

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 43

"Im Hofpoint"

10. Änderung

für die Flur Nr. 1909/14
Gemarkung Vagen

Begründung

Bearbeitung:

Werner Schmidt

Architekt · Stadtplaner

Andrea Kaiser

Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)

Mühlenstraße 20 a

83098 Brannenburg

info@architekt-werner-schmidt.de

Tel.: 08034-9303

Fax 08034-9305

Stand

Planfass. z. Bekanntm. Sept. 2015

BV 15779

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Geltungsbereich der Änderung

2.0 Anlass der Änderung

3.0 Planungsvoraussetzungen

4.0 Erläuterung der Änderung

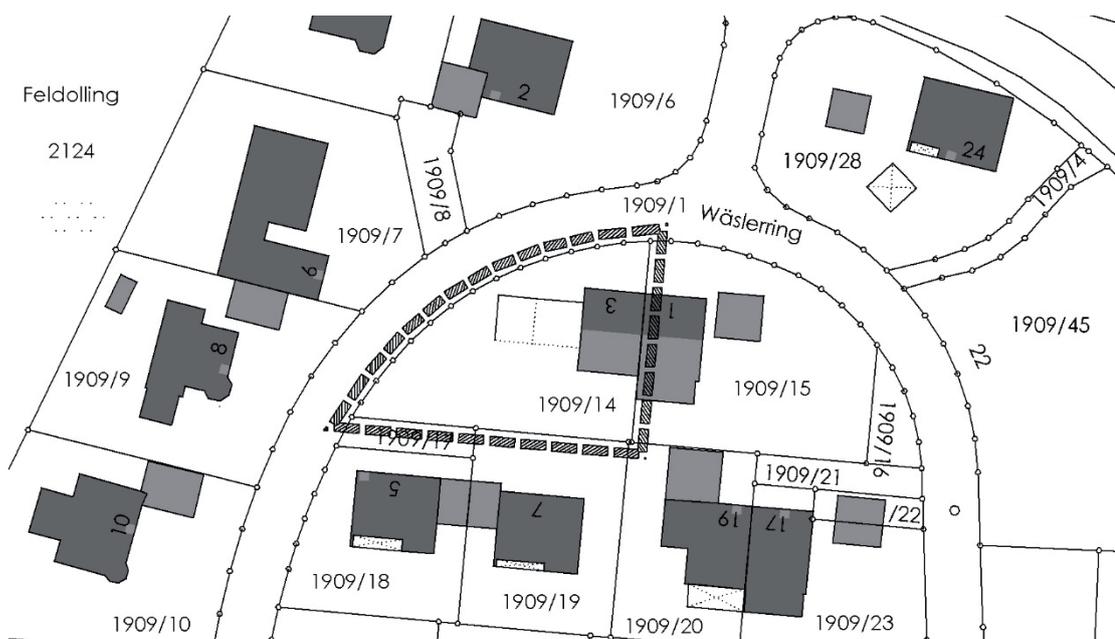
5.0 Auswirkungen und Verfahren

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 1909/14 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte Geltungsbereich). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 680 m².

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ (rechtskräftig seit Januar 1982) und der 4. Änderung desselben Bebauungsplanes vom April 1998.

KARTE GELTUNGSBEREICH M 1: 1.000



2.0 Anlass der Änderung

Das Grundstück Flur Nr. 1909/14 der Gemarkung Vagen ist mit einer Doppelhaushälfte und Doppelgarage mit eingeschossigem Ladenanbau bebaut.

Seitens der Grundstückseigentümer wurde mittels einer Bauvoranfrage der Wunsch geäußert, die Garage und den Laden zwecks Wohnraumgewinnung mit südlicher Grundrisserweiterung insgesamt zweigeschossig zu überbauen. An Stelle des Ladens sollen zwei Büroräume entstehen.

Auf Grund der geplanten Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen und der geänderten Höhenentwicklung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ notwendig.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mit dem Vorhaben in der Sitzung vom 14.04.2015 befasst und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ für die Flur Nr. 1909/14 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Bebauungsplan Nr. 43 „Im Hofpoint“ (rechtskräftig seit 20.01.1982)
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ (rechtskräftig seit 30.04.1998)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Bauvoranfrage vom 26.02.2015
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

4.0 Erläuterung der Änderung

Seitens der Grundstückseigentümer Flur Nr. 1909/14 wurde der Antrag gestellt, die bestehende Doppelgarage mit eingeschossigem Ladenanbau nach Süden zu erweitern und zur Wohnraumgewinnung insgesamt zweigeschossig zu überbauen. Zudem sollen zwei Büroräume entstehen. Die erforderliche Zahl der Stellplätze kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

In Wiederverwendung des derzeitigen Garagen- und Ladentraktes soll der geplante Anbau versetzt zum derzeitigen Hauptgebäude Wäslerring Nr. 3 erfolgen.

Abgestimmt auf die vorliegende Planung ist der First des geplanten Anbaus in Lage und Höhe mit dem bestehenden Hauptgebäude abzustimmen. Der durchgängige First ohne Versatz ist im Hinblick auf das Ortsbild positiv zu bewerten. Die vorgeschlagene Lösung bewirkt für den geplanten Anbau einen außermittigen First, nach Auffassung der Gemeinde ist das Vorgehen jedoch zu begrüßen, da auch nach dem Umbau ein klar strukturiertes Gebäude erkennbar ist.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dem Antrag sowohl aus ortsplannerischer als auch gestalterischer Sicht grundsätzlich zugestimmt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung durch Planzeichen und Text umfassen die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ verwendeten Planzeichen. Im Übrigen, sofern nicht anders angegeben, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung. Auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird verwiesen.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Grundstück Flur Nr. 1909/14 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Im Hofpoint“ setzt als Art der Nutzung ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO fest.

Die, im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung wird mit der Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und die entsprechende Fläche als Mischgebiet MI dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen des Antragstellers wurden die bestehenden Nebenanlagen als Hauptgebäude festgesetzt. Die Baugrenze wurde dabei in Richtung Süden erweitert und so auf die Wünsche des Antragstellers abgestimmt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird der städtebaulichen Qualität des Baubestandes entsprochen. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind eingehalten. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR sowie der maximal zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Die Dimension des geplanten Vorhabens ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH, der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Grundfläche GR ausreichend definiert.

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

Die maximal zulässige Grundfläche GR wird grundstücksbezogen gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Die GR stellt gemäß § 19 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht nur Flächen von Gebäuden, sondern u. a. auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Im Folgenden wird anhand eines Beispiels ein möglicher Nachweis zur Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR aufgezeigt:

Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche GR	235
Grundstücksgröße Flur Nr. 1909/14	ca. 680 m ²

→ entspricht einer Grundflächenzahl von 0,345

Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO [m ²]:	$235 * 50 \text{ v. H.} = \mathbf{117,50 \text{ m}^2}$
--	--

→ Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach:	$235 \text{ m}^2 + 117,50 \text{ m}^2 = \mathbf{352,50 \text{ m}^2}$
--	--

← Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO: GRZ ≤ 0,8	$352,50 \text{ m}^2 : 680 \text{ m}^2 = 0,52 (\leq 0,8)$
---	--

Bedarf Hauptanlage [m²]

Annahme Hauptanlage	ca. 205
Terrasse, Balkone etc. (außerhalb der Baugrenze)	<u>ca. 30</u> ca. 235

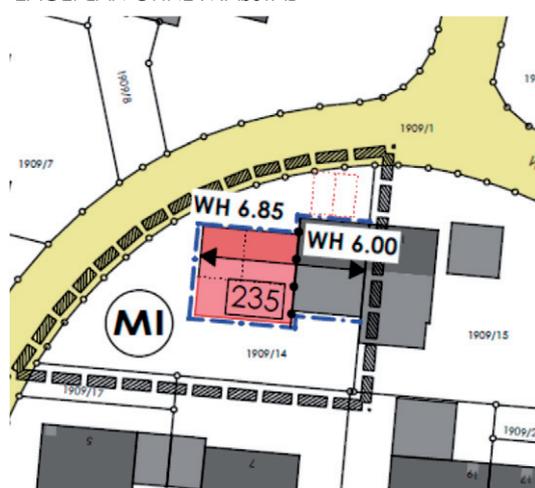
Bedarf sonstiger baulicher Anlagen [m²]

Erschließung, Zuwege	ca. 65
Stellplätze	<u>ca. 30</u> ca. 95 (≤ 117,50)

Summe aller baulicher Anlagen gem. § 19 BauNVO [m²]

Bedarf Hauptanlage	ca. 235
Bedarf sonst. baul. Anlagen	<u>ca. 95</u> ca. 330 (≤ 352,50)

LAGEPLAN OHNE MAßSTAB



Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird abgestimmt auf den Baubestand und die vorliegende Planung des Antragsteller planteilbezogen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Zur Wahrung der gewachsenen Hauslandschaft werden die Baugrenzen im Bestand auf diesen fixiert.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten) dürfen die Baugrenzen geringfügig überschreiten (optionaler Entwurfsspielraum). Die begrenzenden Festsetzungen dienen der maßstäblichen Unterordnung im Vergleich zur Hauptanlage.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird bestandsbezogen und zur harmonischen Einbindung festgesetzt.

Im Sinne einer ruhigen und ausgewogenen Dachlandschaft ist das Dach vom bestehenden und geplanten Gebäude unter einer Dachfläche mit gleicher Dachneigung und mit durchlaufendem First ohne Versatz zu errichten.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in und an (d. h. bis maximal 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Es ist geplant, die vorhandene Doppelgarage nach Fertigstellung des Vorhabens weiterhin als solche zu nutzen. Garagen und Carports sind daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Auf den rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze im Sinne möglichst kurzer Erschließungswege und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig.

Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen aus Gründen des Ortsbildes und im Sinne eines ungehinderten Rangierverhaltens nicht eingefriedet werden.

Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes 5,00 m.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasser-durchlässige Beläge zu verwenden.

5.0 Auswirkungen und Verfahren

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Neustrukturierung der Gebäude und durch abgestimmte und ergänzte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingegriffen, mit dem primären Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Planung wird den Ansprüchen des Ortsbildes gerecht.

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 unterschritten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

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

Der Bebauungsplan wird nach Ablauf der Frist von 7 Jahren ab Rechtssicherheit geändert. Die ausgeübte Nutzung wird durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird abgewichen. Dieser wird im Wege der Berichtigung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

.....
Werner Schmidt
Architekt