



## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Im Hacken“

---

Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Landkreis Rosenheim, Regierungsbezirk Oberbayern

Vereinfachte Änderung gem. §§ 10 und 13a BauBG in der Fassung vom 29.08.1986.

Für das Deckblatt gelten alle Festsetzungen durch Planzeichen sowie die nachrichtlichen Übernahmen. Kennzeichnungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.08.1986 und den darauffolgenden vier Änderungen.

Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Flur-Nummer 3075 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 48 „Im Hacken“.

Geltungsbereich der Änderung: - - - - -

### **Zusammenfassung der geplanten Änderung:**

Mit der 5.Änderung des Bebauungsplans „Im Hacken“ wird auf der Flur-Nummer 3075 ein neues Baufenster festgelegt, die zulässige Wandhöhe wird auf 6,65 m ab Oberkante Fertigboden EG erhöht, die zulässige Dachneigung 30° erhöht, das Baufenster für Garagen verlegt und ein weiteres hinzugefügt, die Wandhöhe von 3 m im Mittel bei Garagen mit zweiseitiger Grenzbebauung festgelegt, die GRZ von 0,2 auf 0,4 erhöht, die gestalterischen Festsetzungen angepasst.

### **Änderung der Planzeichen**

Keine Änderung

### **Änderung in der Planzeichnung**

Siehe Anhang

### **Änderung im Textteil:2**

1. Grundflächenzahl  
Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
2. Dachneigung  
Die Dachneigung wird auf 30° erhöht
3. Grundstücksgröße  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> entfällt
4. Die Dachneigung von Garagen wird auf 30° erhöht
5. Wandhöhe  
Die traufseitige Wandhöhe wird begrenzt auf max. 6,65 m von Oberkante Fertigboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
6. Wandhöhe Garagen  
Die Wandhöhe der Garagen wird begrenzt auf max. 3,0m im Mittel von der Höhe des natürlichen Geländes des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze.
7. Die Festsetzungen der Unterpunkte C. 10. entfallen

**Verfahrensvermerke**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Im Hacken“ am 21.09.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den *07.10.21*.....

2. Den von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.11.2021 in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB)
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom November 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss hat das Ergebnis der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am 11.01.2022 behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.
5. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Im Hacken“ in der Fassung vom *Jan 22* am *11.01.22* als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am *26.01.22*. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom *Jan 22* in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den *26.01.22*.....

## **5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Im Hacken“**

---

### **Begründung**

Zur 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.11.2021

---

Karin Wiedemann, Architektin  
Corneliusstraße 9  
80469 München  
  
Tel. +49 175 2412233  
karin.wiedemann@avivenda.de

## 1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Im Hacken“ wurde im Jahr 1986 aufgestellt.

Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Grundstückseigentümer auf dem 1022 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Doppelhaus zu errichten. Für die Errichtung des Doppelhauses ist die Festlegung eines neuen Baufensters erforderlich. Die Errichtung eines Gebäudes in nachhaltiger Holzbauweise erfordert eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 6,00 m auf 6,65 m. Auf Grund der Höhenlage des vorhandenen Geländes, welches dem Niveau zum Zeitpunkt der Erschließung des Gebiets entspricht (vgl. Festsetzung B 2.6), soll die zulässige Wandhöhe auf die Oberkante des Fertigbodens EG bezogen werden.

Auf Grund der Bebauungsplanänderung ist die BauNVO 2017 anzuwenden. Für die erforderlichen Flächen nach § 19(4) BauNVO bleibt bei einer GRZ von 0,2 für Flächen nach § 19(2) nur eine GRZ von 0,1 für die Flächen nach § 19(4) BauNVO, was auf Grund der Lage der möglichen Zufahrt für die erforderlichen Flächen für die Garage mit ihrer Zufahrt der östlichen Doppelhaushälfte nicht ausreichend ist. Die GRZ soll 0,4 erhöht werden, um insgesamt eine GRZ von 0,5 - 0,6 zu ermöglichen, was jedoch keine Auswirkung auf die Flächen nach § 19(2) hat, da die GFZ nicht erhöht wird.

Gewichtige städtebauliche Gründe für die Änderung der gemeindlichen Bauleitplanung liegen schwerpunktmäßig in dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich für dringend benötigten Wohnraum.

Der haushälterische Umgang mit Grund und Boden ist geboten. Insofern ist die Bebauung des 1022 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit einem Doppelhaus im Sinne der optimalen Ausnutzung des vorhandenen Baulandes städtebaulich angezeigt.

Die Schaffung von zusätzlichem Bauraum im Innenbereich wirkt der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## 2. Lage und Bestand

Das 1022 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 3075 befindet sich am Kreuth 2 in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ortsteil Westerham, im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 48 „Im Hacken“. Das Grundstück ist unbebaut. Die Höhenlage des Grundstücks liegt ca. 0,5 – 1,0 m unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt.

Die Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Norden:	Wohnbebauung
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Erschließungsstraße (Am Kreut), danach Wohnbebauung,
Westen:	Erschließungsstraße (Am Kreut), danach Wohnbebauung



### 3. Geplante Änderungen

#### a.) Festlegung eines neuen Baufensters

Die bestehenden Grundstücksgrenzen stimmen nicht mehr mit den dargestellten Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes überein. Dadurch ist in dem festgesetzten Bauraum ein Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht mehr realisierbar.

Um das Grundstück nutzen zu können ist die Ausweisung eines neuen Baufensters erforderlich. Das neue Baufenster hat eine Größe von 18,5 m in der Länge 12 m in der Breite. Auf Grund der geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus ist ein zweiter Bauraum für Garagen erforderlich. Die neuen Baufenster für Garagen haben eine Größe von 9 m in der Länge und 6m in der Breite. Durch die Größe der Baufenster für das Hauptgebäude und für die Garagen soll eine Flexibilität in der Situierung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Das städtebauliche Ziel einer lockeren Bebauung in offener Bauweise bleibt auch nach Verlagerung und Vergrößerung des Baufensters in Bezug zur Grundstücksgröße erhalten. Das Baurecht soll dabei nicht erhöht werden, die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,4 bleibt erhalten, jedoch muss die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 erhöht werden, da auf Grund der Bebauungsplanänderung die BauNVO 2017 zur Anwendung kommt und die Flächen nach § 19(4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 nicht eingehalten werden können. Das städtebauliche Ziel der Festsetzung der überbaubaren Flächen bleibt auch durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,4 erhalten, da zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Urfassung des Bebauungsplanes ein Nachweis der Flächen nach § 19(4) in der BauNVO nicht vorgesehen war.

#### b.) Änderung der Wandhöhe auf 6,65 m

Die Höhenlage des Grundstücks liegt bis zu 1 m unter dem Niveau der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt. Bezugnehmend auf die Festsetzung B 2.6 des Bebauungsplanes Nr. 48 wurde im Geltungsbereich die Höhenlage des Geländes verändert. Die Höhe des ursprünglichen natürlichen Geländes ist auf dem Grundstück nicht mehr nachvollziehbar. Das Niveau der angrenzenden Nachbargrundstücke liegt ca. 0,5 m – 0,7 m über dem der Höhe des Grundstücks. Bei einem zulässigen Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen (II) ist eine Wandhöhe von 6,0 m nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr konform.

Die heute unter energetischen Gesichtspunkten erforderlichen Aufbauhöhen für Dächer und Decken sowie die mit dem Einbau von zentralen Lüftungsanlagen einhergehenden baulichen Notwendigkeiten (Deckenabhängungen u.ä.) führen dazu, dass bei einer Wandhöhe von 6,0m ab natürlichem Gelände ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne Kniestock nicht errichtet werden kann. Zudem benötigt das Niveau des Fertigbodens des Erdgeschosses von Gebäuden in Holzbauweise eine konstruktiv erforderliche Höhe von mindestens 0,24 m über dem Gelände. Aus diesen Gründen soll die Wandhöhe auf 6,65 m ab Oberkante Fertigboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut erhöht werden und als Bezugspunkt die Oberkante des Fertigbodens EG gelten.

c.) Entfall der Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe des Baugrundstücks beträgt 1022 m<sup>2</sup>. Bei einer Festsetzung der Mindestgröße mit mindestens 600 m<sup>2</sup> ist bei der geplanten Bebauung mit Doppelhaus keine Realteilung möglich.

d.) Erhöhung der Dachneigung auf 30°

Die Nutzung von regenerativen Energien und kompletter Verzicht auf fossile Brennstoffe zur Wärme-, Warmwasser-, und Energieerzeugung gilt für Neubauten aus heutiger Sicht als Standard für Neubauten. Durch eine steilere Dachneigung wird der Energieertrag der Photovoltaikanlage erhöht. Das städtebauliche Ziel einer homogenen Dachlandschaft bleibt auch durch eine Erhöhung der Dachneigung auf 30° gewahrt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen wurden.

e.) Erhöhung der Wandhöhe von Garagen

Wie unter b.) beschrieben ist das ursprüngliche natürliche Gelände des Grundstücks nicht mehr nachvollziehbar. Die Höhenlage der angrenzenden Nachbargrundstücke wurde mit der Errichtung der Erschließungsstraßen des Gebiets neu festgelegt. Die Errichtung einer Garage entsprechend Art. 6 Abs. 7 BayBO ist mit Bezug auf das natürliche Gelände und einer Wandhöhe mit 2,75 m auf Grund der Höhenlage des vorhandenen Geländes an der Grundstücksgrenze nicht möglich bzw. nicht als Garage nutzbar. Nachbarliche Interessen sind von der Erhöhung der Wandhöhe nicht betroffen, da das Gelände in der Höhe dem den angrenzenden Nachbarn angeglichen wird und die die Wandhöhe der Garage die Vorgaben des Art. 6 Abs 7 BayBO erfüllt.

**4. Grünordnung**

Keine Änderung

### Weitere Auswirkungen

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Da keine generelle Erhöhung des Baurechts stattfindet ergibt sich in Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden keine Veränderung. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

### Aufgestellt:

Ort, Datum, Unterschrift

24.01.2022

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



Karin Wiedemann, Architektin