



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2017

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“





### Präambel




Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

### **SATZUNG.**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Steininger Wiese" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde übernommen.

### **A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
3. z.B. **II** Max. zulässige Geschosszahl
- 3.1 z.B. **WH 6,80** Max. zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß.  
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
4. **GRZ** Grundflächenzahl GRZ max. 0,35
5.  Baugrenze gem. §23 Abs. 3 BauNVO  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
6.  Firstrichtung zwingend
7. **SD** Satteldach; Dachneigung 18 – 26°

8. Diese Festsetzung wird ersetzt durch Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe unter Punkt A.3.1
9.  Garage mit Satteldach
10.  Fläche für Stellplätze. Weiter sind Stellplätze an der straßenzugewandten Grundstücksseite innerhalb der festgesetzten GRZ allgemein zulässig.
19. z.B.  Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude mit nebenstehendem Planzeichen begrenzt.

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

2. Auf Flur Nr. 2922/6 sind 3 Wohneinheiten WE, auf Flur Nr. 2922/41 und 2922/5 insgesamt eine Wohneinheit WE zulässig (siehe auch A.19).
6. Die max. zulässige Wandhöhe WH der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut, darf 6,30m, bzw. 6,80m nicht überschreiten (siehe auch Punkt A.3.1)
- 10.a-c, e, i-o, r-t, v Diese Festsetzungen der bestehenden Satzung haben für den Änderungsbereich der 4. Änderung keine Gültigkeit.

## **C Hinweise**

1. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.
2. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSVNr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert wird.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....  
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....  
Stefan Rossteuscher, Architekt



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2017

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“

### Begründung

#### Anlass der Planung

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Flur Nummern 2922/6, 2922/41, 2922/5, 2922/39 und 2917/2 T.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“ und sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1940 m<sup>2</sup> auf und ist mit zwei Einfamilienhäusern mit Garage bebaut. Die beiden Grundstückseigentümer beantragen im Rahmen der Nachverdichtung die Änderung des Bebauungsplanes, um auf den Flurnummern 2922/6, 2922/41 und 2922/5 ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus zu errichten.

#### Planungsgrundlagen

Die 4. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 14 "Steinger Wiese" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

## Änderung des Bebauungsplanes

Auf der Flur Nr. 2922/6 wird, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan das Baufenster verschoben. Auf den Flur Nrn. 2922/41 und 2922/5 soll ein Baufenster für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen werden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante Weg auf der Flur Nr 2922/5 zur Erschließung der Flur Nr. 2922/28 entfällt, da das Grundstück von Süden erschlossen wird.

Im Rahmen der Nachverdichtung ist die leichte Erhöhung der GRZ zu befürworten. Die Berechnung der GRZ erfolgt gem. Neubekanntmachung vom 23.01.1990 der BauNVO, §19.

### Berechnung GRZ

#### Flur Nr. 2922/6

**Grundstücksgröße 709 m<sup>2</sup>**

Festgesetzte GRZ: **0,35**

**> max. zulässige überbaubare  
Grundstücksfläche GR: 248 m<sup>2</sup>**

#### **Hauptanlage**

Hauptgebäude	178 m <sup>2</sup>
Terrassen	20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Hauptanlage</b>	<b>198 m<sup>2</sup></b>

Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen  
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 [m<sup>2</sup>]:  $248 \times 0,5 = \text{ca. } 124 \text{ m}^2$

→ Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach:  $248 + 124 = \text{ca. } 372 \text{ m}^2$

#### **Nebenanlagen**

2 Garagen	39 m <sup>2</sup>	$139 \text{ m}^2 + 198 \text{ m}^2 = 337 \text{ m}^2$
Zufahrt Süd	60 m <sup>2</sup>	$337 \text{ m}^2 < 372 \text{ m}^2$
Zugang Nord	40 m <sup>2</sup>	<b>&gt;GRZ kann eingehalten werden!</b>
<b>Gesamtfläche Nebenanlagen</b>	<b>139 m<sup>2</sup></b>	

#### Flur Nr. 2922/41, /5, /39, 2917/2 T

**Grundstücksgröße 1239 m<sup>2</sup>**

Festgesetzte GRZ: **0,35**

**> max. zulässige überbaubare  
Grundstücksfläche GR: 434 m<sup>2</sup>**

#### **Hauptanlage**

Hauptgebäude Bestand	99 m <sup>2</sup>
Terrasse Bestand	10 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude Neu	104 m <sup>2</sup>
Terrasse	10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Hauptanlage</b>	<b>223 m<sup>2</sup></b>

Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 [m<sup>2</sup>]:  $434 \times 0,5 = \text{ca. } 217 \text{ m}^2$

→ Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach:  $434 + 217 = \text{ca. } 651 \text{ m}^2$

### **Nebenanlagen**

Garage Neu	31 m <sup>2</sup>	223m <sup>2</sup> + 178 m <sup>2</sup> =401 m <sup>2</sup>
Zufahrt Neu	20 m <sup>2</sup>	401 m <sup>2</sup> < 651 m <sup>2</sup>
Garage Bestand	44 m <sup>2</sup>	
<u>Zufahrt Bestand</u>	<u>83 m<sup>2</sup></u>	
<b>Gesamtfläche Nebenanlagen</b>	<b>178 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;GRZ kann eingehalten werden!</b>

Die Abstandsflächen des Einzelhauses liegen auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 2922/39. Aktuell sind die Flur Nrn. 2992/6 und 2922/39 im gleichen Eigentum. Bei einer eventuellen Veräußerung ist jedoch darauf zu achten, dass die Abstandsflächen innerhalb der jeweiligen Grundstücke liegen.

Die restlichen Abstandsflächen sollten bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe kein Problem darstellen, sind aber mit der Eingabeplanung zu prüfen.

Die Gestaltungsfestsetzungen gem. Punkt 10 des rechtskräftigen Bebauungsplan müssen teilweise entfallen, da sie nicht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen, bzw. mit den geänderten Festsetzungen nicht zu vereinbaren sind.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Das Doppelhaus soll ein „Mehrgenerationenhaus“ werde. Die Pflege von Angehörigen zu Hause soll unterstützt und gefördert werden.

### **Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist durch den Bestand an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **Auswirkungen**

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die geplante Nachverdichtung mit einem zusätzlichen Wohngebäude stellt einen Eingriff in die Grundzüge der bisherigen Planung dar. Die bauliche Verdichtung ist städtebaulich verträglich und fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.940 m<sup>2</sup> liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Es wird keine Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet und die umgebende Bebauung erwartet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln) sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil ein Eingriff schon vor der planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt