

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“**

**12. Änderung**

für die Flur Nr. 38/2 Gemarkung Vagen

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

Bearbeitung:

**plg**  
**PLANUNGSGRUPPE**  
**STRASSER GMBH**

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    September 2017  
BV 17099

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich der Änderung
2. Anlass der Änderung
3. Voraussetzung der Änderung
4. Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung
  - Zu A 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Zu A 4.0 Freiflächen und Grünordnung
  - Zu B 1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zu B 3.0 Flächen für Garagen und Carports
  - Zu B 6.0 Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO
5. Auswirkungen
6. Verfahren

## 1. 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. 38/2 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte) und umschreibt eine Fläche von ca. 1.169 m<sup>2</sup>.

Karte Geltungsbereich M 1:1000



## 2. Anlass der Änderung

Aufgrund veränderter familiärer Verhältnisse soll auf der Flur Nr. 38/2 nachverdichtet werden. Das bedingt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Lage neu zu ordnen sind.

Mit der Nachverdichtung ist die Errichtung von zwei Garagen bzw. Carports geplant.

Die Flur Nr. 38/2 ist wie bisher über eine gemeinschaftliche private Zufahrt mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht erschlossen.

## 3. 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 09.05.2017 dem Antrag auf Bebauungsplanänderung zugestimmt und die 12. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ beschlossen.

Die beantragte Erhöhung der Wandhöhe ist durch Beschluss des Bauausschusses auf zwei Vollgeschosse (analog Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan) begrenzt.

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 © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## 4. Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die Änderungen für den baulichen Eingriff der Flur Nr. 38/2 betreffen

- Abweichende Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Abweichende Positionierung der Flächen für Garagen und Carports
- Erhöhung der Wandhöhe
- Änderung der Dachneigung
- Zulassung von Quergiebeln
- Änderung der Firstrichtung

Für die Festsetzungen dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ ist die Reihenfolge analog der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1995)

übernommen und aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind in anderer Schriftfarbe (Rotdruck) eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

### **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

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

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ umfasst die Flur Nr. 38/2.

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

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung sind Pflanzgebote getroffen.

Im Sinne einer naturnahen Bachufererhaltung sollte die Begleitfläche extensiv gepflegt werden. Die Festsetzung wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

#### **Zu B 1.0 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.

### **GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ**

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

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche dar.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt dabei gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die zulässige überbaubare Grundfläche der Hauptanlagen bestimmt die Baugrenze als absolute Obergrenze, abgesehen von den zugelassenen geringfügigen Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und geschlossene Anbauten (optionaler Entwurfsspielraum).

Im vorliegenden Fall ist für die Grundflächenzahl die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der privaten Verkehrsfläche liegt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt in diesem Fall den Kompensationsspielraum der insgesamt anrechenbaren baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Verkehrserschließung und -bewegung auf dem Hinterliegergrundstück beanspruchen einen relativ hohen Flächenanteil.

### ZULÄSSIGE WANDHÖHE

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 (GH) definiert. Dieser Begriff wird durch die zulässige Wandhöhe (WH) ersetzt.

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

In Bezug auf die Bebauung der Umgebung wird an einer maximalen 2-geschossigen Bebauung festgehalten.

Zur Generierung von Wohnfläche ist ein Dachgeschossausbau erwünscht. Unter Bezug auf Art. 45 Abs. 1 BayBO stellt die zulässige Wandhöhe bei Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen die Untergrenze dar.

Die Wandhöhe wird auf  $\leq 6,70$  m begrenzt. Die maximal zulässige Wandhöhe ist abhängig von der Bindung an zwei Vollgeschosse. Im Bezug zur Umgebungsbebauung und um Bezugsfälle auszuschließen ist ein drittes Vollgeschoss städtebaulich nicht erwünscht.

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie der Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

Ein ausgebautes Dachgeschoß (in der Regel drittes Geschoß) und der damit verbundenen Steigerung der Nutzeinheiten ist nicht gewünscht.

### ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE, BAUWEISE GEM. ART. 6 BAYBO

Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

### **Zu B 3.0 Flächen für Garagen und Carports**

Die Flur Nr. 38/2 ist wie bisher über eine gemeinschaftliche private Zufahrt erschlossen.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 25.04.2015.

Abweichend von der Anlage zu § 20 GaStellV (Notwenige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die fortschreitende Motorisierung der Bevölkerung und zunehmende Beanspruchung öffentlicher Flächen erfordert den erweiterten Stellplatzbedarf für Wohnungen.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze ersetzt die Festsetzung Nr. 3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Festsetzung von Garagen.

Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Die von dieser Änderung betroffenen Artikel der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind sinngemäß der aktuellen Verordnung angepasst.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i. S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest. Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Änderungen betreffen die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung und zu den Dachaufbauten.

#### DACH

Für eine homogene Hauslandschaft sind Dachformen prägend. Die Dachlandschaft im Ort ist traditionell geprägt vom gleichschenkligen Satteldach. Eine harmonische Einfügung der Neubauten ist das Ziel, deshalb sind für bauliche Anlagen nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich bereits in der Sitzung am 05.07.2016 im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Sternecker Weg“ mit dem Thema Dachaufbauten befasst.

Zur Generierung von Wohnraum soll der Dachgeschossausbau erleichtert werden. Dieses Ziel ist auch i.S. der Gleichbehandlung und der räumlichen Beziehung auf diese Bebauungsplanänderung zu übertragen.

Zur Umsetzung dieses Ziels werden Quergiebel in begrenzten Abmessungen zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 26° erhöht.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachterperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten. Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher auch nur auf eine Traufseite begrenzt sein. Dafür wird eine Überschreitung der Baugrenzen analog der Festsetzung unter Ziffer 1.2 zugelassen.

Die Breite des Quergiebels wird in ein maßstäbliches Verhältnis zur Gebäudelänge gesetzt mit einer Obergrenze von 5,00 m. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

Das Verbot der Dachgauben und Dachschnitte wird beibehalten, i. S. einer ruhigen und ausgewogenen orts- und landschaftstypischen Dachlandschaft.

## 5. Auswirkungen

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

Die Planung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Artenschutzrechtliche B 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.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Auf die naturschutzrechtlichen, denkmalpflegerischen und wasserrechtlichen Belange ist im Bebauungsplan hingewiesen.

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. 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