

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 44 „Ölberg West“**

**Änderung und Teilaufhebung**

**Begründung**

---

Bearbeitung:  
Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg

Tel.: 08034 - 9303  
Fax: 08034 - 9305  
[info@architekt-werner-schmidt.de](mailto:info@architekt-werner-schmidt.de)

Stand:

Planfassung z. Bek. Mai 2016

BV 15772

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Beschreibung des Planungsgebietes**
- 2.0 Anlass und Voraussetzung der Bebauungsplanänderung**
- 3.0 Geltungsbereich der 4. Änderung und Teilaufhebung**
- 4.0 Planungsgrundlagen**
- 5.0 Begründung der Festsetzungen**
  - A Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
  - B Festsetzungen zur Grünordnung**
  - C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 6.0 Auswirkungen**
- 7.0 Verfahren**

## 1.0 Beschreibung des Planungsgebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Ölberg West“ umschreibt ein Wohngebiet am Mareisring in ausgeprägter Hanglage. Der Höhenunterschied innerhalb des Wohngebietes beträgt ca. 25 m.

Die Wohnbauflächen im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ölberg West“ sind erschöpft. Das Gebiet ist abschließend bebaut. Die Hauslandschaft ist geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung. Das unterste Geschoss ist entsprechend ausgeprägter Topographie als Hanggeschoss ausgeführt. Eine Ausnahme bilden die Gebäude Haus Nr. 2, 4 Am Buckelberg und Mareisring 16. Bei diesen Gebäuden stellt die hangseitig vorgebaute oder eingeschobene Garage die 3. Geschossebene dar.

Im Süden sind Flächen für den Kindergarten und Bedarfsflächen für eine Friedhofserweiterung festgesetzt. Nördlich des Areals für die Friedhofserweiterung steht, mit Fernwirkung in städtebaulich präferierter Position, die Evangelische Kirche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.614 ha.

## 2.0 Anlass und Voraussetzung der Bebauungsplanänderung

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes liegen der Gemeinde Anfragen für Dachgeschoßausbauten über dem 2. Vollgeschoss vor. Für ein angemessenes Lichtraumprofil des Dachgeschosses reicht die zulässige Wandhöhe nicht aus.

Im Sinne der Generierung von Wohnraum im Innenbereich steht die Gemeinde dem Ansinnen positiv gegenüber.

Um die zu ändernden Parameter für das Maß der baulichen Nutzung auf eine einheitliche Grundlage für das Wohngebiet zu stellen, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Der Bereich des Kindergartens ist nicht mehr planungsrelevant.

Für die Erweiterungsflächen des Friedhofs sind erste Planungsansätze zur Strukturierung und Nutzung der Freiflächen in der Diskussion. Die Vorschläge weichen von den globalen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Es zeichnet sich ab, dass der Bebauungsplan für den Bereich Friedhof zu gegebener Zeit zu überarbeiten ist.

Es ist geplant, den Bebauungsplan Nr. 44 „Ölberg West“ für die Wohnbauflächen zu ändern und die Teilbereiche Kindergarten und Friedhof gleichzeitig aufzuheben.

Der Bebauungsplan, rechtskräftig seit April 1983, wurde mehrmals geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind z. T. durch die Entwicklung überholt. Die Festsetzungen sind auch dem aktuellen Planungsrecht anzupassen.

Die genehmigte Planfassung steht digital nicht zur Verfügung.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 03.02.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ölberg West“ beschlossen.

### 3.0 Geltungsbereich der 4. Änderung und Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ölberg West“ umfasst das Wohngebiet mit der Evangelischen Kirche.

Aufgehoben werden die Flächen des Kindergartens „Buckelberg“ und der Friedhofserweiterung, sowie für die Gebietserschließung nicht benötigte Teilflächen aus der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Mareising, Flur Nr. 200.

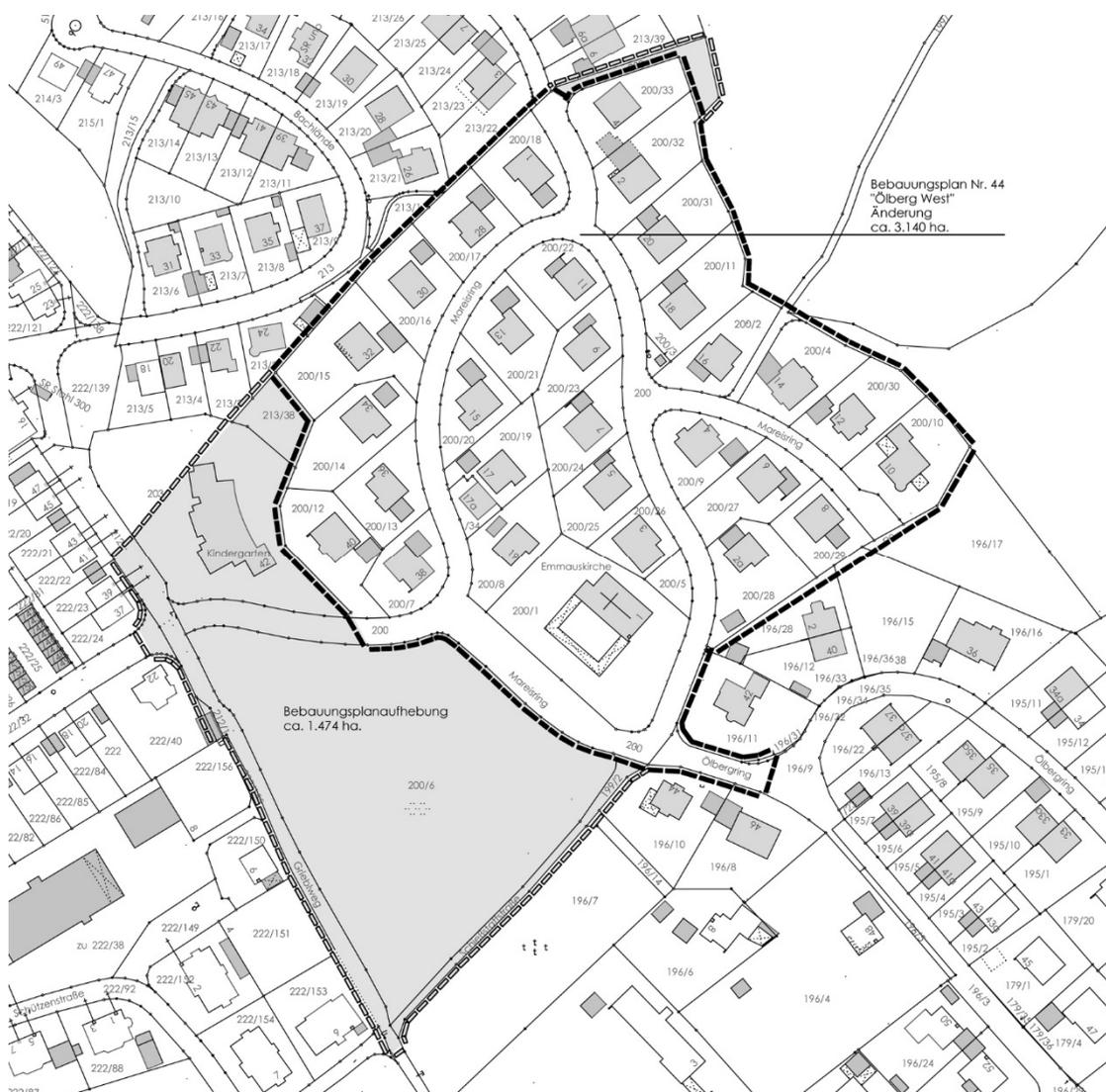
Geltungsbereich, Flächenanteile:

<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ölberg West“</b>	ca. 3,140 ha
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ölberg West“</b>	ca. 1,474 ha

Flächenabgrenzung siehe Karte.

KARTE GELTUNGSBEREICH

M 1:2500



#### 4.0 Planungsgrundlagen

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (1989) mit integriertem Landschaftsplan wird zur Zeit komplett überarbeitet i. S. einer Neuaufstellung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVG).
- Höhenaufnahme des Baubestandes vom 21.08.2015.  
Bearbeitung: Ing. Büro für Vermessung Erik Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham.

#### 5.0 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan, rechtskräftig seit April 1983, wurde mehrmals geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind z. T. durch die Entwicklung überholt. Die Festsetzungen sind auch dem aktuellen Planungsrecht anzupassen. Für die Überarbeitung des Bestandes sind auch die Festsetzungen zur Baugestaltung überholt und nicht mehr planungsrelevant.

Aufgrund des Bearbeitungszeitraumes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der im Laufe der Zeit mehrfach geänderten Gesetzesgrundlagen und aktueller Rechtsprechungen sind die Festsetzungen für diese Bebauungsplanänderung komplett neu gefasst.

Das Planungsgebiet ist abschließend bebaut. Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erleichterung des Dachgeschoßausbaues im Baubestand zu Wohnzwecken.

Nachdem die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, werden die Festsetzungen auf die für die Bestandssicherung und Entwicklungsspielräume im Bestand erforderlichen Parameter reduziert.

