

Beschlussvorlage

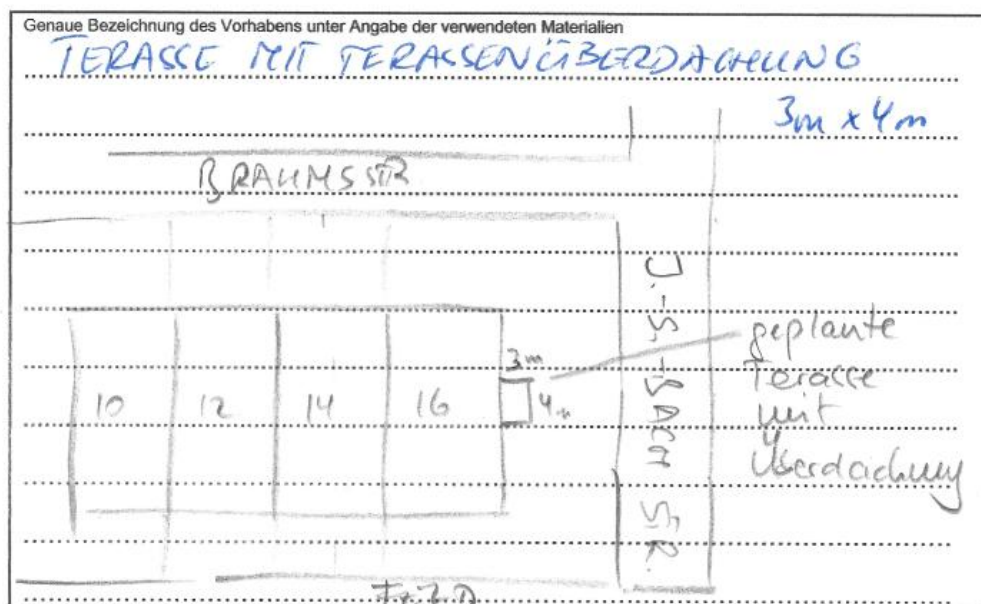
Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 18.05.2026

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 b für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 300/59, Brahmsstr. 16

I. Vortrag

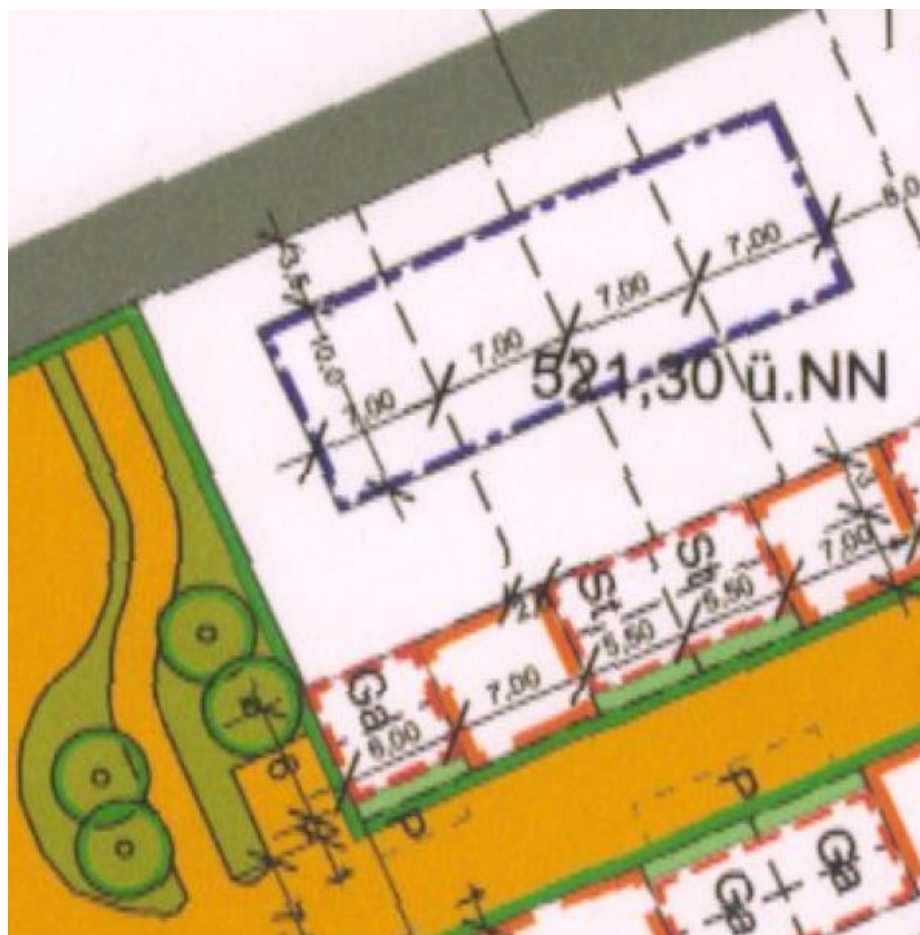
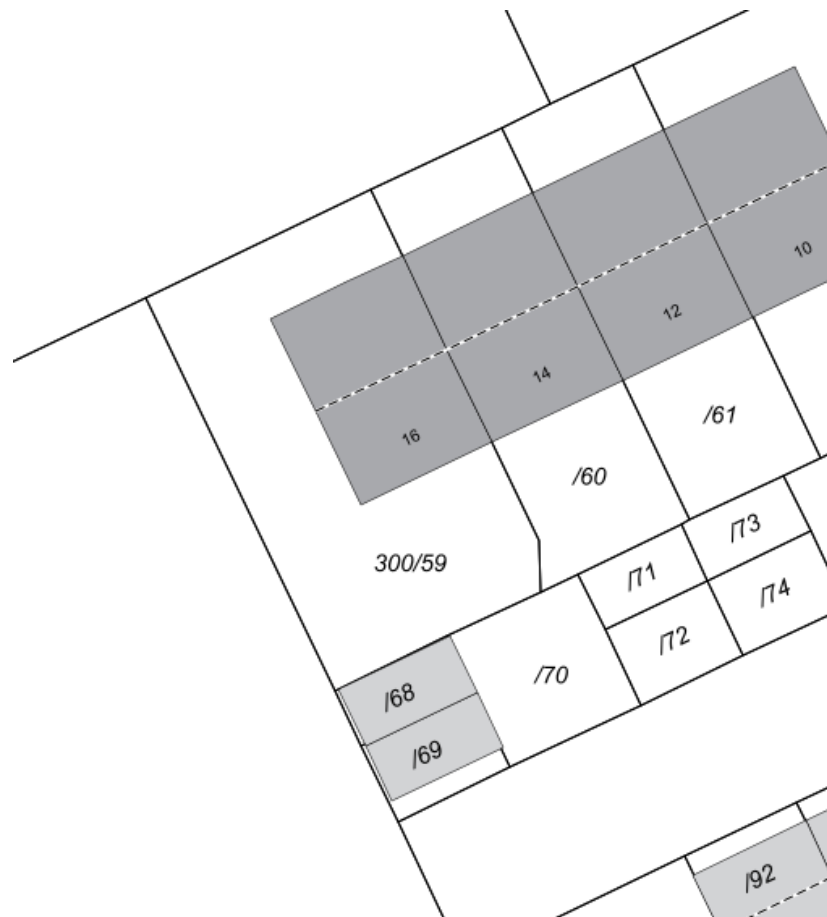
1. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Größe von 3 x 4 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/59 Gemarkung Feldkirchen, Brahmsstraße 16. Begründet wird der Antrag mit der wetterunabhängigen Benutzung der Terrasse.



Das Vorhaben ist aufgrund seiner Dimensionierung (unter 30 m² Grundfläche) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO grundsätzlich verfahrensfrei.

2. Planungsrechtliche Situation & Abweichungen:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 b. Das Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des B-Plans, weshalb eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist:



- **Überschreitung Baugrenze:** Die geplante Überdachung überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Die im B-Plan vorgesehene zulässige Überschreitung von max. 2 m für Terrassenüberdachungen wird um 1 m überschritten.

Bei Einzelhäuser ist die Überschreitung der Baugrenze um max. 2,00 m Tiefe und 3 m Länge durch Balkone, Treppenhäuser und Eingangsüberdachungen zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäuser dürfen die Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Terrassen und Balkone um max. 2,0 m überschritten werden soweit die Abstandsflächen eingehalten werden. Bei profilgleich an Kommunengrenzen gebauten Wintergärten kann auf die Einhaltung von Grenzabständen verzichtet werden.

- **GRZ-Überschreitung:** Durch die Überdachung wird die zulässige Versiegelungsfläche von 10 m² für Terrassenüberdachungen um 2 m² überschritten.

Für den Bau von Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Terrassen und Balkone bei den Hausgruppen und Doppelhäusern wird eine Überschreitung je Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte der zul. GR von 10 qm für zulässig erklärt. Wintergärten dürfen nur bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen und durch bauliche Maßnahmen funktional von dahinter liegenden Aufenthaltsräumen zu trennen.

3. Begründung der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Die Befreiung kann erteilt werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Keine städtebauliche Prägung: Die Überschreitung ist marginal und fügt sich in die Struktur des Wohngebietes ein.

Nachbarliche Interessen: Die nachbarlichen Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die offene Bauweise der Terrassenüberdachung entstehen keine unzumutbaren Verschattungen oder Einsichtnahmen.

Grundzüge der Planung: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da eine Terrassenüberdachung in einem Wohngebiet eine übliche Nutzung darstellt und die B-Plan-Festsetzungen bezüglich der Terrassennutzung ohnehin bereits Flexibilität vorsehen.

Städtebauliche Vertretbarkeit: Eine Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie eine zeitgemäße Wohnnutzung ermöglicht, ohne das Ortsbild negativ zu prägen.

Nach Aktenlage liegen keine Bezugsfälle vor.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindlichen Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Größe von 3 m x 4 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/59 Gemarkung Feldkirchen, Brahmsstraße 16, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Überschreitung der festgesetzten GRZ in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 b zu erteilen.