

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 20.08.2026

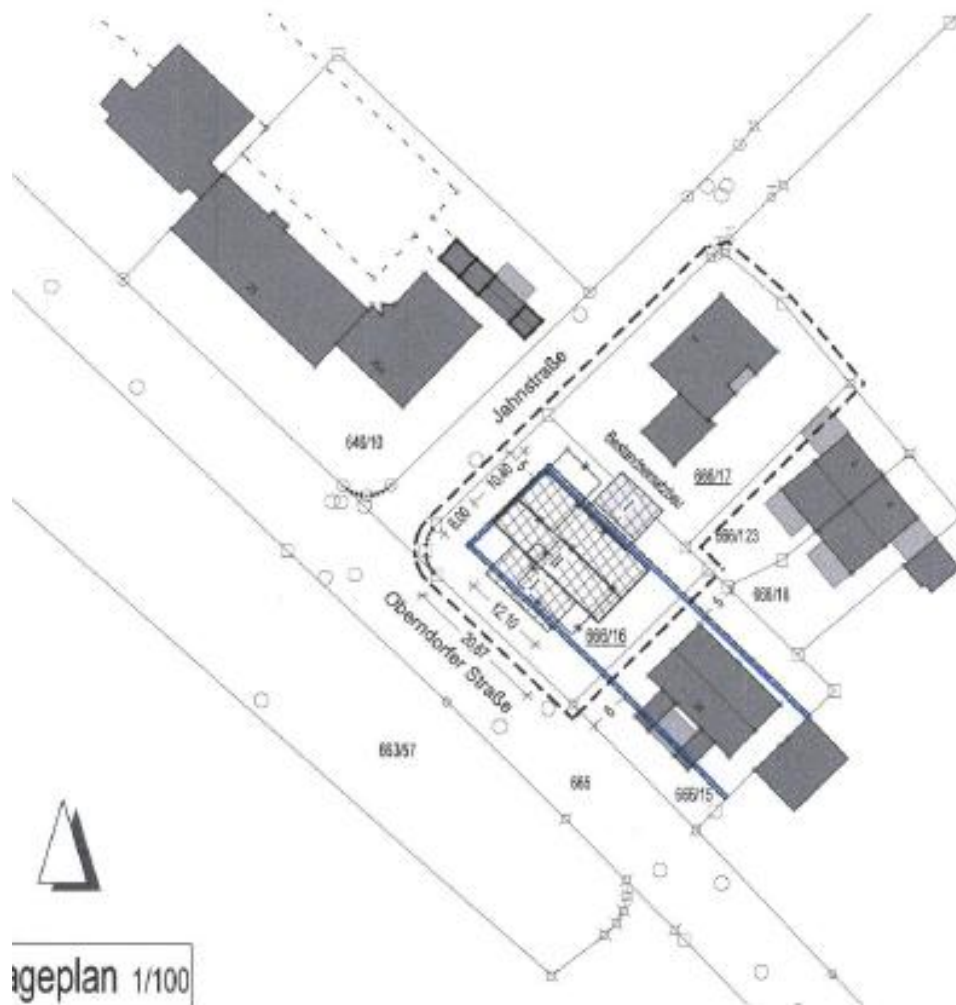
Bauantrag: Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und Garagen, Fl.Nr. 666/16 und 666/17, Oberndorfer Str. 27, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

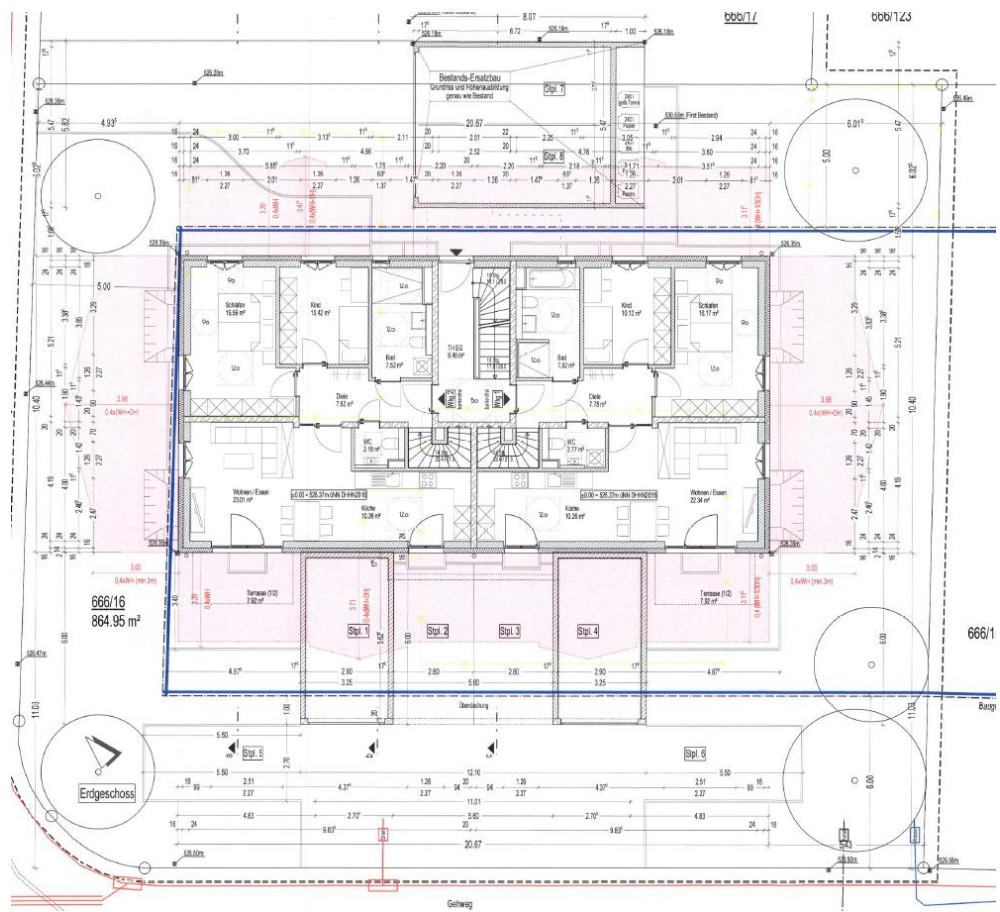
Bereits 2022 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/16 eingereicht.

Auf dem Dienstweg wurden damals folgende Befreiungen erteilt:

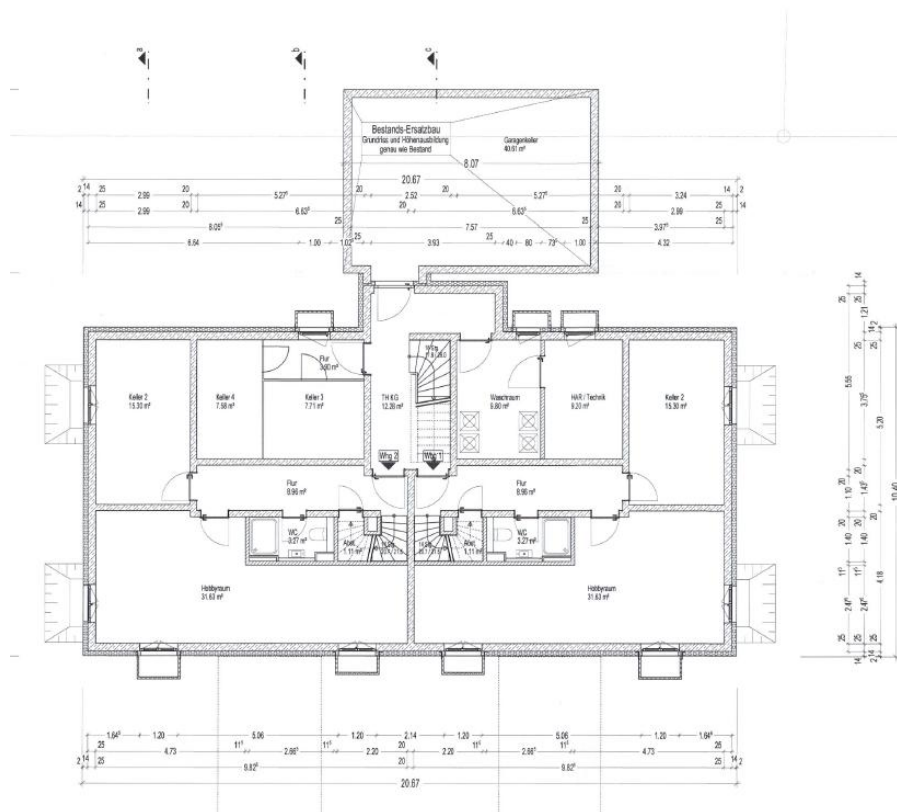
- Überschreitung der Baugrenze Süd um ca. 1 m x 10,20 m durch die Garage
- Überschreitung der Baugrenze im Norden durch Garage um ca. 5 x 8 m
- Überschreitung der Grundfläche von zulässigen 375 m² um 75 m² auf 450 m² durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen der Lichtschächte um 3,75 m²

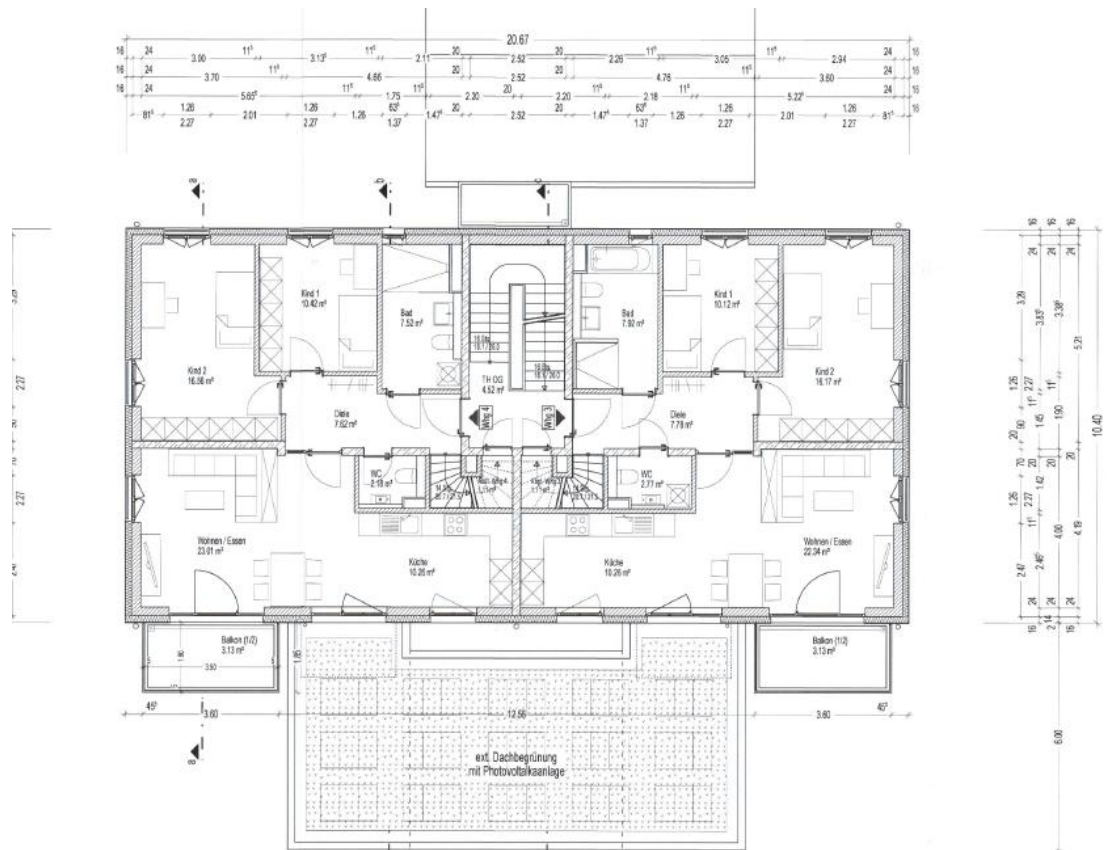


Lageplan

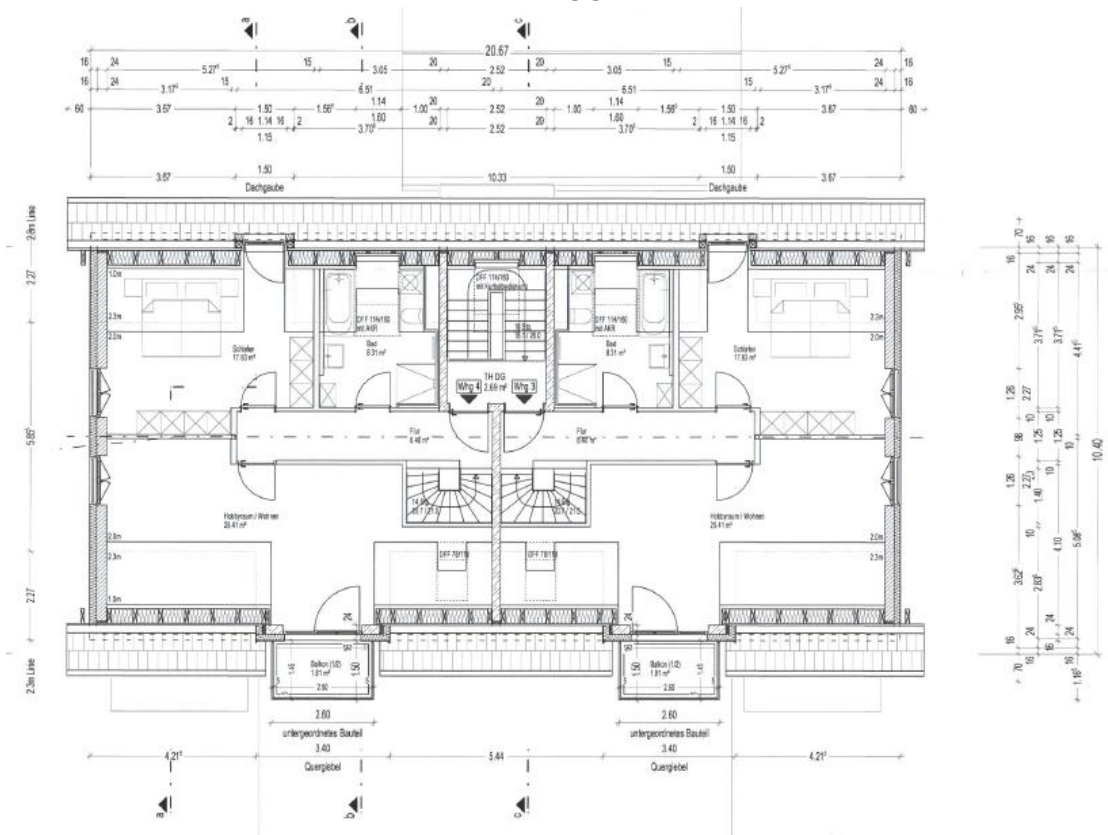


Erdgeschoss

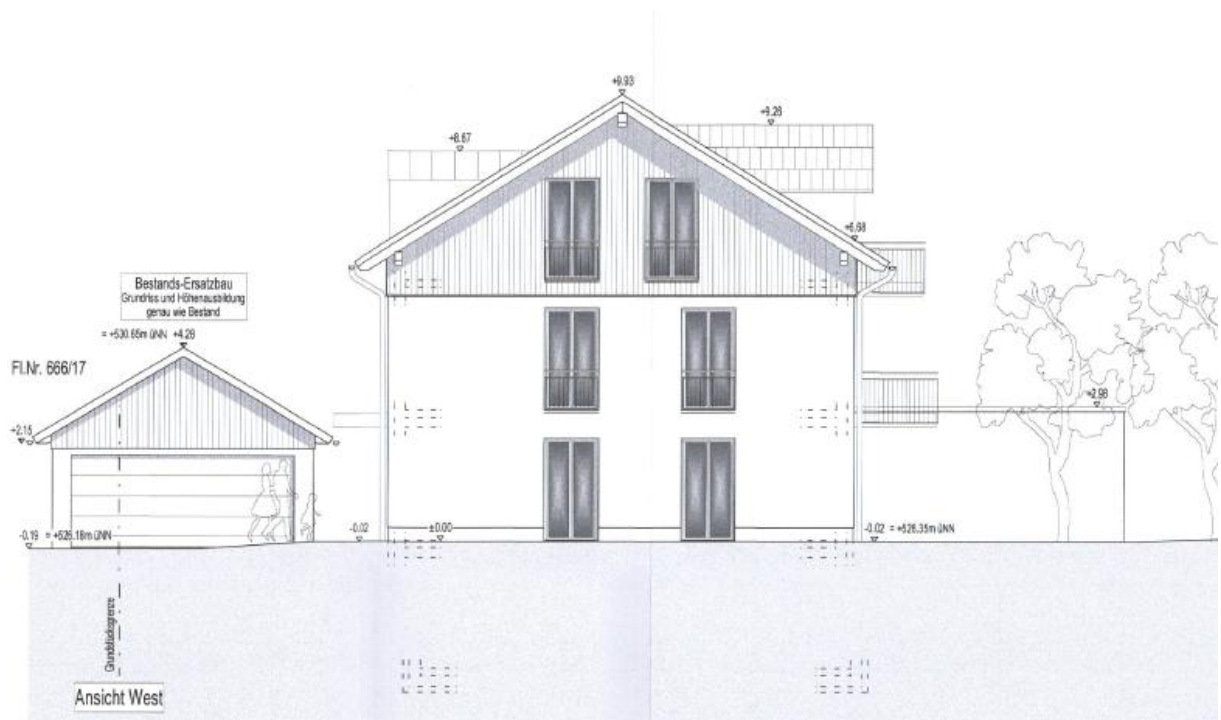




1. OG



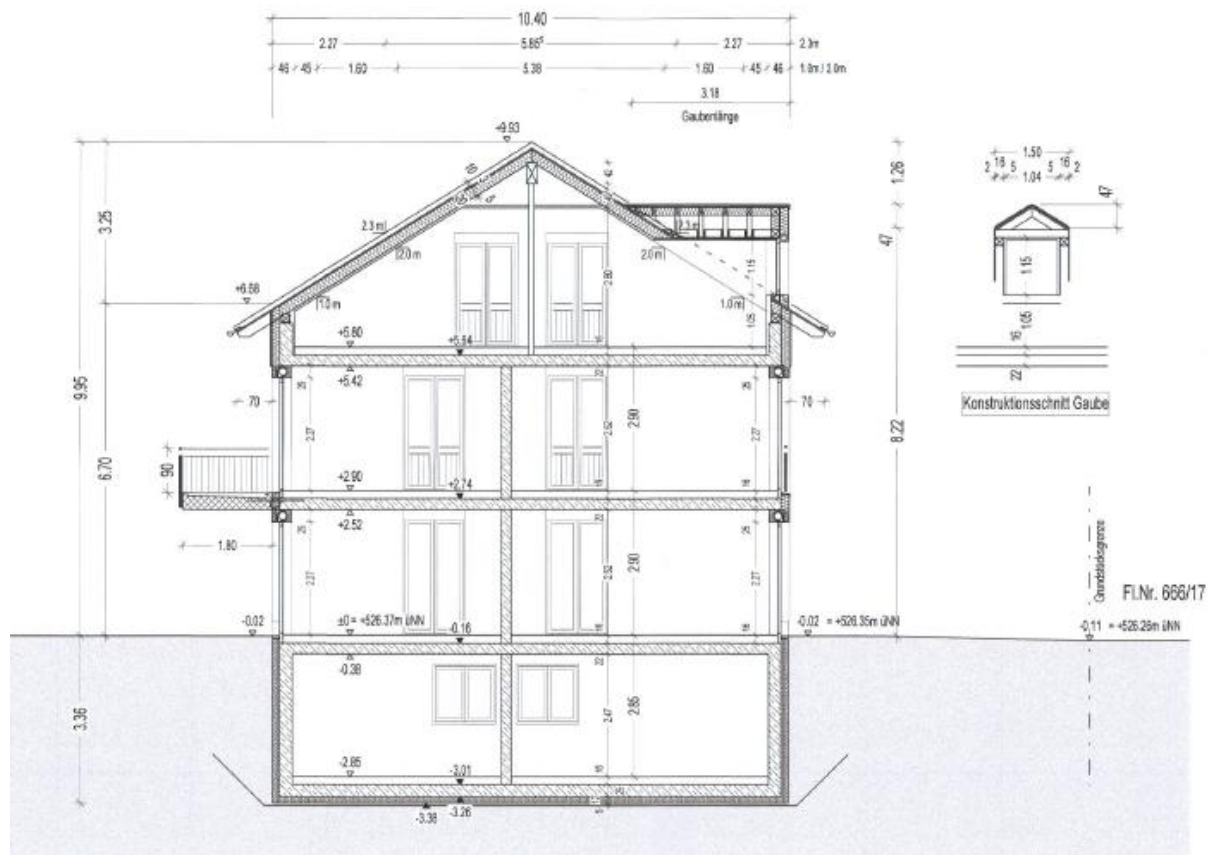
Dachgeschoss



Ansicht West



Ansicht Süd



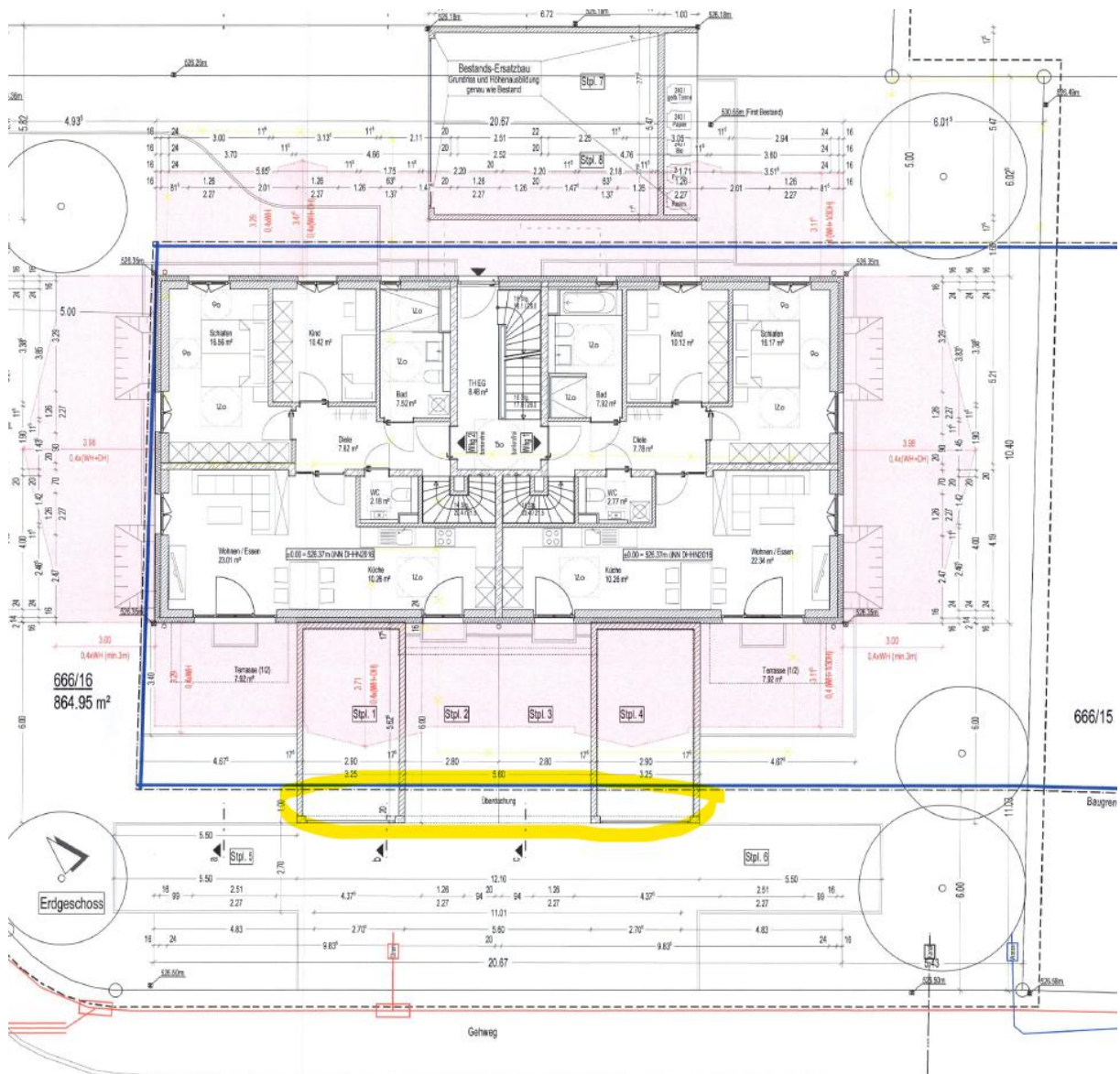
Schnitt

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Wohngebiet südlich der Jahnstraße und westlich der Friedensstr.“. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 250 m² fest. Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO können die zulässige Grundfläche noch um 50% überschreiten (= 125 m²). Des Weiteren ist eine Geschossfläche mit 430 m² und eine Wandhöhe von 6,7 m vorgegeben. Diese werden durch das Vorhaben eingehalten.

Es wurden folgende Befreiungsanträge eingereicht:

1. Überschreitung der Baugrenze Süd um ca. 1 m x 12,10 m durch die Garage
2. Überschreitung der Baugrenze im Norden durch Garage um ca. 5 x 8 m
3. Überschreitung der Grundfläche von zulässigen 375 m² um 109,63 m² auf 484,63 m² durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
4. Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen der Lichtschächte um 3,75 m²
5. Errichtung der Garage mit einem Flachdach statt eines Satteldachs

Zu 1.: Bereits im Vorbescheid war eine Überdachung der mittig liegenden Stellplätze und der äußeren Garagen geplant. Einer Überschreitung der Baugrenze von 1 m x 10,20 m wurde zugestimmt. Die weitere Überschreitung von 1 m x 12,10 m ergibt sich aus den in der Stellplatzsatzung geforderten Breiten. Eine Befreiung ist zu erteilen.



Zu 2.: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen ist im Baugebiet nicht unüblich und

auch für untergeordnete Bauteile des Gebäudes bis ca. 2,0 möglich. An dieser Stelle steht bereits eine Garage. Diese wird größengleich wieder errichtet. Die bestehende und geplante Garage befindet sich zum Teil auf der Fl.Nr. 666/17. Beide Grundstücke befinden sich zwar im Eigentum des Bauherrn, jedoch sollten die Grundstücke entweder grundbuchartig oder real verschmolzen oder die Grundstücksgrenzen entsprechend geändert werden. Eine Zustimmung sollte nur mit einer entsprechenden rechtlichen Verpflichtung erteilt werden.

Zu 3.: Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird um 109,63 m² überschritten. Im Zuge des Vorbescheides wurden bereits 75 m² befreit, die zusätzlichen 34,63 m² sind ausschließlich durch die Vergrößerung der Zufahrten, Stellplätze und Garage auf Grund der geänderten Stellplatzsatzung erforderlich. Durch die, in der Stellplatzsatzung festgelegten Breiten von mind. 2,70 m, sowie die Länge von 5,50 m statt 5 m kommt es automatisch zu einer Grundflächenmehrung von mind. 2,35 m² für die Stellplätze. Nachdem die Gemeinde sich bewusst für eine Vergrößerung der Stellplatzmaße entschieden hat, ist konkludent eine Überschreitung der Grundflächen dann auch zu befreien.

Zu 4.: Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch die Flächen der Lichtschächte um 3,57 m² überschritten. Eine Befreiung wurde bereits im Rahmen des Vorbescheides erteilt.

Zu 5.: Der Bauherr beabsichtigt auf der südlichen Überdachung der Stellplätze ein Flachdach mit Solaranlagen zu installieren. Es wurden im Gemeindegebiet bereits Abweichungen der Dachform bei Nebenanlagen genehmigt und eine Befreiung erteilt. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Das ist hier der Fall.

Weitere Befreiung:

Eine weitere Festsetzung des Bebauungsplanes besagt, dass Abgrabungen eine Einzellänge von max. 3 m und max. 10% des Gebäudeumfangs nicht überschreiten dürfen. Die Lichtgräben an der Nord- und Südseite des Gebäudes sind jeweils 2,5 m lang und 1,2 m tief. Der Gebäudeumfang beträgt 62,14 m, so dass max. 6,21 m abgegraben werden dürfen. Die Gesamtlänge der Lichtgräben beträgt jedoch 10 m, so dass für 3,79 m eine Befreiung erteilt werden muss.

Die nördlichen Lichtgräben befinden sich zudem außerhalb des Bauraumes, auch hierfür ist eine Befreiung notwendig.

Stellplatznachweis:

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die notwendigen acht Stellplätze sind auch in der vorgegebenen Beschaffenheit vorhanden.

II. Beschlussempfehlung

Zum Antrag auf Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/16 Gemarkung Feldkirchen, Oberndorfer Straße 27, werden folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 95 „Wohngebiet südlich der Jahnstraße und westlich der Friedensstraße“ erteilt:

1. Überschreitung der Baugrenze nach Süden um ca. 1 m x 12,10 m durch die Garage.

Beschluss:

2. Überschreitung der Baugrenze im Norden um ca. 5 x 8 m. Die Errichtung der Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 666/17 Gemarkung Feldkirchen, Jahnstraße 2, wird mit der Maßgabe erteilt, dass diese entsprechend dauerhaft zu sichern ist.

Beschluss:

3. Überschreitung der Grundfläche von zulässigen 375 m² um 109,63 m² auf 484,63 m² durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Beschluss:

4. Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen der Lichtschächte um 3,75 m²

Beschluss:

5. Abweichung von der Dachform für die Garage (Flachdach statt Satteldach).

Beschluss:

6. Überschreitung der Abgrabungen durch die nördlichen und südlichen Lichtgräben um 16 %, sowie Befreiung von der Überschreitung des nördlichen Bauraums durch die Lichtgräben.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch eines Einfamilienhauses und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/16 Gemarkung Feldkirchen unter Berücksichtigung der vorgenannten Befreiungen.