

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen - Auland“

4. Änderung
Gemarkung Vagen

Begründung

Bearbeitung:
Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

Tel. 08034/9303
Fax 08034/9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand

Planfassung zur Bekanntmachung

Juli 2016

BV 16800

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich der Änderung
- 2.0 Anlass der Änderung
- 3.0 Voraussetzung der Änderung
- 4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung
- 5.0 Auswirkungen

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist identisch mit den Bauflächen des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Vagen - Auland“ und umfasst eine Fläche von ca. 1,578 ha.

2.0 Anlass der Änderung

Zur Generierung von Wohnraum soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Vagen – Auland“ künftig ein Dachgeschossausbau über dem 2. Vollgeschoss zulässig sein.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 01.03.2016 anlässlich der Behandlung des Bauantrages zur Flur Nr. 456/179, Georg-Eberl-Ring 7, folgenden Beschluss gefasst:

- Anhebung der Wandhöhe auf 6,30 m.
- Herausnahme der Festsetzung der Unzulässigkeit von Kniestöcken über dem zweiten Vollgeschoss.

Die Bebauungsplanänderung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

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

In diesem Zusammenhang wird die Baugrenze für die Haus-Nrn. 7 und 7a (Doppelhaus) entsprechend Bauantrag und Behandlung im Bauausschuss auf 16,00 m x 9,00 m erweitert.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen – Auland“ (rechtskräftig seit 20.12.2000).
- 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 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die Änderungen betreffen die zulässige Wandhöhe allgemeinverbindlich für das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 „Vagen–Auland“ (rechtskräftig seit 20.12.2000). Die zulässige Wandhöhe wird für den Wohnraumgewinn im Dachgeschoss von 6,00 m auf 6,30 m angehoben. In diesem Zusammenhang wird der Begriff Gebäudehöhe (GH) durch Wandhöhe (WH) ersetzt. Die Bezugspunkte bleiben unverändert. Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Kniestöcken über dem 2. Vollgeschoss wird damit außer Kraft gesetzt.

Das Gebiet ist bereits zu ca. 60 % bebaut.

Die Übernahme der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diese 4. Änderung, für das noch nicht ausgeschöpfte Baurecht, dient nur der Lagebestimmung für die festgesetzten Wandhöhen. Für den Baubestand ist die Darstellung der Baugrenzen in dieser 4. Änderung entbehrlich.

Für Haus Nr. 7 und 7a (aktueller Bauantrag) wird die Baugrenze von 8,00 m x 16,00 m auf 9,00 m x 16,00 m erweitert.

Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant gelten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung.

5.0 Auswirkungen

Mit der allgemeinverbindlichen Erweiterung der Wandhöhen verändert sich das Maß der baulichen Nutzung. Das ist ein Eingriff in die Grundzüge der bisherigen Planung.

Die Änderungen dienen dem Wohnraumgewinn im Innenbereich. Der Gebietscharakter bleibt erhalten. Negative Auswirkungen auf das Gebiet, die Lebensumstände seiner Bewohner und die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

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.

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