

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 28 „Ölberg“
16. Änderung

Begründung

Bearbeitung:
Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:
Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner
Sch/DR

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg
info@architekt-werner-schmidt.de

Tel.: 08034/9303
Fax 08034/9305

Bearbeitungsstand: Planfassung zur Bekanntmachung Februar 2017

BV 16820

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 die Flur Nr. 196/17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Ölberg“, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

2.0 Anlass und Gegenstand der Änderung

Die Eigentümer der Flur Nr. 196/17 beabsichtigen auf dem bezeichneten Grundstück ein Wohnhaus im Passiv- oder Niedrigenergiehaus-Standard zu errichten. Dazu werden folgende Änderungen der 14. Änderung des Bebauungsplans beantragt:

- Drehung der Baukörperlängsseite parallel zur südlichen Grundstücksgrenze.
- Anhebung der Wandhöhe auf 7,95 m.
- Dacheindeckung alternativ in grauen Farbtönen.

Eine geänderte Ausrichtung des Baukörpers und Anhebung der Wandhöhe unterstützen die notwendigen solaren Erträge an der Südseite des geplanten Baukörpers.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in der Sitzung am 04.10.2016 mit der Angelegenheit befasst.

Die geplante Maßnahme berührt die Grundzüge der Planung.

Städtebaulich bestehen gegen die Drehung des Gebäudes keine Bedenken, allerdings wird der beantragten Anhebung Wandhöhe wegen der städtebaulich sensiblen Lage nicht in vollem Umfang zugestimmt.

3.0 Planungsgrundlage

Grundlage für diese 16. Bebauungsplanänderung ist die 14. Bebauungsplanänderung, die Flur Nr. 196/ 17 betreffend, rechtskräftig seit Januar 2015.

4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Diese 16. Änderung ersetzt die 14. Änderung des Bebauungsplans.

Die 16. Änderung des Bebauungsplans „Ölberg“ betrifft ausschließlich die Wandhöhe und die Drehung des Baukörpers. Soweit es sich um textliche Festsetzungen handelt sind diese farbig hervorgehoben. Im Übrigen werden die Festsetzungen der 14. Änderung in diese 16. Änderung übernommen.

Entsprechend Beschluss des Bauausschusses vom 04.10.2016 wird das Baufenster parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird beibehalten.

Die Wandhöhe wird auf 7,25 m angehoben.

Zur Wahrung einer ruhigen und ausgewogenen Dachlandschaft wird eine Dacheindeckung in grauen Farbtönen nicht zugelassen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden unverändert beibehalten.

Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB sind nur zu den geänderten Festsetzungen zulässig.

5.0 Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Unterstützung einer energiesparenden Bauweise.

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Änderungen der Festsetzungen zur Lage und Höhenentwicklung des Baukörpers eingegriffen.

Durch die Drehung des Baukörpers wird unter Ausschöpfung der Baugrenze die Windwurfzone nordöstlich geringfügig unterschritten. Bei der Bauausführung sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Dachkonstruktion ist entsprechend zu bemessen.

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 entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird 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