

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“**

**11. Änderung**

für die Flur Nr. 38/1 Gemarkung Vagen

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

Bearbeitung:



Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt + Stadtplaner  
Sch/SL

Mühlenstraße 20 a    Tel.: 08034/9099590  
83098 Brannenburg    Fax 08034/90995929  
Mail: [info@architekt-werner-schmidt.de](mailto:info@architekt-werner-schmidt.de)

Stand:

Planfassung zur Bekanntmachung Juli 2017  
BV 17010

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Geltungsbereich der Änderung .....	3
2.0	Anlass der Änderung .....	4
3.0	Voraussetzung der Änderung .....	4
4.0	Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung .....	4
5.0	Auswirkungen .....	6
6.0	Verfahren .....	6

## 1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Leitzachwerkstraße im nordwestlichen Ortsbereich des Ortsteils Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" (rechtskräftig seit März 1995).

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 38/1 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte) und umschreibt eine Fläche von ca. 521 m<sup>2</sup>.

Karte Geltungsbereich M 1:1000



## **2.0 Anlass der Änderung**

Aufgrund veränderter familiärer Verhältnisse soll der Baubestand auf Flur Nr. 38/1 abgebrochen und ersetzt werden. Das bedingt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in ihrer Lage neu zu ordnen sind.

Mit dem Ersatzbau ist die Errichtung von zwei Garagen bzw. Carports geplant.

Die Flur Nr. 38/1 ist wie bisher über eine gemeinschaftliche private Zufahrt erschlossen.

## **3.0 Voraussetzung der Änderung**

Nachdem das Vorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 11.04.2017 die 11. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" (rechtskräftig seit März 1995).
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2011 Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## **4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung**

Die Änderungen für den baulichen Eingriff der Flur Nr. 38/1 betreffen

- Neue Positionierung der überbaubaren Grundflächen
- Flächen für Garagen und Carports

Für die Festsetzungen dieser 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ ist die Reihenfolge analog der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt (Rotdruck). Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

#### **Zu 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ umfasst die Flur Nr. 38/1.

### **Zu 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet dargestellt. In die Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus für das Planungsgebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gebäudehöhe definiert. Dieser Begriff wird durch die zulässige Wandhöhe ersetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe definiert einen 2-geschossigen Baukörper. Analog des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die zulässige Wandhöhe von 6,20 m beibehalten.

Die Parameter bleiben unverändert.

Allgemeiner Bezugspunkt für die maximal zulässige WH ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG.

### **Zu 3.0 Überbaubare Grundfläche, Bauweise gem. Art. 6 BayBO**

Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Für die westliche Grundstücksgrenze (Bereich private Verkehrsfläche) ist bei Ausschöpfung der Baugrenze eine Übernahme geringer Abstandsflächen in Aussicht gestellt.

### **Zu 4.0 Freiflächen und Grünordnung**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung sind Pflanzgebote getroffen.

### **Zu 5.0 Flächen für Garagen**

Ein Grenzbau würde aus Gründen des Brandschutzes den landschaftstypischen Dachüberstand nicht zulassen. Zur Einhaltung des landschaftstypischen Dachüberstands ist die Garagenaußenwand von der Grundstücksgrenze abzurücken.

### **Zu 6.0 Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO**

Bezüglich der Höhenlage der Gebäude und der zulässigen Dachneigung wird an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans festgehalten.

## 5.0 Auswirkungen

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen eingegriffen.

Die Planung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura 2000-Gebiete, FFH- und VS-Richtlinien) und Waldflächen sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auf die denkmalpflegerischen und wasserrechtlichen Belange ist im Bebauungsplan hingewiesen.

In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet und die Umgebung erwartet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 6.0 Verfahren

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird unterschritten.

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Zweigstelle der Planungsgruppe Strasser GmbH, Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg erstellt.

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt  
Architekt + Stadtplaner