

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 27.07.2026

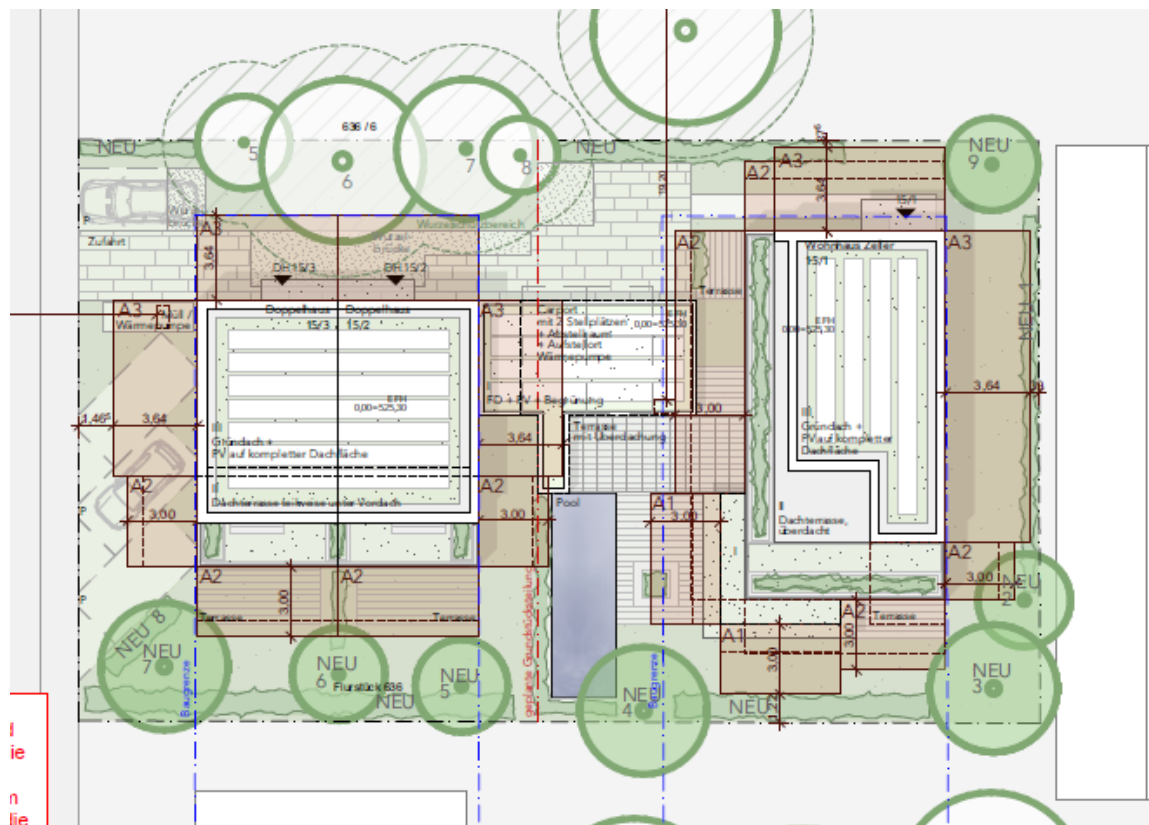
Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße – Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9

I. Vortrag

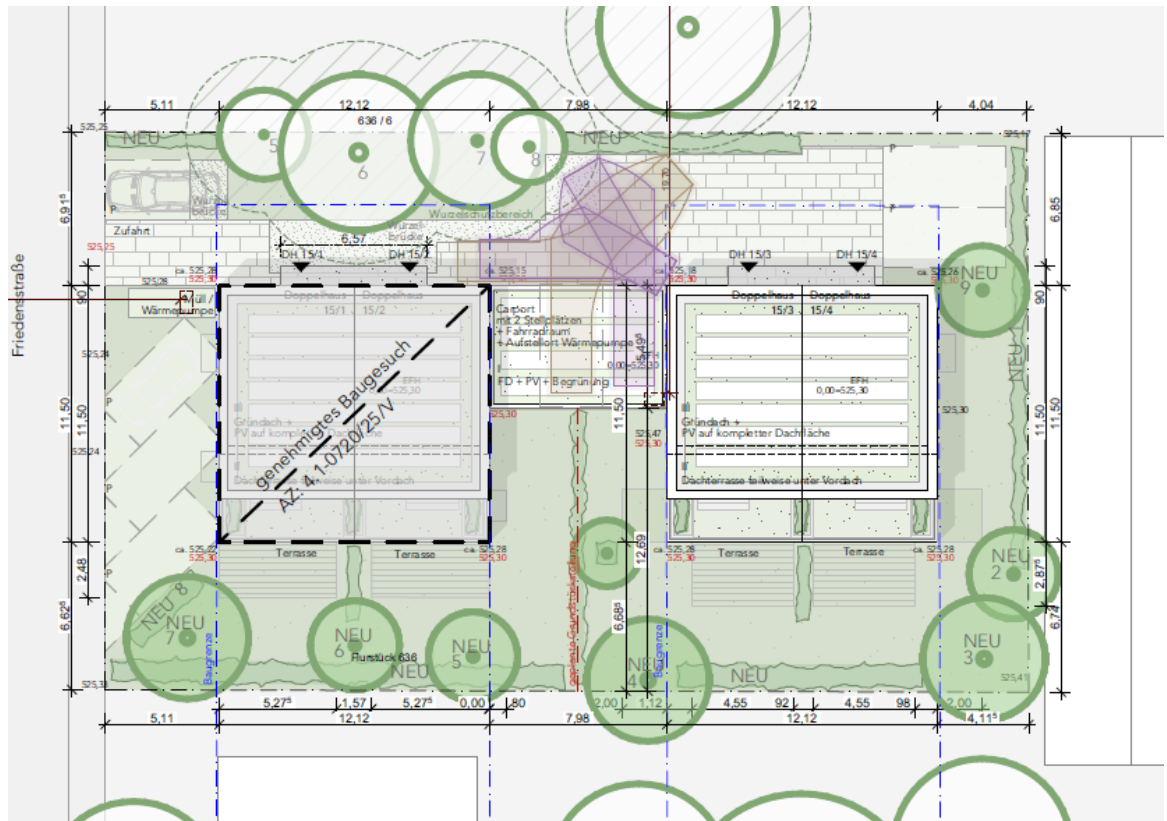
Für das Grundstück Fl.Nr. 636 lag bereits eine rechtsgültige Baugenehmigung des Landratsamtes zur Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses vor. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9. Dieser setzt pro Baurahmen eine zulässige Geschossfläche von maximal 266 m², eine Grundfläche von 170 m², maximal zwei Vollgeschosse sowie zwingend Satteldächer fest.

In der Sitzung am 04.12.2025 befasste sich das Gremium mit einer Tektur des Bauherrn. Beantragt wurde der Wechsel von Sattel- zu Flachdächern bei sonst gleicher Kubatur. Argumentiert wurde mit der Möglichkeit einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Regenwasserrückhalt. Da durch den Wegfall der Dachschrägen formal ein weiteres Vollgeschoss und eine Überschreitung der GFZ entstanden, wurde in der Sitzung am 15.01.2026 eine Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe für die Errichtung eines 3. Vollgeschosses mit begrüntem Flachdach erteilt. Der Antrag wurde am 19.02.2026 von Seiten des Landratsamts München genehmigt.



genehmigte Planung



Neue Planung



genehmigte Planung



Neue Planung

Der Bauherr hat nun erneut einen modifizierten Bauantrag eingereicht. Dieser betrifft, abweichend von den Altplanungen, nur noch den hinteren Grundstücksbereich. Hier soll nun ein Doppelhaus mit Flachdach und drei Vollgeschossen errichtet werden.

Das eingereichte Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 in folgenden Punkten und bedarf einer Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie der Zustimmung zum Bauturbo nachdem die Grundzüge der Planung berührt werden:

Überschreitung der Geschossfläche:

Nach dem Bebauungsplan sind maximal 266 m² zulässig. Die geplante Geschossfläche für das Doppelhaus beträgt 370,7 m². Dies bedeutet eine massive Überschreitung von 104,7 m².

Zahl der Vollgeschosse/Wandhöhe:

Geplant sind drei Vollgeschosse mit Flachdach. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Dies zieht eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe nach sich.

Geschossfläche

	Alte Planung	Neue Planung	Differenz (in m²)
EG EFH	148,4	EG DH 139,4	-9
EG DH	139,4	EG DH 139,4	0
OG EFH	128,4	OG DH 139,4	11
OG DH	139,4	OG DH 139,4	0
DG EFH	80,1	DG DH 91,9	11,8
DG DH	91,9	DG DH 91,9	0
Gesamt	727,6	741,4	13,8

Die Geschossfläche wird im Gegensatz zu der bereits genehmigten Planung um weitere 13,8 m² überschritten.

Grundfläche und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

Das Doppelhaus weist eine Grundfläche von 139,4 m² auf. Hinzu kommen zwei Terrassen (26,2 m²), Dachüberstände (5,9 m²), Lichtschächte (12,2 m²), Stellplätze (64,6 m²), ein Carport (70,8 m²) sowie die Zufahrt (137,6 m²). Der Bebauungsplan sieht vor, dass Überschreitungen der Grundfläche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig sind.

Aufstellung genehmigte Planung mit EFH und stattdessen mit DHH

	Alt EFH/DH		Neue DH/DH	Differenz
DH	139,4	DH	139,4	0
EFH	287,8	DH	139,4	-148,4
Terrassen EFH	65,6	DH	26,2	-39,4
Terrassen DH	26,2	DH	26,2	0
Dachüber. EFH	11,3	DH	5,9	-5,4
Dachüber. DH	5,9	DH	5,9	0
Lichtssch. EFH	7,4	DH	4,9	-2,5
Lichtssch. DH	12,2	DH	4,9	-7,3
Gesamt	555,8		352,8	-203

Flächen nach 19 Abs. 4

	Alt	Neu	Differenz
Stellplätze	64,6	64,6	0
Carport	50,2	70,8	20,6
Zufahrt	91,7	137,6	45,9
Pool	24,2	0	-24,2
Gesamt	230,7	273	42,3
GR I + II	786,5	625,8	84,6

0,6 bei einer Grundstücksfläche von $1.037 \text{ m}^2 = 622,2 \text{ m}^2$

Die Gesamtversiegelungsfläche beträgt $625,8 \text{ m}^2$. Die Grundfläche wird um $3,6 \text{ m}^2$ überschritten. Der Bauherr beantragt eine Grundflächenüberschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um $4,7 \text{ m}^2$.

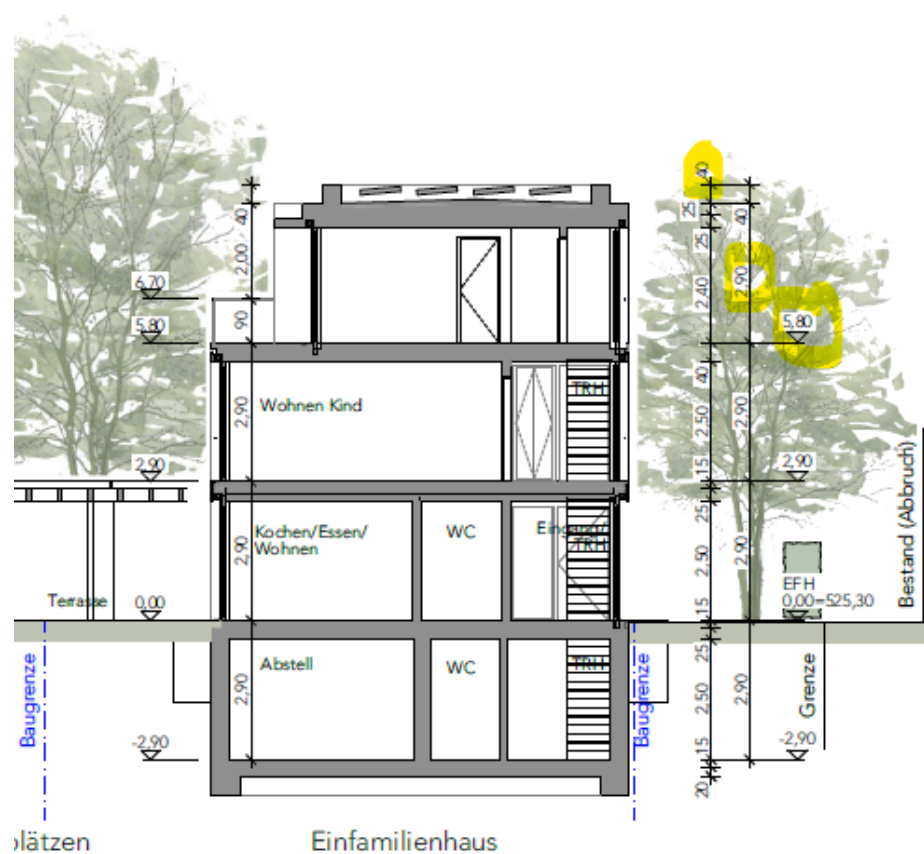
Im Gegenzug lag die Gesamtversiegelung bei dem genehmigten Antrag mit DH und EFH bei $786,5 \text{ m}^2$ und somit wurde die Grundfläche um $164,3 \text{ m}^2$ überschritten.

Die Grundflächen werden im Vergleich zur vorher genehmigten Planung in Hinblick auf die Flächen für das Gebäude deutlich unterschritten und im Rahmen der Gesamtflächen minimal um $3,6 \text{ m}^2$ (beantragt $4,7 \text{ m}^2$) überschritten.

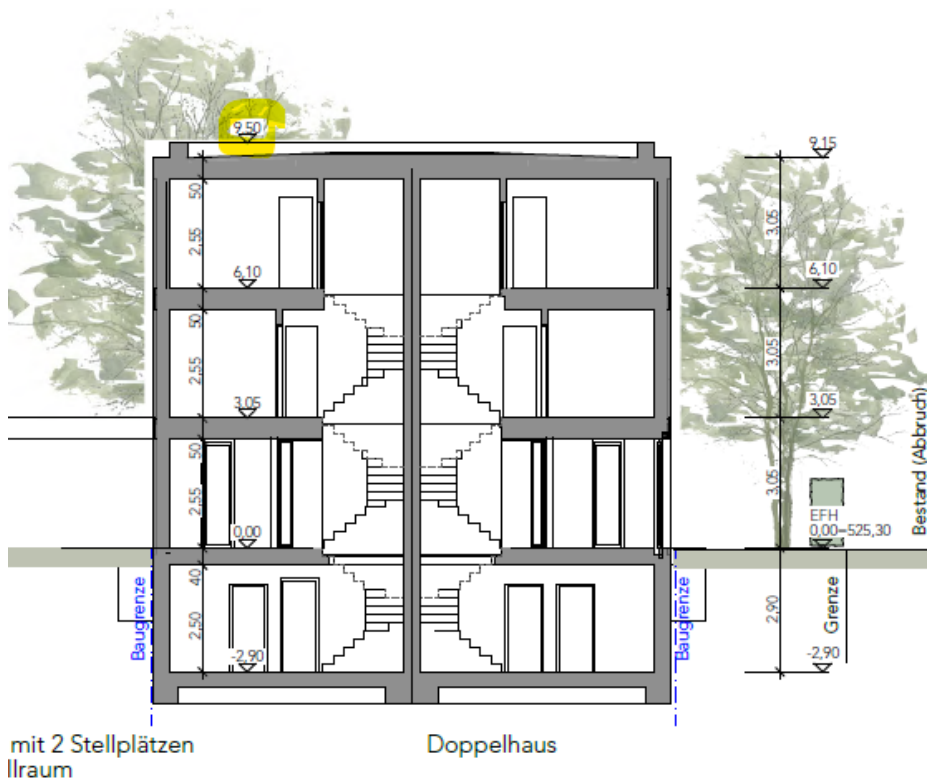
Dachneigung und Dacheindeckung und Überschreitung der Wandhöhe:

Bereits beim Bauantrag mit dem EFH und dem DH wurde eine Zustimmung von Seiten des Gemeinderats zur Errichtung eines Flachdaches und somit eines 3 Vollgeschosses, sowie der Überschreitung der Wandhöhe und Änderung der Dachdeckung erteilt.

Im Gegenzug zur genehmigten Planung wird die Wandhöhe nun statt von $9,10 \text{ m}$ auf $9,50 \text{ m}$ erhöht. Hierzu bedürfte es ebenfalls einer Zustimmung zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.



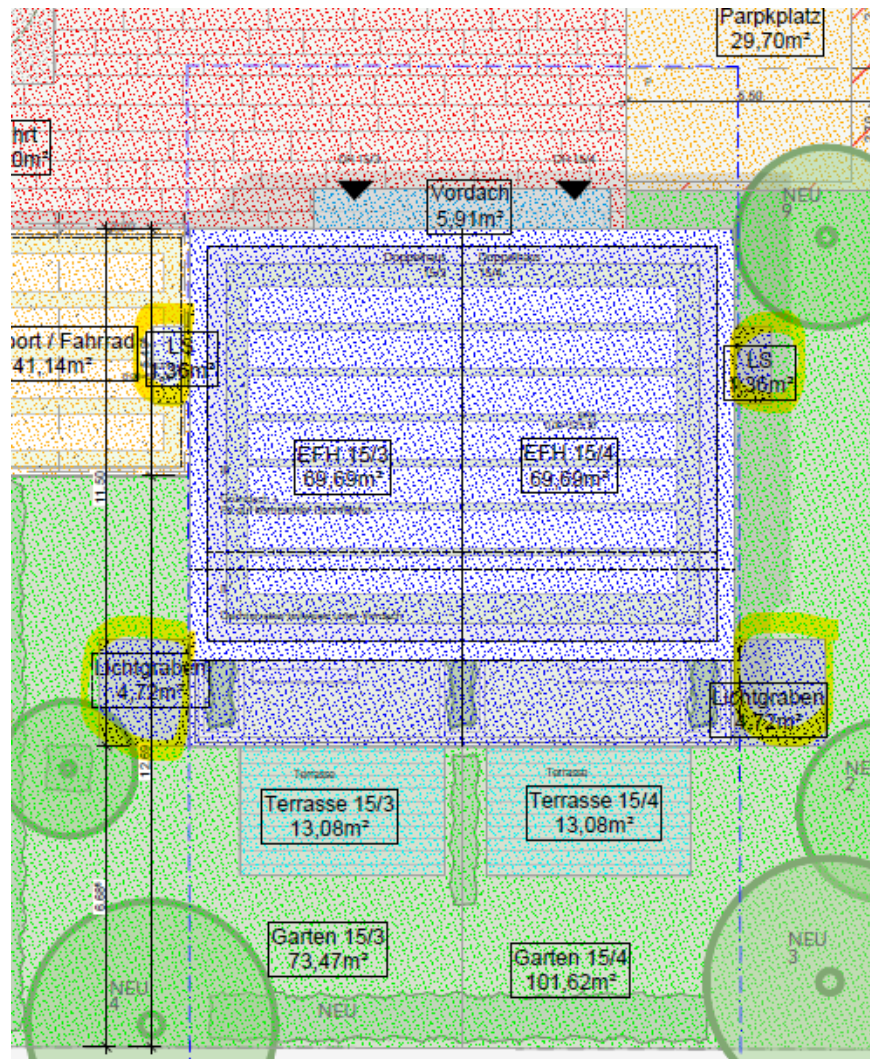
genehmigte Planung



Neue Planung

Befreiung Überschreitung des Bauraums durch Lichtschächte und Lichtgräben:
Die Lichtschächte und die beiden Lichtgräben überschreiten den Bauraum, so dass hier eine Befreiung erteilt werden muss.

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar erscheint und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, könnte eine Befreiung erteilt werden.



Erdgeschossplan mit Lichtschächten/Lichtgräben

II. Beschlussempfehlung

Der Ferienausschuss erteilt zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15 folgende Befreiungen bzw. Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9:

Zustimmung zur weiteren Überschreitung der Geschossfläche um 104,7 m².

Beschluss:

Zustimmung zur Errichtung eines Flachdachs, der Erhöhung der Wandhöhe von genehmigten 9,10 m auf 9,50 m sowie der Abweichung der Dachneigung und Dacheindeckung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Befreiung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß von 0,6 um 4,7 m².

Beschluss:

Befreiung der Überschreitung des Bauraums durch die Lichtschächte und Lichtgraben nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedenstraße 15, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen und Zustimmungen nach § 31 BauGB.

Beschluss: