

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 11.05.2026

Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Errichtung eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 93/3, Wendelsteinstr. 7, Gemarkung Feldkirchen

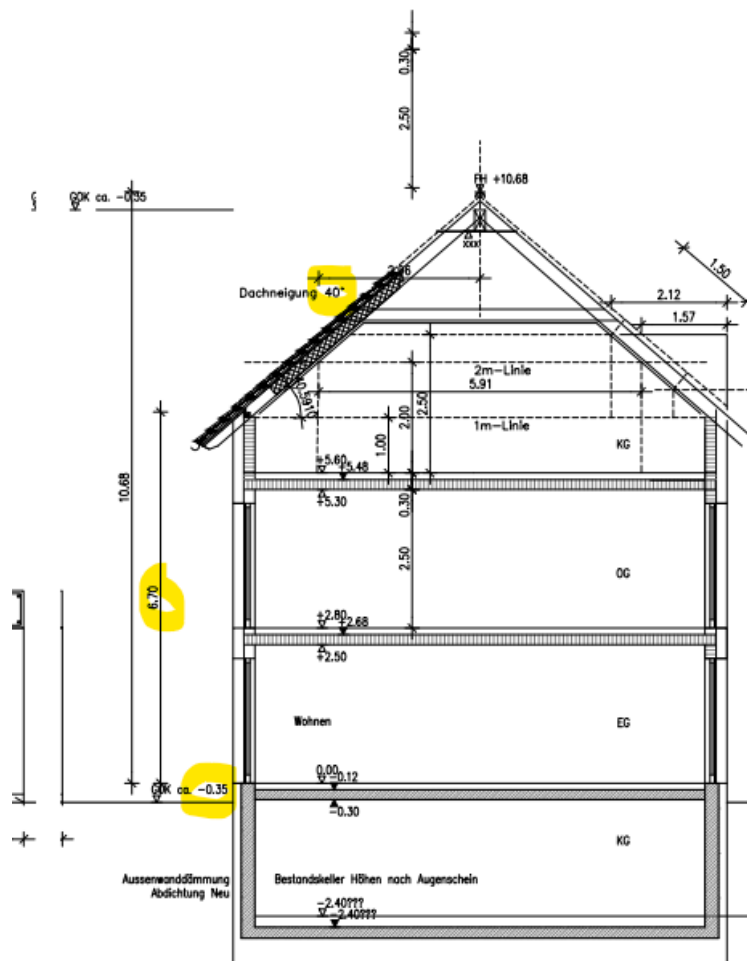
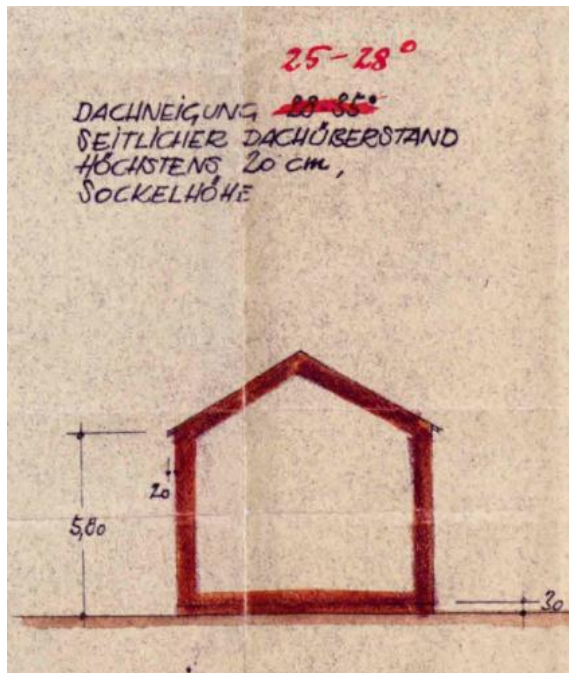
I. Vortrag

Beabsichtigt ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans (BP) Nr. 32. Das geplante Gebäude hält die Baugrenzen ein, weicht jedoch in folgenden Punkten vom rechtskräftigen BP 32 ab:

- **Wandhöhe:** ca. 7,05 m statt festgesetzter 5,80 m.
- **Dachneigung:** 40° statt 25-28°.
- **Sockelhöhe:** 0,35 m statt 0,30 m.

Die Wandhöhe wird im Baulinienplan ab dem natürlichen Gelände gemessen, so dass die Wandhöhe bei 6,70 m plus 0,35 m als Sockel liegt.

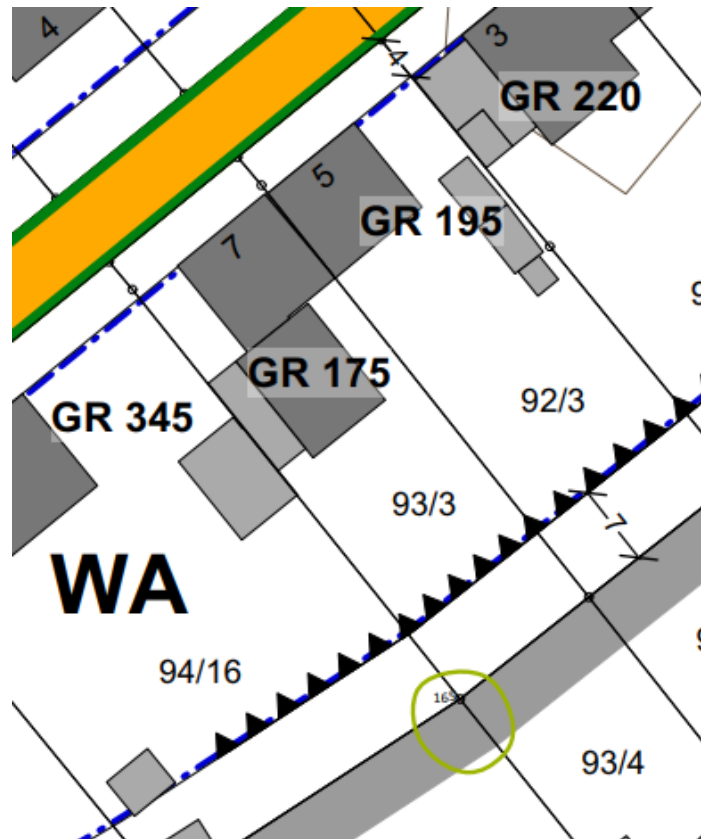




Schnitt

Städtebauliche Einordnung / Planungsrechtliche Situation (4. Änderung)

Zu beachten ist, dass für diesen Bereich die **4. Änderung des BP 32** in Aufstellung ist, welche bereits die sogenannte formelle **Planreife** besitzt. Es handelt sich hierbei um eine positive Genehmigungsmöglichkeit für Bauvorhaben die innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes realisiert werden sollen und sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten.



- 3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. A 2.1 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 6,70 m betragen. Im Mischgebiet gem. A 2.2 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 8,50 m betragen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gem. A 7.1 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern, bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum hochseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) bei Pultdächern.

- 3.7 Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen, sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

In der 4. Änderung sind die Festsetzungen an die städtebauliche Entwicklung angepasst worden:

- Festgesetzte Wandhöhe: 6,70 m (gemessen ab EG-Fertigfußboden).
- Festgesetzte Dachneigung: 20° - 40°.
- Sockelhöhe: Die geplante 0,35 m Sockelhöhe ist in der 4. Änderung städtebaulich vertretbar.

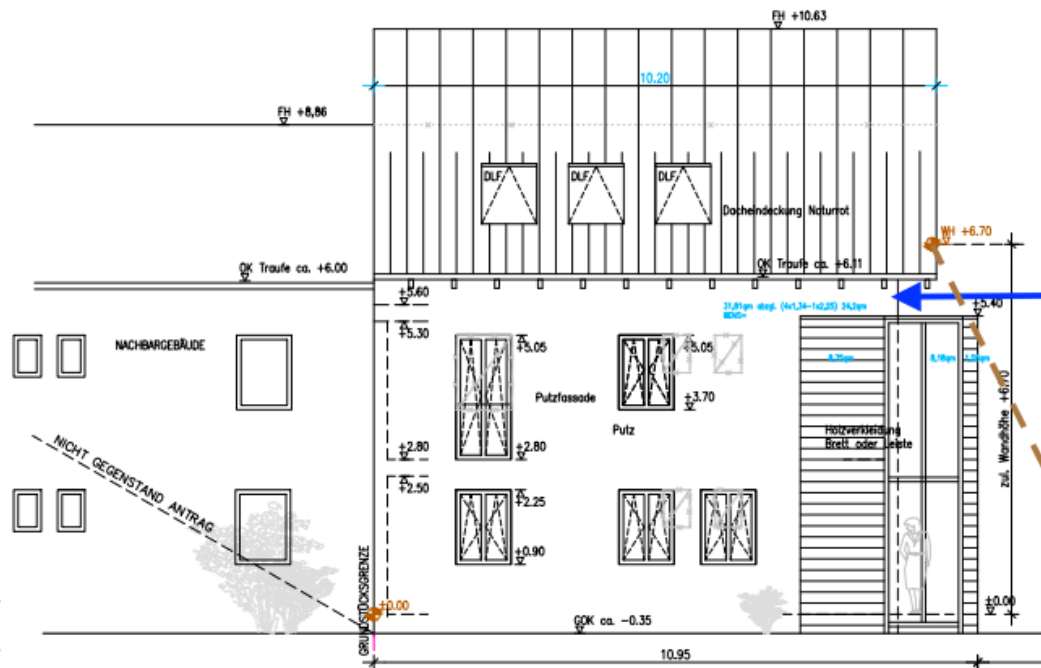
Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens entspricht den Festsetzungen des Änderungs-

Bebauungsplanentwurfs, da die Wandhöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ausgeht. Die Dachneigung wird ebenfalls eingehalten.

Die Sockelhöhe wird um 0,05 m überschritten. Dies resultiert aus dem Bestand, da die Bodenplatte des bisherigen Kellers bestehen bleiben soll. Die Abweichung ist minimal und kann deshalb erteilt werden.

Problematik der Profilgleichheit

6.8 Doppelhäuser sind **profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung** auszuführen.



Die Abweichung bezüglich der Wandhöhe (7,05 m im Entwurf gegenüber 6,70 m im neuen Plan bzw. 5,80 m im alten Plan) ergibt sich zwingend aus dem Erfordernis der **Profilgleichheit** bei Doppelhäusern.

Da das Nachbarhaus (Doppelhaushälfte) noch auf Basis des alten Baulinienplans errichtet wurde und eine geringere Wandhöhe aufweist, wäre eine Profilgleichheit in der Höhe nicht herstellbar, ohne den Neubau auf einem niedrigeren Standard zu halten.

Begründung der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

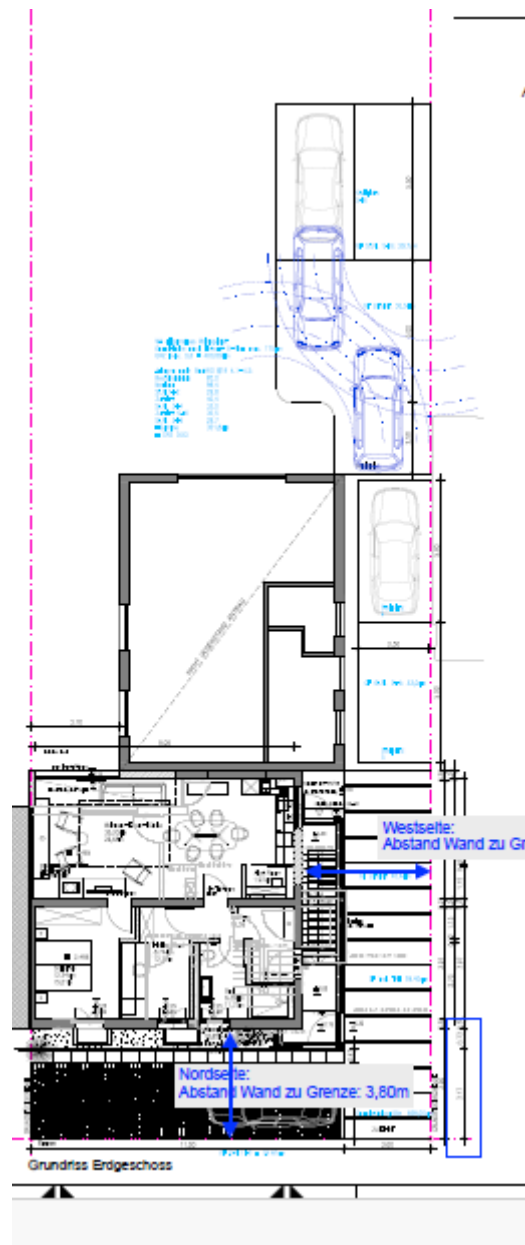
Es wird um Befreiung von den Festsetzungen des *rechtskräftigen* BP 32 gebeten, hilfsweise um Zustimmung im Rahmen der 4. Änderung (Planreife):

- **Städtebauliche Vertretbarkeit:** Die geplante Wandhöhe und Dachneigung entsprechen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, die den zukünftigen Planungsrahmen vorgibt. Eine Anpassung der Höhe ist städtebaulich gewünscht.
- **Profilgleichheit:** Die Profilgleichheit wird auf der *höheren* Seite des neuen Baugebietsniveaus (4. Änderung) angestrebt. Die Abweichung gegenüber dem bestehenden Nachbarn ist städtebaulich vertretbar, um nicht eine veraltete Bauweise festzuschreiben, und stellt keine schlechthin unzumutbare Beeinträchtigung dar, da sich das gesamte Ortsbild in diese Richtung entwickelt. Es handelt sich also nicht um eine Befreiung im klassischen Sinne. Vielmehr bildet das geplante Vorhaben die neuen Zielsetzungen des Änderungs-Bebauungsplanes ab.
- **Grundzüge der Planung:** Die Grundzüge der Planung (offene Bauweise, Wohnnutzung, Baugrenzen) werden nicht berührt.

Stellplätze:

- 5.1 Der Stellplatzbedarf errechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen in der jeweils gültigen Fassung. Der für dieselbe Wohneinheit erforderliche zweite notwendige Stellplatz kann dabei im Stauraum vor der Garage/Carport untergebracht werden. Ab dem achten nachzuweisenden Stellplatz ist eine Tiefgarage erforderlich.

Lt. Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei darf der notwendige zweite Stellplatz im Stauraum der Garage oder Carport errichtet werden. Allerdings müssen die Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.



Grundrissplan

Steht auf einem der Stellplätze in der Zufahrt vor den Garagen ein Fahrzeug sind die Garagen nicht mehr anfahrbar. Hier ist eine Umplanung notwendig.

II. Beschlussempfehlung

Die Gemeinde Feldkirchen stellte für die den geplanten Abbruch und die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 Gemarkung Feldkirchen, Wendelsteinstraße 7, das

gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Die erforderlichen Befreiungen von den Wandhöhen- und Dachneigungsfestsetzungen, sowie der Sockelhöhe des rechtskräftigen Bebauungsplans 32 entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, welche durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 zum Ausdruck kommt.

Dies gilt ebenfalls für die notwendige Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Profilgleichheit für Anbauten, da die Schaffung zusätzlichen Wohnraums städtebauliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Lösung für die Stellplätze und die Garagen im rückwärtigen Bereich wird nicht in Aussicht gestellt. Die Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück sind entsprechend der Regelungen in der Stellplatzsatzung anzupassen.

Beschluss: