



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 – „Im Anger“ mit integrierter Grünordnung

### **Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 13.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 – „Im Anger“ beschlossen.

### **Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 – „Im Anger“ ist ein Antrag der Eigentümer des Grundstücks Weidacher Str. 4 auf Erweiterung der Baugrenzen zur Errichtung eines Wintergartens mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>.

Für die Erweiterung der Baugrenzen ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

### **Verfahrensart:**

Durch die 5. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird fortgesetzt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

### **Planungsziele:**

- Durch die Zulässigkeit eines erdgeschossigen Wintergartens zur Wohnraumerweiterung bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche soll die maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks Weidacher Str.4, Flur Nr.2532/1 mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham in Einklang gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Erweiterungsmöglichkeit an die zulässige Grundfläche der Nachbarbebauung angepasst. Z.B. haben die benachbarten Grundstücke Flur Nr. 2532, 2532/5 und 2532/4 kleinere Grundstücksgrößen, aber eine höhere zulässige überbaubare Grundfläche.
- Die Gestaltung des Wintergartens wird folgend festgesetzt:
  - a) Dachdeckung: Glas, Blech oder Dachpfannen.  
Dachpfannen müssen in der Farbe an das Hauptdach angepasst werden.
  - b) Wintergärten unter Balkonen müssen in der gesamten Länge unter dem Balkon liegen und dürfen seitlich nicht überstehen.
  - c) Der oberste Punkt des Wintergardendaches darf an den Balkon nicht höher als der fertige Balkonboden anschließen.
  - d) Als Dachform für Wintergärten ist nur Pultdach mit einer Neigung von 8°- 22° zulässig.
  - e) Die Seitliche Wandhöhe für Wintergärten darf max. 3,00 Meter betragen.
  - f) Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über

abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO  
der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.

- Die sonstigen Festsetzungen gem. der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 bleiben unverändert.
- Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 betreffen ein Grundstück in der westlichen Nachbarschaft und sind nicht anzuwenden.

**Kosten und Finanzierung:**

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden mittels städtebaulichem Vertrag auf den Antragsteller umgelegt.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Ollinger Str. 10  
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den 24.01.2022.....

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister



Planfertiger: Krogoll Architekten  
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)  
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)  
Architekten + Stadtplaner  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E:architekt@krogoll.de