

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim

**Bebauungsplan Nr. 89 „Am Sternecker Weg“**  
**1. Änderung**

<b>Begründung</b>
-------------------

Bearbeitung:

Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner  
Sch/Ho

Mühlenstraße 20 a  
83098 Brannenburg  
info@architekt-werner-schmidt.de

Tel.: 08034/9303  
Fax 08034/9305

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung

Februar 2017

BV 16816

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1.0 Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Am Sternecker Weg“, Ortsteils Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

## 2.0 Anlass und Gegenstand der Änderung

Der Eigentümer des Anwesens Eichenstraße 15 möchte an seinem Gebäude auf der Südseite eine Satteldachgaube mit Balkon anbauen. Es wird eine Breite von ca. 4,67 m sowie eine Tiefe von ca. 1,50 m beantragt. Die Maßnahme dient der Generierung von Wohnraum und zusätzlicher Belichtung im Dachgeschoss.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind entsprechend Ziffer 8.0 des Bebauungsplans nicht zugelassen. Das Vorhaben widerspricht dieser Festsetzung.

Die geplante Maßnahme berührt die Grundzüge der Planung.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 21.06.2016 festgestellt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden kann. Das Vorhaben kann nur im Wege einer Bebauungsplanänderung zugelassen werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in der Sitzung am 05.07.2016 mit der Angelegenheit befasst.

Der Bauausschuss vertritt die Auffassung, dass Dachgeschossausbauten zeitgemäß sind und allen Anwohnern die gleichen Möglichkeiten gegeben werden sollen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat daraufhin beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 „Am Sternecker Weg“ dahingehend zu ändern, dass Dachaufbauten in Satteldachform bzw. Quergiebel allgemein bis zu einem Drittel der Dachfläche zulässig sind.

### Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 89 "Am Sternecker Weg" (rechtskräftig seit Juni 2007).
- 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.

## 3.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die Änderungen betreffen ausschließlich die textlichen Festsetzungen zu den Dachaufbauten unter Ziffer 8.0 des Bebauungsplans.

Das Flächenverhältnis der Dachfläche für Quergiebel zur Fläche des Hauptdachs bis zu einem Drittel wird aus der Sicht der Ortsplanung als nicht ortsbildverträglich angesehen. Der (die) Quergiebel würden bei Ausschöpfung der Fläche das Hauptdach dominieren. Dadurch würde die Dachlandschaft im Ort empfindlich gestört. Der Nachweis und die Überprüfung würden einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Beschauerperspektive 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 4.1 zugelassen.

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

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

Die geänderten Festsetzungen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingepasst und farbig hervorgehoben. Darüber hinaus sind die übrigen Festsetzungen von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

#### **4.0 Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Generierung von Wohnflächen im Verfahrensgebiet.

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Änderungen der Festsetzungen zur Baugestaltung eingegriffen. Um die Charakteristik der landschaftstypischen Bauweise und ortstypischen Hauslandschaft zu wahren sind für die zulässigen Anbauelemente und Dachaufbauten maßstabsbildende Festsetzungen getroffen.

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.

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

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

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