

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 27.07.2026

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15 – hier: Änderungsantrag für den Keller und die Dachhöhe

I. Vortrag

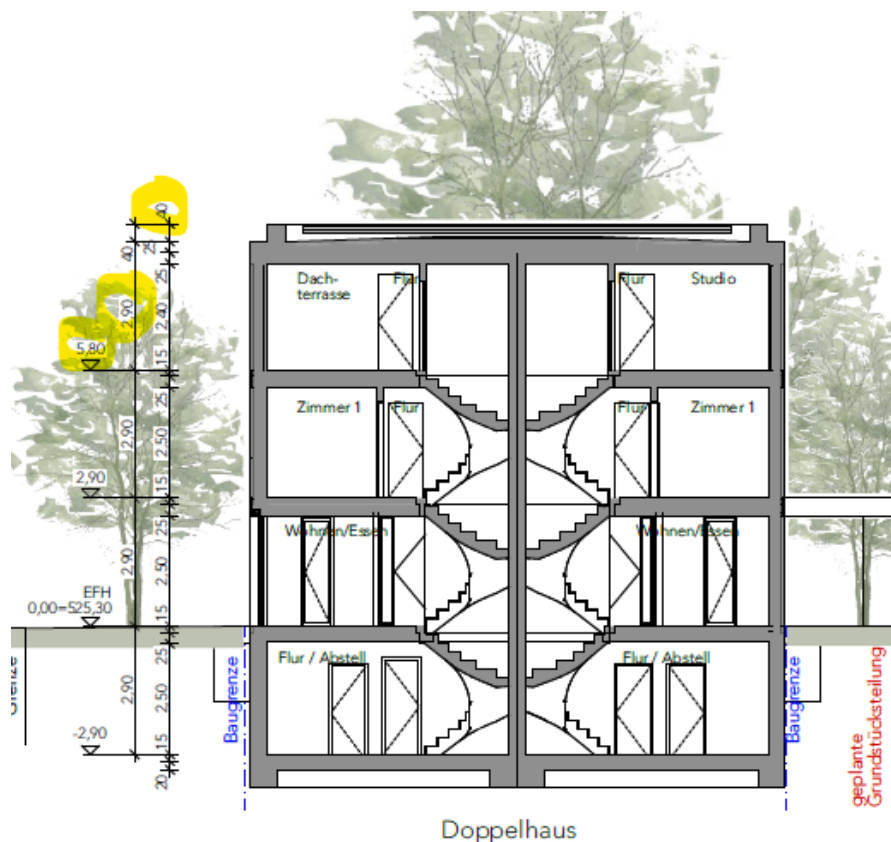
Für die Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach und drei Vollgeschossen wurde bereits im Rahmen des beschleunigten Verfahrens (Bauturbo) das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die Baugenehmigung ausgesprochen.

Nun liegt ein neuer Tekturantrag vor, der gegenüber der ursprünglichen Planung folgende bauliche Änderungen beinhaltet:

Anpassung der Wandhöhe:

Laut Bebauungsplan sind die Wandhöhen für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf 6,50 m festgesetzt. Aufgrund der Zustimmung durch das Dachgeschoss, erhöhte sich automatisch die Wandhöhe auf bisher 9,10 m. Dieser Befreiung wurde bereits zugestimmt und der Antrag von Seiten des Landratsamts München genehmigt. Nunmehr soll die Wandhöhe um weitere 0,40 m auf insgesamt 9,50 m erhöht werden.

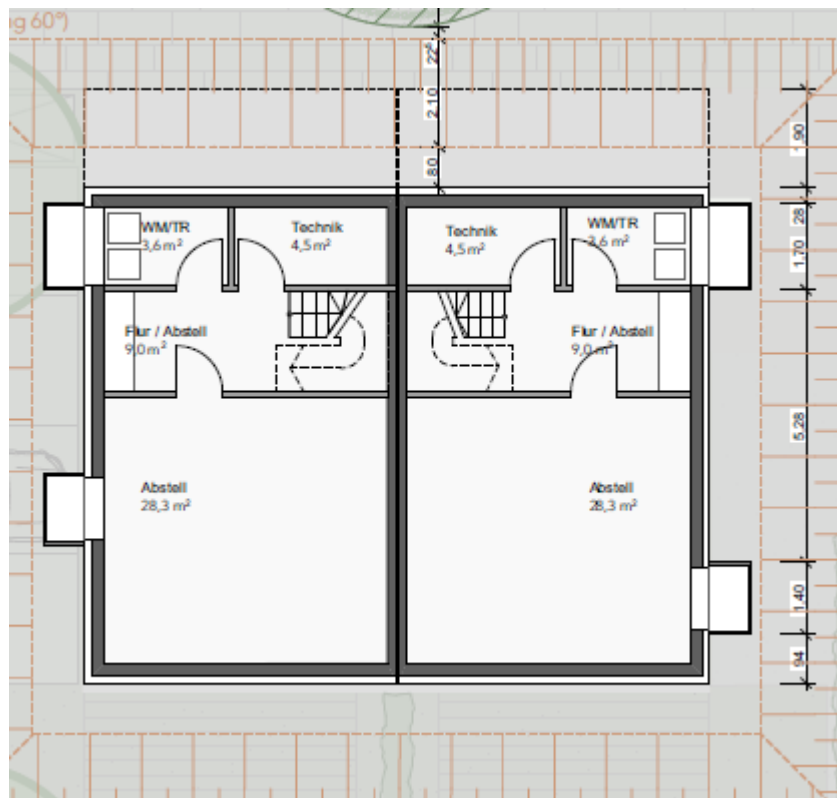
Der Charakter der Kubatur wird dadurch nicht grundlegend geändert.



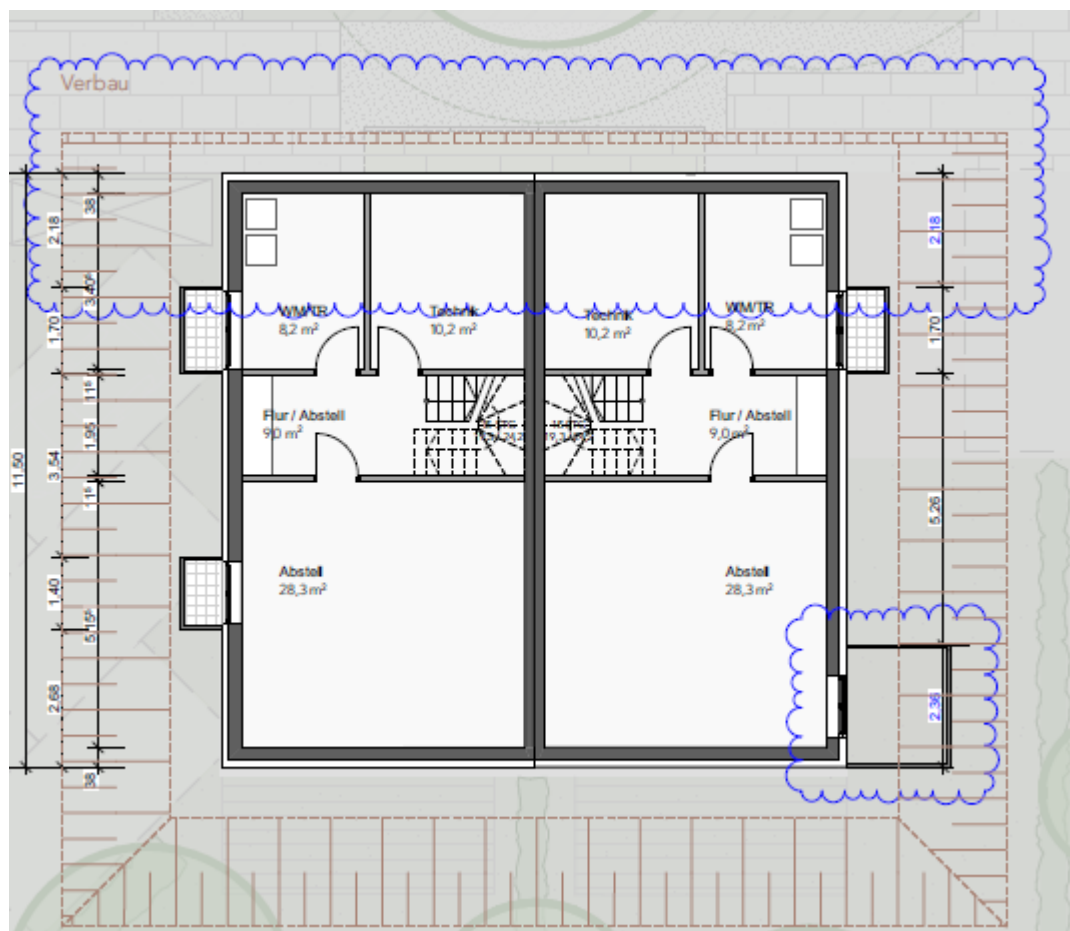
Alte Planung



Anordnung eines Lichtgrabens, der an der Ostseite über die festgesetzte bzw. bisher geplante überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) hinausreicht.



Alte Planung



Neue Planung

In den bereits genehmigten Unterlagen war das Kellergeschoss nicht deckungsgleich mit dem

Erdgeschoss geplant. Die vorliegende Planung korrigiert dies. Eine Regelung im Bebauungsplan gibt es hierzu nicht.

Des Weiteren soll im südöstlichen Bereich nun auch ein Lichtgraben mit einer Breite von 2,36 m und einer Tiefe von max. 2 m errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- 3.5 Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen und Abböschungen an Kellergeschossen sind nur bis maximal 10 % des Gebäudeumfangs, bis zu einer maximalen Einzellänge von 3,0 m zulässig.

Die Planung verstößt in dieser Hinsicht nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Einzig die Überschreitung des Bauraumes durch die Lichtschächte und Lichtgraben benötigt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2, die aufgrund der untergeordneten, nicht raumbildenden baulichen Anlage unterhalb des Geländewohnniveaus erteilt werden könnte.

Ansonsten werden an der genehmigten Planung keine Änderungen im vorderen Bereich des Grundstückes vorgenommen.

II. Beschlussempfehlung

Der Ferienausschuss beschließt zum Tekturantrag für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße, folgende Befreiungen bzw. Zustimmungen nach § 31 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 9:

1. Erhöhung der Wandhöhe auf 9,50 m.

Beschluss:

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Lichtschächte und den Lichtgraben.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt zum Tekturantrag für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße, das gemeindliche Einvernehmen unter Berücksichtigung der vorgenannten Befreiungen.

Beschluss: