

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 95**

"Kürschnerweg"

**1. Änderung**

für die Flur Nrn. 359/3, Gemarkung Höhenrain

**Begründung**

Bearbeitung:

Werner Schmidt

Architekt · Stadtplaner

Andrea Kaiser

Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Mühlenstraße 20 a

83098 Brannenburg

info@architekt-werner-schmidt.de

Planfassung zur Bekm. Juli 2016

Tel.: 08034-9303

Fax 08034-9305

BV 14753

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Geltungsbereich der Änderung
- 2.0 Anlass und Voraussetzungen der Änderung
- 3.0 Erläuterung der Änderung
- 4.0 Auswirkungen

## 1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Planungsbereich umfasst die Flur Nr. 359/3 der Gemarkung Höhenrain in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 "Kürschnerweg" (rechtskräftig seit 28.02.2014).

## 2.0 Anlass und Voraussetzungen der Änderung

Auf Grund einer Voranfrage der Eigentümer und geänderter Bauwünsche wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“ geändert.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 15.04.2014 einer Doppelhausbebauung und einer Erhöhung der Grundfläche von 200 auf 220 m<sup>2</sup> zugestimmt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 07.10.2014 einer Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 6,00 m auf 6,30 m und einer Erhöhen der zulässigen Dachneigung von 24 ° auf 25 ° zugestimmt.

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Der rechtsgültige BPlan Nr. 95 „Kürschnerweg“ (28.02.2014)
- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (1989) mit integriertem Landschaftsplan wird zurzeit komplett überarbeitet i. S. einer Neuauflistung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Nach derzeitigem Planungs- und Verfahrensstand ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

## 3.0 Erläuterung der Änderung

Das Baurecht der Flur Nr. 359/3 wird wie folgt geändert:

- Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH mit 6,30 m (Ziff. A 3.3)
- Festsetzung als Einzel- oder Doppelhaus (Ziff. A 4.2),
- Anpassung der Baugrenzen (Ziff. A 4.1),
- Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche GR von 200 auf 220 m<sup>2</sup> (Ziff. A 3.2).
- Festsetzung der zulässigen Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet WA mit DN 20° bis 25°.

In Abstimmung auf die geänderten Wünsche des Bauwerbers werden die Baugrenzen geringfügig in Richtung Norden und Westen erweitert.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Der integrierte Grünordnungsplan wird auf die geänderten Voraussetzungen abgestimmt.

Folgende Festsetzungen werden zum besseren Verständnis analog bzw. im Wert unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird verwiesen:

- Festsetzungen zu Anbauteilen und untergeordneten Gebäudeteilen (Ziff. A 4.1),
- Stellung der baulichen Anlage (Ziff. A 4.2),
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze (Ziff. A 5.0)
- Private Verkehrsflächen (Ziff. A 7.0)

Die Änderungen besitzen keinen einschneidenden Einfluss auf das städtebauliche Konzept, die Grundsätze der Planung sind nicht berührt.

#### **4.0 Auswirkungen**

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Die geringfügige Erhöhung der Grundfläche hat keine Auswirkungen auf die Eingriffsregelung, es ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

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

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B, BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Altlasten sind nicht bekannt.

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Bernhard Schweiger  
Erster Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner