



**3. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 1 „Vagen Nord“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

Haunpoldstraße 6, Flur Nr. 25/1 sowie Poschenweg 17, Flur Nrn. 305/2 u. 305/6,  
Gemarkung Vagen

**Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Datum: Oktober 2020  
Projekt: 20838

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 - 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....	3
3.3 Planung.....	8
<b>4.0 Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	9
4.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	10
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
4.5 Gestalterische Festsetzungen.....	10
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
<b>5.0 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	12
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	13
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>16</b>
<b>ANHANG ..... Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR nach     § 19 BauNVO (2017) .....</b>	<b>17</b>

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Grundstück Haunpoldstraße 6, Flur Nr. 25/1 der Gemarkung Vagen wurde der Antrag auf Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten mit zugehörigen Stellplätzen gestellt.

Für das Grundstück Poschenweg 17, Flur Nrn. 305/2 und 305/6 der Gemarkung Vagen wurde auf Grund erheblicher baulicher Mängel beantragt, das bestehende Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1 „Vagen Nord“ (rechtskräftig seit 21.12.1987) im nördlichen Ortsbereich des Ortsteiles Vagen in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Besagte Grundstücke sind einem Quartier zuzuordnen.

Die vorliegenden Planungen sind u.a. aufgrund der geplanten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, der geplanten Anzahl der Wohneinheiten und der aus der geänderten Planung resultierenden, erforderlichen Zahl sowie die geplante Ordnung der Stellplätze nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Vagen Nord“ vereinbar.

Mit der Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Haunpoldstraße 6 (Flur Nr. 25/1) hat sich der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seiner Sitzung vom 12.05.2020 befasst und stimmt den beantragten Änderungen im Hinblick auf eine innerörtliche Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung grundsätzlich zu.

In seiner Sitzung vom 16.06.2020 hat der Bauausschuss über den Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Grundstück Poschenweg 17 (Flur Nrn. 305/2 u. 305/6) beraten und stimmt dem Antrag auf Abbruch des bestehenden Gebäudes grundsätzlich zu. Im Hinblick auf die ortsbildprägenden Eigenschaften des Baubestands sollen jedoch bei einem Neubau die Größe und die äußere Gestalt weitestgehend beibehalten werden.

Aufgrund der Lage der beiden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Vagen Nord“ und der Nähe der beiden Grundstücke zueinander werden beide Planungen in einem gemeinsamen Verfahren behandelt. Dies dient einer übergreifenden Betrachtung der ortsräumlichen Zusammenhänge und spart zudem verfahrens- und verwaltungstechnische Ressourcen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Vagen Nord".

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der geplanten Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vagen Nord“ setzt sich zusammen aus zwei Teilbereichen.



Beide Grundstücke weisen einen Altbestand an Garagen- bzw. sonstigen Nebengebäuden auf.

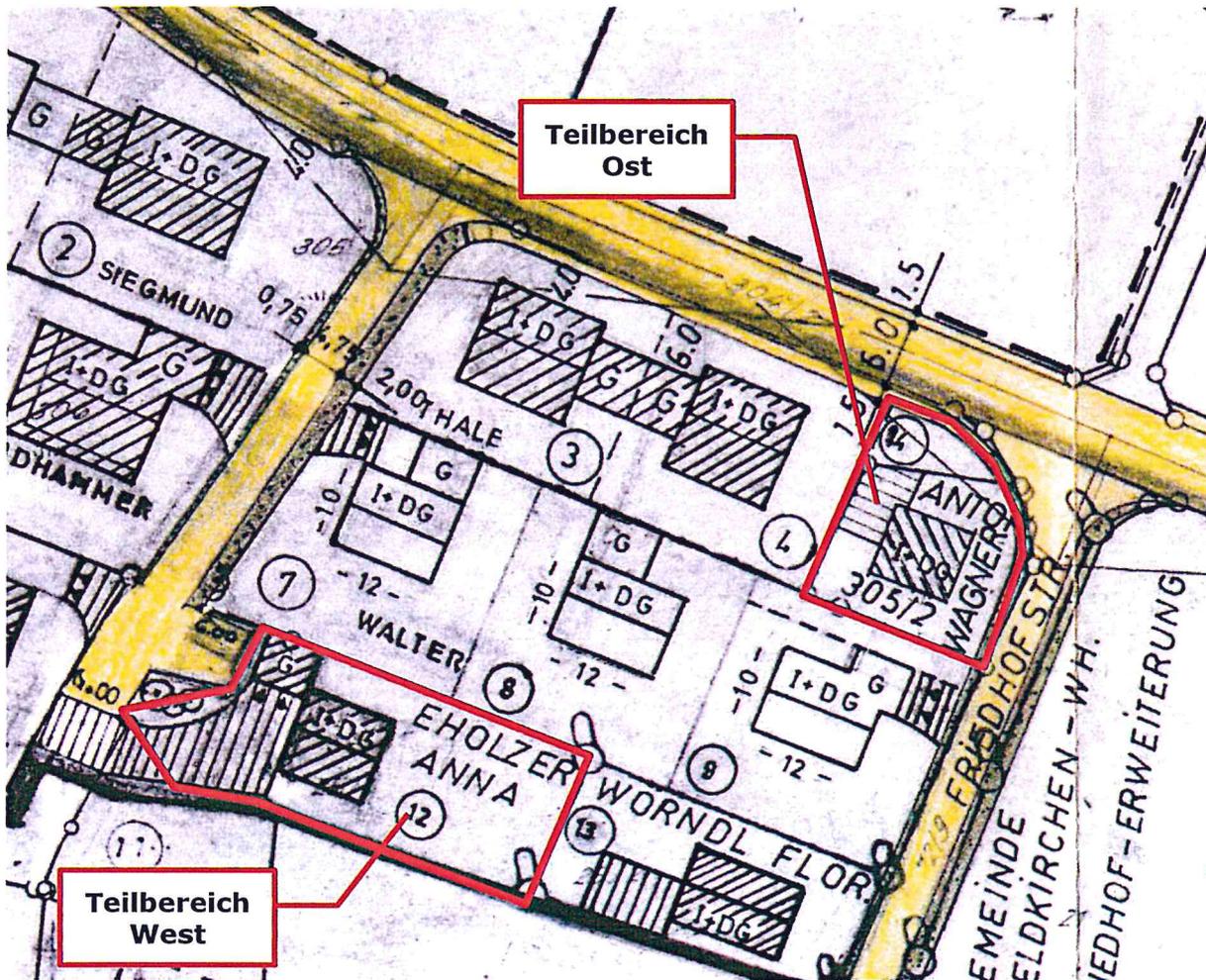


Abb. 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Vagen Nord“ mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (Teilbereiche Ost und West, schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Gebäude sind mit einem Satteldach und einer zulässigen Dachneigung von 20 – 25° zu errichten. Vordächer (Anmerkung: Dachüberstände) müssen eine Tiefe von mindestens 0,80 m aufweisen. Für Garagen ist eine Flachdachabdeckung zulässig.

Dachausbauten dürfen entsprechend textlicher Festsetzung nicht aus der Dachfläche her-austreten, Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

Im westlichen Grenzbereich des Grundstücks Teilbereich West ist entsprechend Planzei-chen ein Gehölzbestand festgesetzt.

### 3.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

#### Erschließung / Technische Infrastruktur

Die überplanten Bereich sind über die Ortsstraße Poschenweg sowie die Erschließungs-stichstraße Haupoldstraße erschlossen. Beide binden an die Friedhofsstraße (Kr RO 13) und somit an das örtliche und regionale Straßennetz an.

#### Baubestand und ausgeübte Nutzung

Innerhalb des Grundstücks Haupoldstraße 6 befindet sich ein Wohngebäude mit nord-westlich angrenzender Garage. Im westlichen Grenzbereich des Grundstücks findet sich ein nicht eingemessenes, grundstückübergreifendes Nebengebäude.

An der östlichen Grundstücksgrenze findet sich ein ebenfalls nicht eingemessenes Neben-gebäude, das der Gartennutzung dient.

Auf dem Grundstück Poschenweg 17 befindet sich ein Wohnhaus, mit im Nordwesten angebaute Garage bzw. Geräteschuppen.

### Ortsbild

Bei dem Anwesen Poschenweg 17 (vormals Vagen 11 ½ bzw. Friedhofstraße 3) handelt es sich um ortbildprägendes Gebäude aus dem Jahr 1927. Seit dem Jahr 1982 wird das Haus lediglich sporadisch bewohnt und von der Erbgemeinschaft notdürftig instandgehalten.

Das Gebäude verfügt durch sein Steildach mit einer Dachneigung von circa 45° über eine Sonderstellung im umliegenden Siedlungsgefüge. In Richtung Süden ist mittig ein Quergiebel (Risalit) angeordnet, in Richtung Norden wurde im Laufe der Zeit eine Schleppgaube angebracht.

Im Kreuzungsbereich Friedhofstraße (Kr RO 13) und Poschenweg befindet sich angrenzend an das Grundstück ein Gedenkstein zur Ehrung des „Dorfpoeten Georg Eberl“.

### Schutzgebiete / Biotope

Entsprechend dem Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) des bayerischen Landesamts f. Umwelt LfU (Online-Abfrage vom 06.08.2020) befinden sich innerhalb und angrenzend an die Planungsgebiet keine Flächen der Biotopkartierung Bayern.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8237-371.06 „Leitzachtal“ in einer Entfernung von circa 750 m südlich der überplanten Bereiche (siehe folgende Karte)

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich Vagen“ liegt in einer Entfernung von circa 600 m südlich des Planungsgebiets.

Entsprechend dem ABSP für den Landkreis Rosenheim (Dez. 1995) sind für das Planungsgebiet keine besonderen Ziele definiert.

Nördlich der Friedhofstraße (KR RO 13) befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210813700070 LKR Rosenheim).



Abb. 3 Anwesen Poschenweg 17



Abb. 4 Marterl zur Ehrung des Dorfpoeten

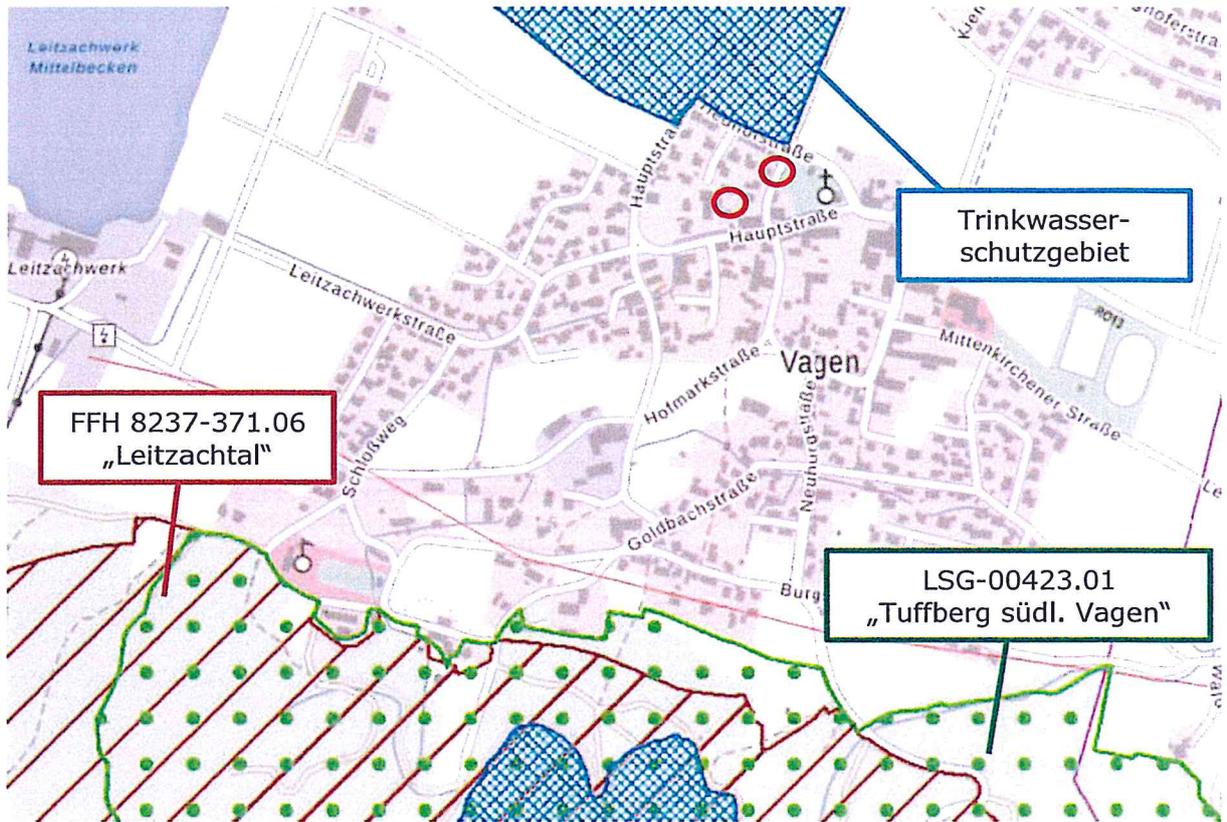


Abb. 5 Schutzgebiete im Umfeld des Planungsgebiets (Teilbereiche schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
 Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH, Geobasisdaten: © 2020 Bayer. Vermessungsverwaltung

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2020 (Online-Abfrage Bayerischer Denkmal-Atlas vom 06.08.2020) sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet.

Im näheren Umfeld der Planungsgebiete in einer Entfernung von mindestens 45 m befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmale (siehe folgende Karte und Tabelle)

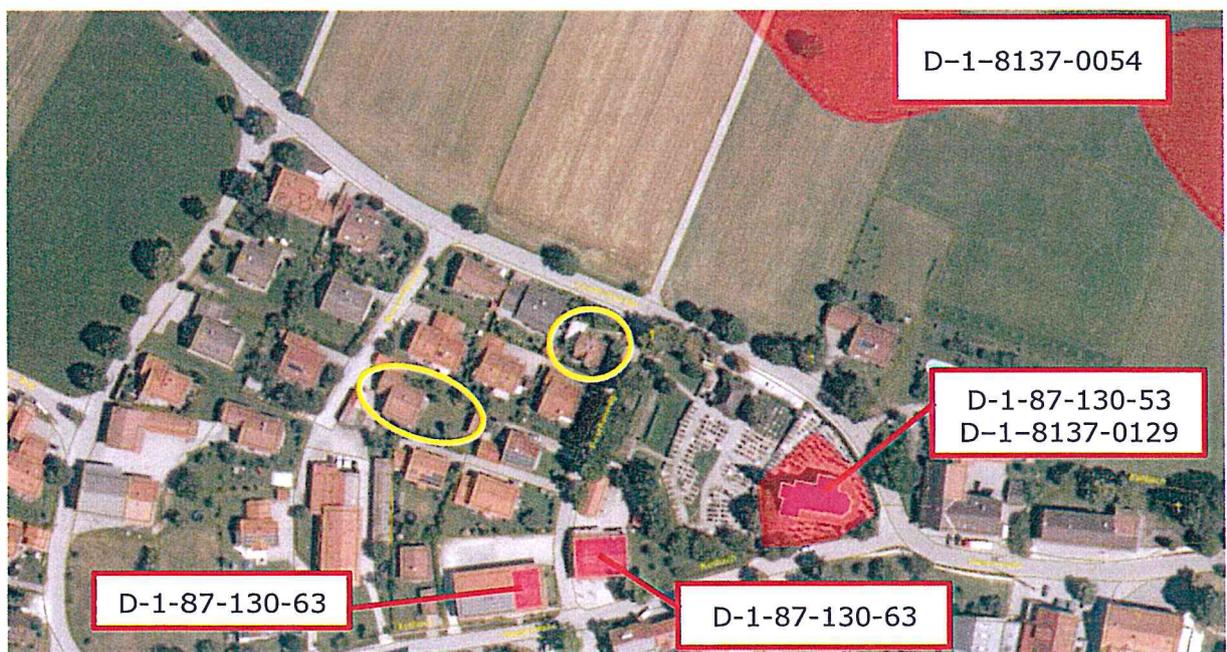


Abb. 6 Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiet (schematisch gelb gekennzeichnet) – ohne Maßstab  
 Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas © StMFH, Denkmaldaten © 2020 BLfD

Bau- und Bodendenkmale			
Baudenkmal D-1-87-130-53	Hauptstr. 6 „Mariä Himmelfahrt“	Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit Satteldach und westlichem Satteldachturn, im Kern spätgotisch, 1746 barock verändert; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt.	 © BLFD
Baudenkmal D-1-87-130-62	Hauptstr. 8 „Beim Poschen“	Einhaus / Wohnstallstadelhaus Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss und umlaufender Laube, 1719. Benehmen hergestellt.	 © BLFD
Baudenkmal D-1-87-130-63	Hauptstr. 10 „Beim Örtl“	Einhaus / Wohnstallstadelhaus Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jhd. Benehmen hergestellt.	 © BLFD
Bodendenkmal D-1-8137-0054	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt		
Bodendenkmal D-1-8137-0129	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof. Benehmen nicht hergestellt		

Tab. 1 Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets

### Realvegetation

Der westliche Teilbereich des Planungsgebiet an der Haupoldstraße weist an der südlichen Grundstücksgrenze sowie im Übergang zum nördlichen Grundstück einen Bestand aus freiwachsenden, hausgartentypischen Sträuchern auf. An der südlichen Grundstücksgrenze überwiegen im westlichen Bereich auf Höhe des vorhandenen Gebäudes heimische Großsträucher und Kleinbäume wie Haselnuss, Mirabelle etc.. In Richtung Osten und an der nördlichen Grundstücksgrenze finden sich meist deutlich niedrigere, z.T. fremdländische Gehölze und Sträucher einer typischen Hausgartenbepflanzung (Forsythie, Fächer-Ahorn, Zwerg-Kiefer, Bambus, etc.). Innerhalb der Gartenfläche östlich des bestehenden Wohngebäudes befinden sich im südlichen Bereich eine Kastanie sowie ein Kirschbaum.

Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets am Poschenweg zeichnet sich durch eine dorftypische Hausgartenbepflanzung aus. Neben Apfelbäumen, Sauerkirsche und Birnenspalier finden sich auch diverse Beerenbüsche. Im Bereich des bestehenden Marterls an der Friedhofstraße findet sich eine Säulen-Buche.

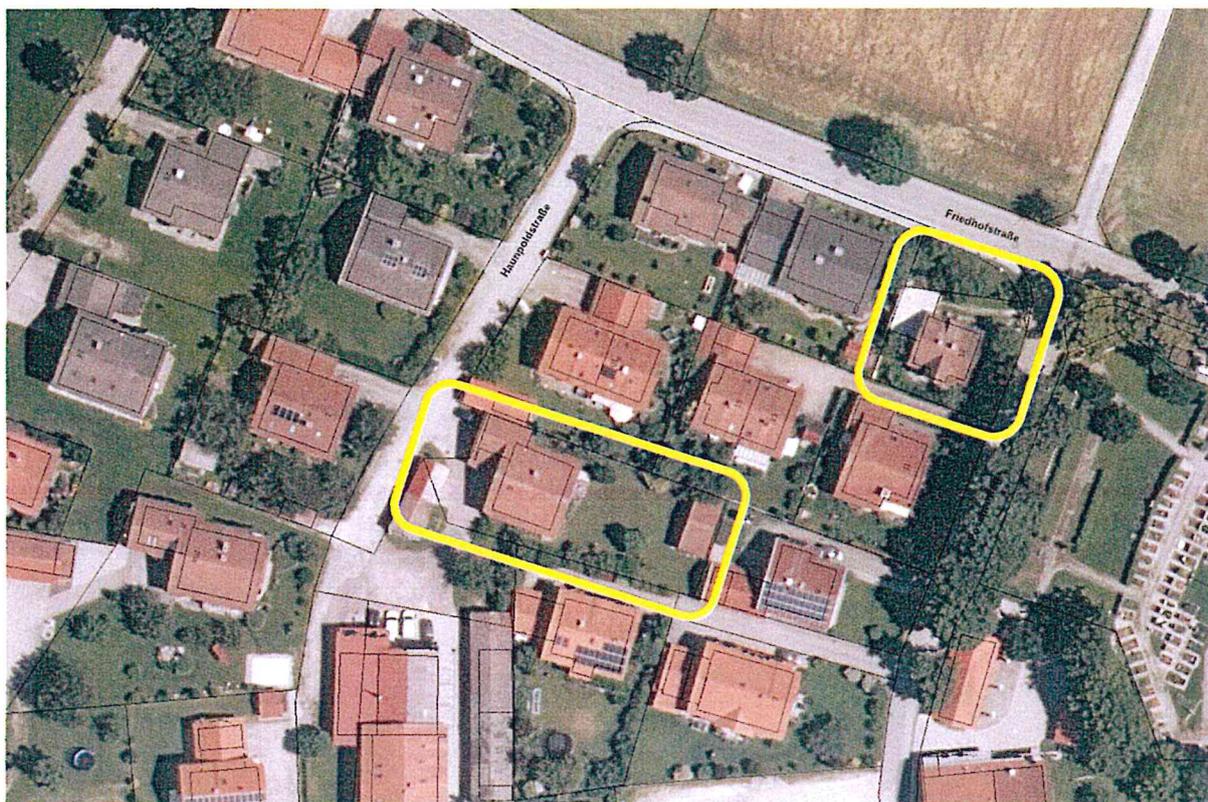


Abb. 7 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 02.07.2018) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2020 LfU; Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung

### Topographie

Das Gelände des überplanten Grundstücks Hauptoldstraße 6 weist entsprechend Digitalem Geländemodell DGM 25 im westlichen Grundstücksbereich eine Höhe von im Mittel 525,20 m ü. NN auf. Der östliche Grenzbereich des Grundstücks wird im Mittel mit 524,50 m ü. NN angegeben. Das entspricht über eine Länge von circa 48,5 m einer durchschnittlichen Neigung von circa 1,5 %.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung des Grundstücks im Vorfeld der Planung bestätigt sich im Wesentlichen die Höhenlage des östlichen und westlichen Grenzbereichs des Grundstücks. Im Zuge der Errichtung des bestehenden Wohngebäudes (vor 1987) wurde der westliche Teilbereich des Grundstücks jedoch aufgefüllt. In Folge findet sich östlich angrenzend an die bestehende Terrasse östlich des Gebäudes ein Geländesprung mit einer Höhe von circa 80 – 100 cm.

Das Gelände des überplanten Grundstücks am Poschenweg ist überwiegend eben und weist entsprechend DGM 25 eine Höhenlage von im Mittel circa 525,00 m ü. NN auf.

### Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an die überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Gebiets verläuft, angrenzend an die Hauptstraße, in einer Entfernung von mindestens 60 m der Kotbach (Gewässer III. Ordnung)

### Hochwasser und sonstige Gefahren

Das überplante Gebiet befindet sich ist entsprechend Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 06.08.2020).

### **3.3 Planung**

#### Teilbereich West: Haunpoldstraße 6

Für das überplante Grundstück liegt ein Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Das geplante Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten soll im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze können auch dem westlichen Teilbereich des Baugrundstücks angeboten werden.

Die vorliegende Planung stellt eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich dar, den Ausführungen des LEP werden damit Rechnung getragen. Die geplanten Parameter wie Wandhöhe und Dachneigung sind derzeit ortstypisch und können nach Auffassung des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in die Bebauungsplanänderung einfließen.

#### Teilbereich Ost: Poschenweg 17

Das Anwesen wird seit 1982 nur sporadisch bewohnt und von den Eigentümern (Erbengemeinschaft) lediglich notdürftig instandgehalten. Die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand, ein Schädlingsbefall sowie ein Feuchtigkeitsproblem wurden festgestellt. Die Haustechnik ist veraltet und nicht mehr zeitgemäß.

Nach gründlicher Auseinandersetzung mit dem Gebäude und seiner Sonderstellung im Ortsgefüge von Vagen wurde seitens der Eigentümer der Antrag auf Abriss des bestehenden Gebäudes und Neuerrichtung eines Wohnhauses in Anlehnung an die vorhandenen, ortsbildprägenden Parameter des Baubestands gestellt.

### **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Vagen Nord“ (21.12.1987).

Diese 3. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, soweit zutreffen, auch für diese Änderung.

Im Folgenden werden in erster Linie neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Vagen Nord“ verwiesen.

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

#### Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet (allgemeines Wohngebiet) wird im Sinne einer Nachverdichtung und zur Wohnraumschaffung im innerörtlichen Bereich die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung im Bereich Haunpoldstraße 6 und der Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ergibt sich zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück ein erhöhter Aufwand an Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr. Die, aus der festgesetzten GRZ resultierende, maximal zulässige GR darf entsprechend Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO daher durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf dem Baugrundstück um bis zu 70 % überschritten werden, i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 (Kappungsgrenze).

Als Kompensationsmaßnahme für die erhöhte zulässige Überschreitung der Grundfläche ist, zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes, die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Die zulässige GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die ermittelte GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, definiert die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der entsprechend Festsetzung zulässigen Überschreitungen (siehe hierzu Kap. 4.2 dieser Begründung).

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

#### Höchstzulässige Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut und wird grundstücksbezogen festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird objektbezogen im Sinne einer Nachverdichtung und zur innerörtlichen Wohnraumgewinnung erhöht. Ortsbildprägende Strukturen und Merkmale werden berücksichtigt.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag ein Höhenbezugspunkt [m ü.NN] für die OK.FFB.EG festgesetzt.

Für das geplante Gebäude Haunpoldstraße 6 wird, aufgrund der Lage im östlichen Grundstücksbereich und der vorhandenen Topographie sowie zur Vermeidung von größeren Abgrabungen beziehungsweise Aufschüttungen, der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG höhen- und lagemäßig durch den bestehenden Schachtdeckel 7POW010HS im Bereich der Stichstraße am Poschenweg definiert.

Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen für das Grundstück Haunpoldstraße 6 im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen.

Im Bereich des Anwesens Poschenweg 17 findet eine geringfügige Lageverschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Norden statt. Dies dient einer besseren Nutzbarkeit der umliegenden Gartenflächen.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf den überplanten Grundstücken sind durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Im Sinne eines Planungsspielraums werden daher Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente in begrenztem Maße zugelassen. Die begrenzenden Festsetzungen zu Anbauelementen dienen einer maßstäblichen Unterordnung im Vergleich zur Hauptanlage.

Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten werden ausnahmsweise zugelassen sofern diese in ihrer Summe eine Größe von 40 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den umgebenden Baubestand sowie die vorhandene Situierung des ortsbildprägenden Baubestands Pöschchenweg 17. Die geplanten Vorhaben fügen sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

#### **4.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

#### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Berücksichtigung der geplanten Nutzung beziehungsweise Wohnraumgewinnung wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die überplanten Grundstücke gebäudebezogen festgesetzt.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen.

Die Genehmigung der entsprechend Festsetzung definierten Ausnahmen erfolgt durch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die geplanten Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Für das Anwesen Poschenweg 17 besteht aufgrund der ortsbildprägenden Eigenart des Baubestands ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung.

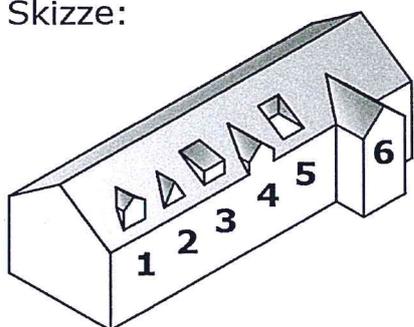
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Anbauten werden im Sinne eines Planungsspielraums Pultdächer zugelassen.

Die erlaubte Dachneigung wird im Sinne einer Wohnraumgewinnung im Dachgeschoss allgemein geringfügig erhöht.

Für das Anwesen Poschenweg 17 wird gebäudebezogen zur Erhaltung der ortsbildprägenden Parameter eine abweichende Dachneigung in Anlehnung an den Baubestand festgesetzt. Berücksichtigt wird dabei ein Planungsspielraum im Sinne einer gewinnbringenden Wohnraumnutzung des Dachgeschosses.

Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") können, als Planungsspielraums zur geplanten Nachverdichtung im Sinne einer Wohnraumgewinnung, zur Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen werden. Die Ausmaße werden jedoch im Sinne einer Unterordnung und zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Orts- und Dachlandschaftsbild begrenzt. Für das Grundstück Poschenweg 17 können in Anlehnung an den Baubestand Ausnahmen in Bezug auf Dachform und Ausmaß zugelassen werden. Die entsprechenden Festsetzungen berücksichtigen somit den vorhandenen ortsbildprägenden Baubestand.

Skizze:



Bezeichnungen am Dach

- 1** Satteldachgaube / Giebelgaube
- 2** Dreiecksgaube
- 3** Schleppgaube
- 4** Zwerchgiebel / Zwerchhaus
- 5** Dacheinschnitt
- 6** Quergiebel (Risalit)

Abb. 8 Skizze „Bezeichnungen am Dach“

In Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und aus Gründen des Ortsbildes werden im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten wie zum Beispiel Dachgauben weiterhin nicht zugelassen. Baubestandsbezogene Ausnahmen werden für das Grundstück Poschenweg 17 definiert.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und aus Gründen des Ortsbildes sind Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in und an, das bedeutet bis maximal 20 cm parallel über der Dachfläche zu installieren.

Aufgrund der vorhandenen Topographie des Baugrundstücks Haunpoldstraße 6 und der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Eingriffe werden Festsetzungen zu Geländemodellierung und Stützmauern getroffen.

#### **4.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Gebiets wird ein Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume getroffen.

Entsprechend Planteil dargestellte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Sinne einer ausreichenden Durchgrünung sind sie bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Abweichungen der Lage sind zugelassen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung von Bäumen zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig ist.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind daher nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

## **5.0 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Orts- und Landschaftsplanung**

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.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit der geänderten Planung im Sinne einer Nachverdichtung zur innerörtlichen Wohnraumgewinnung erhöht. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO wird erhöht unter Einbehalt der Kappungsgrenze 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Als Kompensationsmaßnahme für die erhöhte zulässige Überschreitung der Grundfläche ist, zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes, die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird objektbezogen im Sinne einer Nachverdichtung und zur innerörtlichen Wohnraumgewinnung erhöht. Ortsbildprägende Strukturen und Merkmale werden berücksichtigt. Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die Grundgedanken und Leitbilder der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 15.04.2020) und dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 06.08.2020)

Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

## 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, der geänderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 1.285 m <sup>2</sup>
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 1.285 m <sup>2</sup>
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl (BauNVO 1977)	0,2
	Resultierende Grundfläche (gesamt) (BauNVO 1977)	257 m <sup>2</sup>
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl (BauNVO 2017)	0,4
	Resultierende Grundfläche (gesamt) (BauNVO 2017)	257 m <sup>2</sup>
Baurechtsmehrung	Zulässige Grundfläche	+ 257 m <sup>2</sup>

Tab. 2 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist nach Willen des Gesetzgebers gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N Rosenheimer Becken

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der westliche Teilbereich des Planungsgebiet an der Haunpoldstraße weist an der südlichen Grundstücksgrenze sowie im Übergang zum nördlichen Grundstück einen Bestand aus freiwachsenden, hausgartentypischen Sträuchern auf. An der südlichen Grundstücksgrenze überwiegen im westlichen Bereich auf Höhe des vorhandenen Gebäudes heimische Großsträucher und Kleinbäume wie Haselnuss, Mirabelle etc.. In Richtung Osten und an der nördlichen Grundstücksgrenze finden sich meist deutlich niedrigere, z.T. fremdländische Gehölze und Sträucher einer typischen Hausgartenbepflanzung (Forsythie, Fächer-Ahorn, Zwerg-Kiefer, Bambus, etc.). Innerhalb der Gartenfläche östlich des bestehenden Wohngebäudes befinden sich im südlichen Bereich eine Kastanie sowie ein Kirschbaum.

Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets am Poschenweg zeichnet sich durch eine dorftypische Hausgartenbepflanzung aus. Neben Apfelbäumen, Sauerkirsche und Birnenspalier finden sich auch diverse Beerenbüsche. Im Bereich des bestehenden Marterls an der Friedhofstraße findet sich eine Säulen-Buche.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 02.07.2018) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2020 LfU; Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung

Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Nach Inaugenscheinnahme liegt kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere vor, so dass keine Beeinträchtigung von Tieren, wie zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse, zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegend intensiven Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine für Amphibien als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten vorhanden.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbrucharbeiten festgesetzt.

Die Entfernung von Bäumen ist zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Feldkirchen-Westerham, den 13.10.2020.....

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



## Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
<https://wirtschaft-risby.bayern.de/>  
Fachauskunftssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 30.05.2020  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR.1 „VAGEN NORD“
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND AUGUST 2020

**ANHANG****Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR nach § 19 BauNVO (2017)**

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Größe des Baugrundstücks (Flur Nr. 25/1) ca. 784 m<sup>2</sup>

Festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ: **GRZ 0,40**

→ zulässige Grundfläche GR: 0,40 x ca. 784 m<sup>2</sup> = ca. **314 m<sup>2</sup>**

Zulässige Überschreitung der GR durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garage, Stellplätze, Zufahrten etc.) entsprechend Festsetzung i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, GRZ (II) jedoch kleiner als 0,8 (Kappungsgrenze entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO): **70 v.H.**

→ Zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 [m<sup>2</sup>]:  
314 x 70 v. H. = ca. **220 m<sup>2</sup>**

→ Maximal zulässige Grundfläche aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen:  
314 m<sup>2</sup> + 220 m<sup>2</sup> = **534 m<sup>2</sup>** (= GRZ (II) 0,68 ≤ 0,80)

**BERECHNUNGSBEISPIEL (Flur Nr. 25/1)**Bedarf Hauptanlage [m<sup>2</sup>]

Hauptanlage 10,5 m x 16 m ca. 168 m<sup>2</sup>

Balkone / Terrasse ca. 45 m<sup>2</sup>

**ca. 213 m<sup>2</sup> (≤ 314 m<sup>2</sup>)**

Bedarf sonstige bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO [m<sup>2</sup>]

12 Stellplätze 2,35 m x 5,0 m ca. 141 m<sup>2</sup>

Erschließung Stellplätze ca. 110 m<sup>2</sup>

Zuwegung Nebengebäude Bestand

Zuwegung Gebäude ca. 65 m<sup>2</sup>

ca. 316 m<sup>2</sup>

Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO [m<sup>2</sup>]

Hauptanlage ca. 213 m<sup>2</sup>

Sonst. baul. Anlagen ca. 316 m<sup>2</sup>

**ca. 529 m<sup>2</sup> (≤ 534 m<sup>2</sup>)**