#### **A Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

Hinweis: Die Ziffernfolge ist identisch mit den Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### **A 1.0 und A 2.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung**

Zur Abgrenzung der Teilflächen für die Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes wird auf die Ziffer 3.0 dieser Begründung und die Plandarstellung verwiesen.

#### **A 3.0 Art der baulichen Nutzung**

Das von der Änderung betroffene Gebiet entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA, gemäß § 4 BauNVO, wird für diese Änderung beibehalten. Allerdings werden, um bei evtl. Nutzungsänderungen Konflikten vorzubeugen, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Es wäre zu befürchten, dass die Zweckbestimmung des Gebietes nicht gewahrt bleibt.

Lage und topographische Zwänge stellen eine Eignung des Gebietes für die ausgeschlossenen Nutzungsarten auch in Frage.

#### **A 4.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

#### **A 4.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ**

Aus der überschlägigen Überprüfung des Bestandes (Stichproben) wird eine GRZ von 0,22 bis 0,26 ermittelt. Resultierend aus Baubestand und überbaubarer Grundstücksfläche (z. B. Grundrisserweiterung, Anbau-elemente) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,30 festgesetzt.

#### **A 4.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine zulässige Traufhöhe von 6,00 m ab OK. Rohdecke Keller (Hanggeschoß) bis UK. Dachsparren zugelassen. Ein Bezugspunkt für die Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung war bisher nicht festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die zulässige Wandhöhe werden mit dieser Bebauungsplanänderung lage- und höhenmäßig nachvollziehbar neu definiert. Der untere Bezugspunkt ist auf Ebene des Hanggeschosses lagemäßig, je nach Erschließung des Bestandsgebäudes, auf OK. Hauseingang oder OK. Terrasse im Plan festgelegt. Zur eindeutigen Höhenbestimmung ist dieser Bezugspunkt auf Normal Null (NN) eingemessen. Die für diesen Zweck erstellte Höhenaufnahme der Gebäude, die auch Aufschluss gibt über die Wandhöhe und Firsthöhe im Bestand, kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Die obere Begrenzung der Wandhöhe ist durch den Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bestimmt.

Die max. zulässige Wandhöhe wird mit dieser Bebauungsplanänderung allgemein auf 6,80 m begrenzt, soweit im Plan nicht abweichend festgesetzt. Abweichende Festsetzungen im Plan würdigen insbesondere ausreichende Belichtungsverhältnisse und das Ortsbild. Bei dreigeschossig erscheinender Bebauung (hangseitig vorgeschobenes oder eingeschobenes Garagengeschoss) ist die Wandhöhe auf den Baubestand begrenzt, das betrifft Haus Nr. 2, 4 Am Buckelberg und Mareisring16. Eine Erhöhung wäre nicht ortsbildverträglich.

Einzelne Gebäude überschreiten die zulässige Wandhöhe bereits. Diese unterliegen dem Bestandschutz.

Die festgesetzte Wandhöhe wird als Marke für die ortsbildverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude gesehen. Die Einhaltung des Abstandsflächenrechts ist für jeden Fall auf der Ebene der Objektplanung zu prüfen und nachzuweisen.

## **A 5.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Anlagen**

### **A 5.1 Baugrenze**

Die Baugrenzen lassen im Baubestand Spielräume für Grundrisserweiterungen und Anbauten.

Zur Gewährleistung ausreichender Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Auf die Besonderheit des stark geneigten Geländes wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

### **A 5.2 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und Firstrichtung entspricht der Prägung des Baugebietes.

## **A 6.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze**

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 8.7.2009. Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind, zur ausreichenden Deckung des Stellplatzbedarfes, für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Lage der Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Bestand geregelt. Für diese Bebauungsplanänderung ergibt sich kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

### **A 6.1 Flächen für Garagen**

Die Topographie, der Baubestand und Erschließungszwänge begrenzen die Standorte für Garagen. Über den Baubestand hinaus ist kein Regelungsbedarf erkennbar.

### **A 6.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 BauNVO entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Gartengerätehäuser und Holzlegen sollen sich, nicht zuletzt auch wegen der Fernwirkung im geneigten Gelände deutlich unterordnen. Dementsprechend ist die Grundfläche begrenzt.

## **A 7.0 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Festsetzung der Fläche für gemeinbedarf im Bereich der evangelischen Emmauskirch wird analog rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen

## **A 8.0 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsarten am Mareisring sind getrennt angelegt für Kfz und Fußgänger. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend Bestand in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

## **B Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich in dieser Bebauungsplanänderung auf die Sicherung des Baumbestandes und der Grünflächen im öffentlichen Raum. Die privaten Freiflächen und Gärten sind als ländliche Hausgärten gestaltet und begrünt. Die Situation wirkt gewachsen.

Entsprechend Hinweis des BUND Naturschutz in Bayern e. V. ist im Gemeindegebiet von Feldkirchen-Westerham vermehrt zu beobachten, dass insbesondere Vorgärten als reine Kiesflächen angelegt werden. Um in den Gärten die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern sind größere Kiesflächen nicht zugelassen.

Von weiteren Regelungen wird abgesehen.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind ebenfalls durch die Entwicklung überholt und für diese Änderung nicht mehr planungsrelevant. Die Festsetzungen in dieser Bebauungsplanänderung beschränken sich daher auf die primären Ziele zur Baugestaltung.

### **C 1.0 Höhenlage der Gebäude**

Wesentlich ist die eindeutige Bestimmung des Bezugspunktes für die Wandhöhe der Gebäude für den Fall der Erweiterung oder Anhebung des Daches. Die Definition des Bezugspunktes ist unter Ziffer 4.0 zu A 2 *Maximal zul. Wandhöhe* ausführlich behandelt.

### **C 2.0 Dachform und Material**

Für eine ausgewogene Dachlandschaft werden die Festsetzungen des gleichschenkeligen Satteldaches und die ortstypischen Oberflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die zulässige Dachneigung ist zur Unterstützung des Raumgewinns bei Dachausbauten und einer ausgewogenen Dachausmittlung im Zusammenhang mit den zulässigen Dachaufbauten auf 26° angehoben.

Die Abweichung von der Dachneigung für die kirchliche Einrichtung ist durch Bestand geregelt. Sie unterstützt auch die beabsichtigte städtebauliche Präferenz des Sakralbaues in der Hauslandschaft.

Die Dachaufbauten ermöglichen senkrechte Fenster- und Belichtungsflächen für die Traufseiten der Gebäude. Die Bauart als Zwerch-Kreuzgiebel oder Sattelgauben ist ortsüblich. Die Größe soll sich harmonisch in das Hauptdach einfügen und proportional unterordnen. Dementsprechend wird die Seitenlänge begrenzt und ein Mindestabstand zum Hauptfirst festgelegt.

### **C 3.0 Fassadengliederung und Material**

Die Materialkomponenten Putz und Holz für die Fassade sind orts- und landschaftstypisch. Sie prägen das Baugebiet. Sie werden als wesentliches Gestaltungselement aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf detailliertere Festsetzungen zu Fassadenelementen, Material, Form und Farbe wird verzichtet, sie sind auf Grund der baulichen Entwicklung des Gebietes nicht mehr planungsrelevant und z. T. auch nicht mehr zeitgemäß.

### **C 4.0 Gestaltung von privaten Verkehrsflächen**

Im Sinne einer Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sind private Verkehrsflächen und KFZ-Stellplätze in offenen und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### **C 5.0 Einfriedungen**

Die Gestaltung der privaten Verkehrsflächen und Einfriedungen unterliegt erfahrungsgemäß einem Wandel, unabhängig von der baulichen Anlage.

Die geforderten offenen Beläge der privaten Verkehrsflächen unterstützen die natürliche Ableitung des Oberflächenwassers und entlasten öffentliche Entwässerungssysteme. Die Festlegungen zur Einfriedung privater Grundstücksflächen soll eine ansprechende Gestaltung und Wahrnehmung des öffentlichen Raumes fördern.

## **6.0 Auswirkungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Ölberg West“ ist durch die Entwicklung überholt.

Diese Bebauungsplanänderung dient gleichzeitig der Sicherung bestehender Strukturen und der Generierung von Wohnraum im Bestand. Es wird davon ausgegangen, dass die mit dieser Bebauungsplanänderung erweiterten Parameter zum Maß der baulichen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet selbst oder die Umgebung haben.

Um nicht mehr planungsrelevante Flächen wird der Bebauungsplan reduziert. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Das Baurecht ist entweder ausgeschöpft (Kindergarten) oder die Flächen sind (zunächst) unabhängig von diesem Bebauungsplan auf einer anderen Planungsebene in der öffentlichen Diskussion.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauphase werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung erwartet.

Durch das Forstamt Rosenheim wurde festgestellt, dass im Baubestand nicht alle Wohngebäude einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum Wald von mindestens 20 m einhalten. Sollte es im Einzelfall zu einer Aufstockung eines Bestandsgebäudes kommen, ist der Dachstuhl entsprechend zu bemessen, um eine Gefährdung durch Windwurf zu verhindern.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig waren.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 7.0 Verfahren

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird die Änderung des Bebauungsplanes 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.

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

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