



## Gemeinde Feldkirchen- Westerham

### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling - Süd“

Bereich  
Fl. Nr. 1899/4  
Gem. Vagen

mit integrierter Grünordnung

### Begründung

zum Entwurf vom 21.05.2017  
in der geänderten Fassung  
vom 05.12.2017

Antragsteller

KSS Immobilien GmbH & Co. KG  
Kunstmühlstraße 12a / 5. OG.  
83026 Rosenheim

Planung:

Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich-Ebert-Str. 15  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Hinweise
- 05. Änderungsbilanz
- 06. Folgen

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Der Antragsteller möchte auf der Fl.Nr. Fl. Nr. 1899/4 der Gem. Vagen ein Wohnhaus mit max. 4 Wohnungen und Garagen/ Stellplätzen errichten.

Die beantragte Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldolling Süd“ in der Fassung von 1975. Dort sind auf dem Grundstück ein 2-geschoßiges Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und einer Grenzgarage mit ca. 42 m<sup>2</sup> Grundfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen lassen das Maß der festgesetzten Grundfläche gem. BauNVO 1968 (0,4) nicht zu ( $287/1.100 < 0,4$ ). Dies ist rechtlich unzulässig.

Das Ziel einer Nachverdichtung steht in Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, nach denen die in Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden sollen. Um die Innenentwicklung zu stärken, sollen besonders Möglichkeiten zur Nachverdichtung herangezogen werden.

Der Konflikt zwischen der derzeit zulässigen Bebauung und der geplanten Bebauung machen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Von einer frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## 02. Ziele

- Änderung des Bauraums zugunsten eine Einzelhauses oder einer Hausgruppe mit jeweils 4 Wohnungen,
- Ergänzung von Bauflächen für Garagen

## 03. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung: unverändert

02. Maß der baulichen Nutzung:

Eine bauraumbezogene Grundflächenregelung wurde gewählt, da das Grundstück konkret in der dargestellten Bauweise bebaut werden soll, resultierende GRZ 0,26.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Analog zu den Terrassen als Teil der Hauptanlage wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Maßnahmen sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien nicht vergrößert werden kann.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde nach Erfahrungswerten festgesetzt. Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Die festgesetzte Wandhöhe entspricht dem Maß des Bauentwurfs und der Gebietsbebauung.

Die Höhenlage des Gebäudes wurde präzisiert, da sie für Bestimmung der Wandhöhe erforderlich ist.

03. Baugrenzen:  
gem. Bauentwurf

- 04. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen  
Umgrenzung für Garagen gem. Bauentwurf  
Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen wurden entsprechend heutigen Planungsstandards präzisiert.  
Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze errichtet werden.
- 05. Grünflächen/ Grünordnung:  
Die Pflanzregel für Laub- und Obstbäume entspricht der Urfestsetzung.  
Weitere grünordnerische Vorschriften wurden entsprechend heutigen Planungsstandards ergänzt.
- 06. Sonstige Festsetzungen  
Änderungsbereich gem. Zielvorgabe
- 07. Örtliche Bauvorschriften  
gem. lokalen Bautraditionen und Bestandsbebauung.  
Die Anzahl der Vorschriften ist im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes stark reduziert.  
Um Dachgeschossausbauten verfahrensfrei zu ermöglichen, wurden als Voraussetzung dafür Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) aufgenommen.

#### **04. Hinweise**

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis und zum Vollzug der Änderungsplanung erforderlich sind.

#### **05. Änderungsbilanz**

neu GR 320 (BauNVO 2013)	alt GR 287 (BauNVO 1968)
neu GRZ 0,26 (BauNVO 2013)	alt GRZ 0,4 (BauNVO 1968)
neu max. 3 oberirdische Geschosse (II+D)	alt zwingend 2 Vollgeschosse
neu 1 Baugruppe oder 1 Einzelhaus	alt 1 Einzelhaus
neu 4 Garagen	alt 1 Doppelgarage
neu 4 offene Stellplätze	alt 2 Stellplätze (vor Garagenzufahrt)

#### **06. Folgen**

Im Änderungsbereich wird die Bebauung gebietsverträglich nachverdichtet.  
Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 „Feldolling Süd“ in der Fassung werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1899/4 Gem. Feldolling unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 05.12.2017

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

## **Quellenverzeichnis**

- Bebauungsplan „Bebauungsplanes Nr.17 „Feldolling Süd“ “ in der Urfassung/ Arch. Georg Stempfle/ 1975.
- digitale Flurkarte / Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ 02.05.2017.
- digitale Orthophotos/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ 03.05.2017.
- Vorentwürfe Bebauung / Gerhard Moses/ 12.04.2017

## **Anlagenverzeichnis**

- keine Anlagen