

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 05.05.2026

### Bauantrag zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der Hälfte des Balkons, Fl.Nr. 666/123, Falkenstr. 2, Gemarkung Feldkirchen

#### I. Vortrag

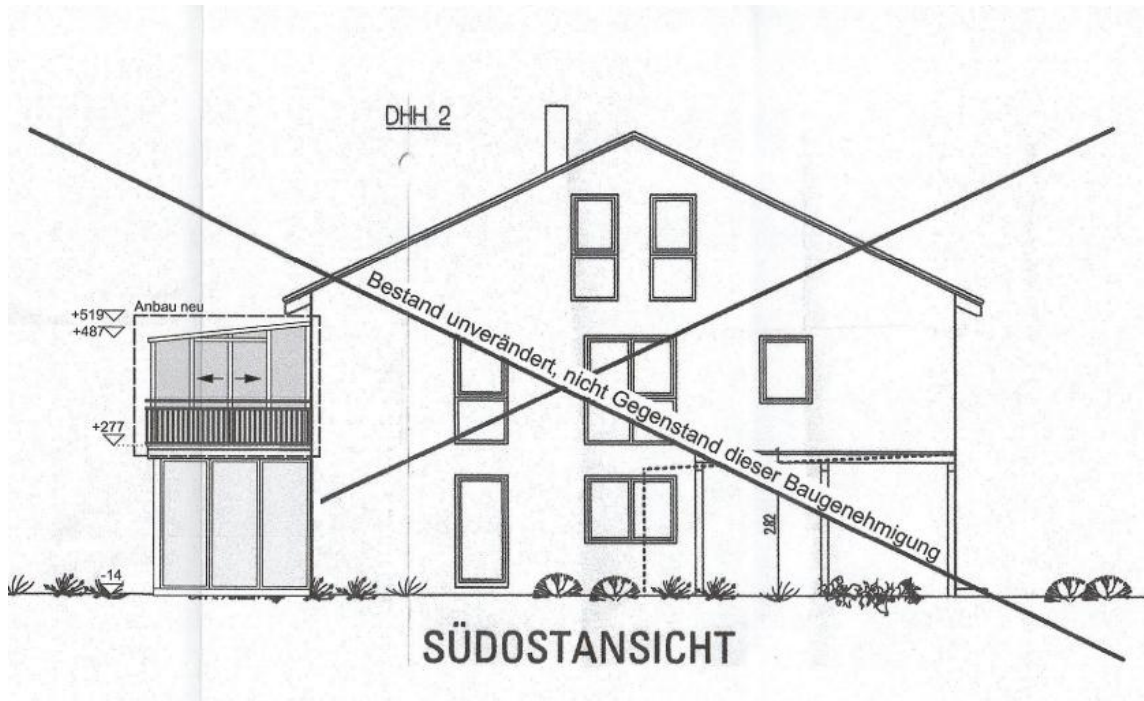
Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Kaltwintergartens mit einer Grundfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> auf der Hälfte des bestehenden Balkons im 1. OG. Es handelt sich um eine Stahl-Glas-Konstruktion, die als Balkonüberdachung mit Seitenwänden (Windschutz) dient, jedoch nicht zu Wohnzwecken beheizt wird.

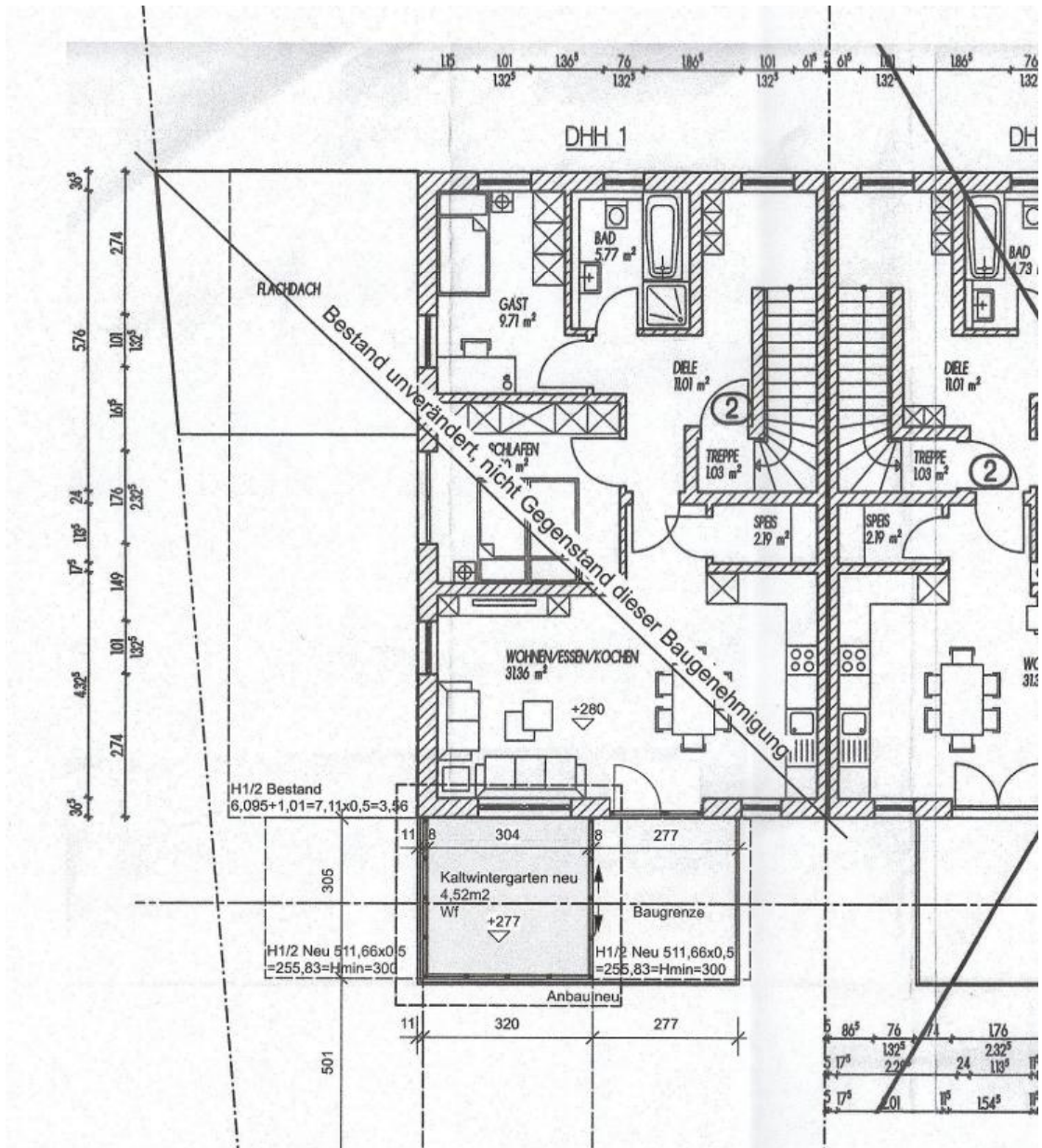


Begründet wurde der Antrag damit, dass der Balkon aufgrund der Witterungen (Wind, Nässe) seltener als gewünscht genutzt werden kann. Es wird mehr Erholungszeit auf dem Balkon gewünscht und eine Möglichkeit gesucht, die Balkonpflanzen überwintern zu lassen.

Bei Balkonverglasungen handelt es sich um genehmigungspflichtige Vorhaben, die zwar keine Auswirkungen auf die Grundfläche jedoch auf die Geschossfläche haben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95, der für das Flurstück 666/123 eine Geschossfläche von 370 m<sup>2</sup> festsetzt. Das Grundstück wurde bei der Errichtung eines Doppelhauses real geteilt, so dass jedem Grundstück 185 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Verfügung stehen. Festsetzungen zu Balkonen oder Wintergärten enthält der Bebauungsplan nicht.





Das Bauvorhaben wurde bereits über eine formlose Voranfrage am 04.12.2025 im Gemeinderat behandelt. In der Sitzung wurde signalisiert, dass das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der Geschossfläche im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) in Aussicht gestellt wird, da das Vorhaben an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist und keine Nachbarrechte verletzt werden.

## II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Kaltwintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 2, und der damit verbundenen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Wohngebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Friedensstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Geschossfläche um 10 m<sup>2</sup>.

Beschluss