

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Landkreis Rosenheim

Ortsteil Kleinhöhenrain
Gemarkung Höhenrain



Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“

3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitung:

plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Sch/Ho

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

Tel.: 08034/909959-0
Fax 08034/909959-29
info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung März 2017

BV 16819

Inhaltsverzeichnis

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

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Kürschnerweg“, Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Gemarkung Höhenrain.

2.0 Anlass und Gegenstand der Änderung

Auf Anfrage einzelner Bauwerber und i. S. einer Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich hat sich der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Sitzung am 13.09.2016 mit der Anfrage nach Anhebung der Wandhöhe befasst.

Der Bauausschuss hat daraufhin beschlossen, dass für die Grundstücke östlich des Stepheweges die zulässige Wandhöhe von 6,00 m auf 6,30 m angehoben werden soll.

Die geplante Maßnahme berührt die Grundzüge der Planung.

In einem weiteren Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Bauleitplan-Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Dabei handelt es sich um die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Kürschnerweg“.

3.0 Planungsgrundlage

Grundlage für diese 3. Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“, rechtskräftig seit Februar 2014.

4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Kürschnerweg“ betrifft ausschließlich die Wandhöhe für die Grundstücke östlich des Stepheweges.

Zur Generierung von Wohnraum soll die Wandhöhe östlich des Stepheweges von 6,00 m auf 6,30 m angehoben werden, damit wird zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht.

Für den Baubestand auf den Flur Nrn. 359/8, 357, 357/2 und 357/3 wird die bisherige Wandhöhenfestsetzung beibehalten. Für die dominante Einfirstanlage auf Flur Nr. 359/8 ist bestandskonform schon eine größere Wandhöhe festgesetzt.

Das Gebäude auf Flur Nr. 357 unterliegt dem Denkmalschutz.

Die Grundstückszuschnitte und notwendigen Abstandsflächen lassen für die Flur Nrn. 357/2 und 357/3 ohne Einschränkung der überbaubaren Grundfläche keine größeren Wandhöhen zu.

Die geänderten Wandhöhen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplan vom Februar 2014 eingeschrieben und farbig hervorgehoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans für die Flur Nr. 359/3 ist in diese 3. Änderung redaktionell eingearbeitet. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser 3. Änderung um eine Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Kürschnerweg“ ist von dieser Änderung nicht betroffen.

Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB sind nur zu den geänderten Festsetzungen der Wandhöhen zulässig. Im Übrigen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von dieser Änderung nicht berührt.

5.0 Auswirkungen

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Änderungen der Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Baukörper für Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans eingegriffen.

Die zugelassenen Änderungen sind ortsbildverträglich.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind durch diese Änderung 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 bleibt unverändert und wird entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB 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