

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 74
"Vagen - Auland"

3. Änderung
für die Flur Nr. 456/177

Begründung

Bearbeitung:

Werner Schmidt

Architekt · Stadtplaner

Sch/Ho

Stand

Mühlenstraße 20 a

83098 Brannenburg

info@architekt-werner-schmidt.de

Planfassung zur Bekanntmachung Oktober 2015

Tel.: 08034/9303

Fax 08034/9305

BV 15778

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich der Änderung
- 2.0 Anlass der Änderung
- 3.0 Voraussetzung der Änderung
- 4.0 Erläuterung der Änderung
- 5.0 Auswirkungen

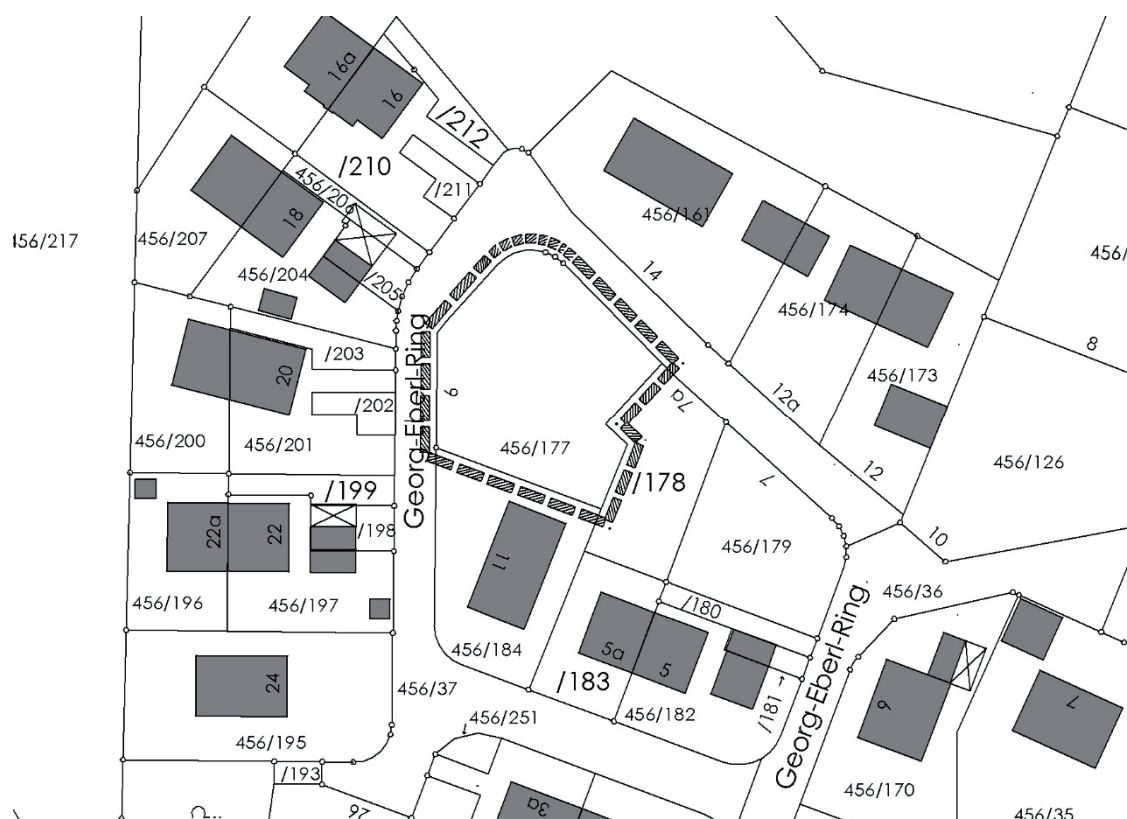
1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 456/177 der, Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte Geltungsbereich).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 670m².

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland" (rechtskräftig seit 20.12.2000).

Karte M 1:1000



2.0 Anlass der Änderung

Das Grundstück Georg-Eberl-Ring 9 ist im Bebauungsplan für eine Gemeinbedarfseinrichtung reserviert. Mit der Entwicklung des Baugebietes hat sich bestätigt, dass für eine derartige Einrichtung in dem Wohnquartier kein Bedarf besteht.

Zur Entlastung des dringenden Wohnraumbedarfs hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen - Westerham in der Sitzung am 14.04.2015 eine Änderung des Bebauungsplanes für die Flur Nr. 456/177 beschlossen.

Das Grundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen - Westerham hat sich mit dem Vorhaben in der Sitzung vom 14.04.2015 befasst und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Vagen - Auland" für die Flur Nr. 456/177 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Bebauungsplan Nr. 74 "Vagen - Auland" (rechtskräftig seit 20.12.2000).
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen - Westerham.
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

4.0 Erläuterung der Änderung

Entsprechend beabsichtigter Nutzung wird die Flur Nr. 456/177 dem allgemeinen Wohngebiet zugeteilt.

BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Das Grundstück Flur Nr. 456/177 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Beschränkung wird aufgehoben.

Analog der umliegenden Bauflächen wird die Flur Nr. 456/177 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR sowie der maximal zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Dimension des geplanten Vorhabens ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH, der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Grundfläche GR ausreichend definiert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Die maximal zulässige Grundfläche GR wird grundstücksbezogen gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Die GR stellt gemäß § 19 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht nur Flächen von Gebäuden, sondern u. a. auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.12.2000 darf die zulässige Grundfläche der bezeichneten Anlagen um 65 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Im Folgenden wird anhand eines Beispiels ein möglicher Nachweis zur Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR aufgezeigt:

Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche GR 220
 Grundstücksgröße Flur Nr. 456/177 ca. 670 m²

→ entspricht einer Grundflächenzahl von 0,33

Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO [m²]: $220 * 65 \text{ v. H.} = 143,00 \text{ m}^2$

→ Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach: $220 \text{ m}^2 + 143 \text{ m}^2 = 363,00 \text{ m}^2$

→ Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO: GRZ ≤ 0,8
 $363,00 \text{ m}^2 : 670 \text{ m}^2 = 0,541 (\leq 0,8)$

Bedarf Hauptanlage [m²]

Annahme Hauptanlage ca. 160
 Terrasse, Balkone etc. ca. 40
 (außerhalb der Baugrenze) **ca. 200**

Bedarf sonstiger baulicher Anlagen [m²]

Garage / Carport ca. 50
 Erschließung, Zuwege ca. 70
 Stellplätze ca. 30
ca. 155 (> 143,00)

Summe aller baulicher Anlagen gem. § 19 BauNVO [m²]

Bedarf Hauptanlage ca. 200
 Bedarf sonst. baul. Anlagen ca. 145
ca. 345 (≤ 363,00)

Kontrollrechnung [m²]

Zulässige Grundfläche GR 220
 abzgl. Bedarf Hauptanlage ca. 200
 Kompensationsspielraum **ca. 20**

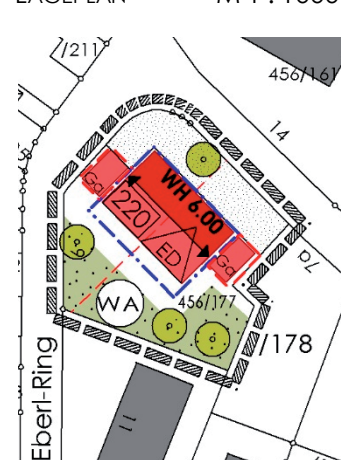
Bedarf sonst. baul. Anlagen ca. 155
 Max. zulässige Überschreitung ca. 143

zusätzlicher Bedarf ca. 12

mögl. Kompensationsspielraum 20

-> Kompensationsspielraum nicht ausgeschöpft

LAGEPLAN M 1 : 1000



Die maximal zulässige Wandhöhe WH von 6 m wird beibehalten. Für die umliegenden Baugrundstücke gilt ebenfalls diese Höhenbegrenzung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Analog der umgebenen Hauslandschaft ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen. Die Stellung des Baukörpers ist der optimalen Belichtung und Besonnung angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Die begrenzenden Festsetzungen zu untergeordneten Gebäudeteilen dienen der maßstäblichen Unterordnung im Vergleich zur Hauptanlage.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei und wird zur harmonischen Einbindung in die Umgebung festgesetzt.

Zur Wahrung einer ruhigen und ausgewogenen Dachlandschaft ist das Dach bei einer Doppelhausbebauung unter einer Dachfläche, first- und traufgleich ohne Versatz, zu errichten.

In diesem Sinne sind auch Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in und an (d. h. bis maximal 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung der Nebenanlagen zulässig.

Private Stellplätze, wie z. B. Besucherparkplätze sind nur zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude zulässig. Auf übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze im Sinne möglichst kurzer Erschließungswege und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion nicht zulässig.

Private Flächen zwischen straßenseitiger Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie dürfen aus Gründen des Ortsbildes und im Sinne eines ungehinderten Rangierverhaltens nicht eingefriedet werden.

Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes 5,00 m.

Private Grün- und Freiflächen

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung sind im Plan mögliche Standorte zur Baumbepflanzung dargestellt. Von den Standorten darf geringfügig abgewichen werden. Die geforderte Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

5.0 Auswirkungen

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Neustrukturierung der Gebäude und durch abgestimmte und ergänzte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingegriffen, mit dem primären Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Planung wird den Ansprüchen des Ortsbildes gerecht.

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.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

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.

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

.....
Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner