

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim  
Gemarkung Vagen



## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“**

für die Grundstücke „Am Kapellenbach 2 und 4“ (Flur Nrn. 3053, 3053/2)

Gemarkung Vagen

### **Begründung zur Bebauungsplanänderung**

Bearbeitung:

**plg** Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt

Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 – 909959 -13

83098 Brannenburg Fax: 08034 – 909959 - 29

info@architekt-werner-schmidt.de

Sch/DR

Planfassung zur Bekanntmachung März 2017

BV 16828

## **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 Änderungsbereich umfasst die Flur Nrn. 3053 und 3053/2 der Gemarkung Vagen, gelegen an der Straße „Am Kapellenbach“, südlich der Naringer Straße im Ortsteil Westerham.

Der Geltungsbereich der Änderung umschreibt eine Fläche von ca. 1.711 m<sup>2</sup> und ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (rechtskräftig seit August 2010).

## **2.0 Anlass der Änderung**

Auf den Flur Nrn. 3053 und 3053/2 ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlich nutzbaren Parkflächen, in Form einer Tiefgarage (überdachte Zufahrt und Rampe) und Stellplätzen, geplant.

Grundstückseigentümer und Bauherr ist die Gemeinde Feldkirchen – Westerham.

Die Planung weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan in folgenden Punkten ab:

- Maß der baulichen Nutzung (Baugrenze, Festsetzung zur überbaubaren Grundfläche)
- Ordnung der Flächen für Carport und Stellplätze (Tiefgarage)

## **3.0 Voraussetzung der Änderung**

Grundlage der Änderung bildet die Objektplanung der G + O Architekten GmbH, Bayerwaldstraße 7, 82538 Geretsried vom 04.11.2016.

Die Gemeinde hat einer Verschiebung der Baugrenzen sowie der Ordnung der Flächen für Nebenanlagen, mit Beschluss des Bauausschusses vom 06.12.2016 grundsätzlich zugestimmt.

Die beantragten Änderungen wurden durch das Büro Planungsgruppe Strasser GmbH, Zweigstelle Architekturbüro Werner Schmidt einer städtebaulichen Betrachtung unterzogen.

## **4.0 Erläuterung der Änderung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie allgemeines Wohngebiet WA, Wandhöhe WH und Anzahl der Wohneinheiten werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“ unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse wurde nicht übernommen. Die Objektplanung des gemeindlichen Bauvorhabens sieht einen 2 geschossigen Baukörper vor. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung der Wandhöhe ausreichend.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung. Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

Die Änderungen der überbaubaren Grundfläche und Flächen für die Nebenanlagen besitzen Einfluss auf das städtebauliche Konzept, die Grundsätze der Planung sind berührt.

Für die geplante Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Baugrundstück der Flur Nr. 3053 vergrößert und verschiebt sich die Baugrenze in nord-östliche Richtung.

Das bisherige Stellplatzangebot an der nördlichen Grundstücksgrenze wird reduziert.

Auf dem Grundstück der Flur Nr. 3053 werden Flächen für Tiefgaragen, entsprechend, dargestellt. Die Flächen für Tiefgarage sind, soweit sie durch baulichen Anlagen nicht überbaut sind, zu überdecken und zu begrünen, um die natürliche Bodenfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden auf den Flur Nrn. 3053 und 3053/2 nachgewiesen.

Die Änderungen auf der Flur Nr. 3053/2 betreffen lediglich die Anordnung der Nebenanlagen. Die überbaubare Grundfläche wird durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig überschritten (siehe Berechnung zur GR).

### Berechnung zur GR (Grundfläche)

#### Rechtskräftiger BP Nr. 94

GR ca. 640 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 1.711 m<sup>2</sup>

GRZ 0,37

Zulässige Überschreitung der GR  
 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO  
 640 m<sup>2</sup> \* 0,8 = **512 m<sup>2</sup>**

#### 1.Änderung BP Nr. 94

GR ca. 685 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 1.711 m<sup>2</sup>

GRZ 0,40

Zulässige Überschreitung der GR  
 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO  
 685 m<sup>2</sup> \* 0,8 = **548 m<sup>2</sup>**

>Überschreitung der GR durch die Änderung des BP Nr. 94 insgesamt ca. 81 m<sup>2</sup>.

>Die Kappungsgrenze (GRZ 0,8) wird eingehalten.

Die Überschreitung wird kompensiert durch die Überdeckung und Begrünung der unterbauten Freifläche (siehe Ziff. A 6.1).

Nach dem es sich bei der Bebauung der zwei Grundstücke um eine Maßnahme handelt, wird in der Bebauungsplanänderung von der Festsetzung der GR für die einzelnen Baufenster abgesehen und eine GRZ (Grundflächenzahl) für den Geltungsbereich der Änderung festgesetzt.

## 5.0 Auswirkungen

Durch die Änderungen zur überbaubaren Grundfläche und unterbauten Freifläche (Tiefgarage) sind die Grundzüge der Planung berührt.

Die überbaubare Grundfläche wird geringfügig erweitert (ca. 81 m<sup>2</sup>).

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden nicht erwartet.

Durch die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenlösung wird der Wasserrückhalt und die Ableitung des Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf begünstigt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf seine Umgebung zu erwarten.

Naturräumliche Empfindlichkeiten oder Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Eingriffsregel und ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ einschließlich Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wird verwiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Bernhard Schweiger  
Erster Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner