (10 cm) ist visuell kaum wahrnehmbar und verändert den Gebietscharakter nicht.

Die Befreiungen erscheinen zudem städtebaulich vertretbar.

Dachflächenfenstern: Die Vergrößerung dient der Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume nach modernen Wohnstandards (Wohnphysiologie). Sie unterstützt das Ziel der Schaffung von hochwertigem Wohnraum innerhalb der Innenentwicklung. Das gewählte Format (140/94) ist ein gängiges Standardmaß, das eine geordnete Optik wahrt.

Wandhöhe: Die Überschreitung ist rein technisch-topografisch bedingt. Da die Wandhöhe ab Oberkante Gehweg gemessen wird, führt das natürliche Gefälle bzw. der Bezugspunkt der öffentlichen Straße zu dieser rechnerischen Differenz. Eine bauliche Reduzierung der Wandhöhe

würde die Nutzbarkeit des Dachgeschosses unverhältnismäßig einschränken, ohne einen städtebaulichen Mehrwert zu bieten.

Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen werden gemäß der Plandarstellung trotz der geringfügigen Höhenüberschreitung eingehalten. Es entstehen keine erheblichen oder unzumutbaren Verschattungen oder Einblicke, die über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinausgehen.

Im Ergebnis sind die beantragten Befreiungen geringfügig. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 für das Gebiet „Sudenten- /Reichenbergerstraße“ zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Aschheimer Straße 17 a hinsichtlich

a) der Größe der Dachflächenfenster.

Beschluss:

b) der Überschreitung der Wandhöhe um 0,10 m.

Beschluss: