

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

**Landkreis Rosenheim**

Ortsteil Kleinhöhenrain  
Gemarkung Höhenrain



**8. Änderung Bebauungsplan Nr. 55  
„Schäfererweg“**

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

Bearbeitung:

Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner  
Sch/Ho

Mühlenstraße 20 a  
83098 Brannenburg

Tel.: 08034/9303  
Fax 08034/9305

[info@architekt-werner-schmidt.de](mailto:info@architekt-werner-schmidt.de)

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung

Februar 2017

BV 16822

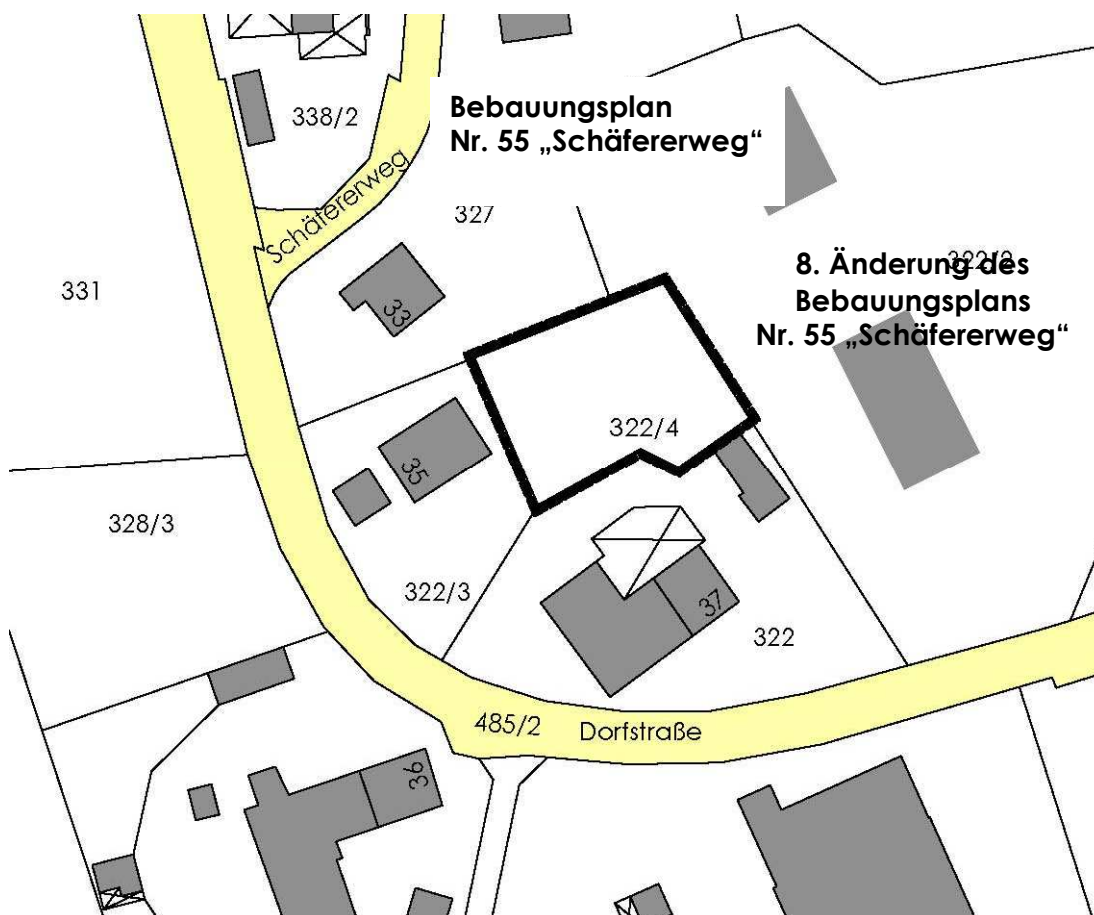
## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans**
- 2.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes**
- 3.0 Planungsgrundlagen**
- 4.0 Anlass zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“**
- 5.0 Bebauungsvorschlag**
- 6.0 Begründung der Festsetzungen**
  - A 2.0 Art der baulichen Nutzung
  - A 3.0 Maß der baulichen Nutzung
  - A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
  - A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr – Garagen, Carports, Stellplätze
  - A 6.0 Verkehrsflächen
  - A 7.0 Pflanzmaßnahmen
  - B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO
- 7.0 Technische Infrastruktur**
- 8.0 Auswirkungen**
- 9.0 Verfahren**
- 10.0 Literatur- und Quellenverzeichnis**

## 1.0 Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ umfasst die Flur Nr. 322/4 der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte Geltungsbereich). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.

KARTE GELTUNGSBEREICH M 1: 1.000



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Wohnbebauung
<b>Im Osten</b>	Wohnbebauung (7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“)
<b>Im Süden</b>	Ehem. landwirtschaftliche Hofstelle
<b>Im Westen</b>	Wohnbebauung

## 2.0 Beschreibung des Ist-Zustandes

Die Flur Nr. 322/4 ist bisher ohne Baubestand. Das Grundstück wird bisher als Wiese und Weide genutzt. Die Umgebung ist von der Wohnnutzung geprägt.

Über die Flur Nr. 322 besteht ein Geh- und Fahrrecht mit Anschluss an die Dorfstraße.

Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit fehlen bislang. Nach Einschätzung der Gemeinde auf Grund bisheriger Erfahrungen ist mit einer ausreichenden

Bodenstabilität zu rechnen. Eine hydrogeologische Einzeluntersuchung des Grundstücks wird empfohlen.

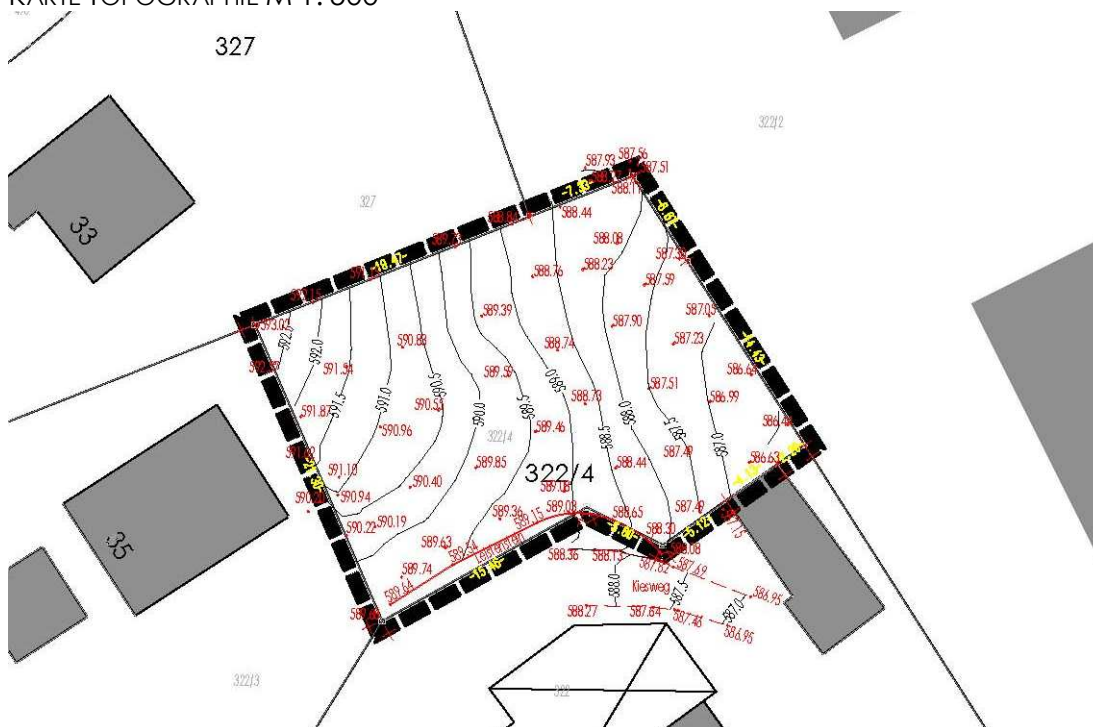
Das Planungsgebiet befindet sich laut Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

### TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Nordwest (593,02 m ü NN.) nach Südost (586,44 m ü. NN) um ca. 6,5 m. Im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze ist das Gefälle deutlich geringer. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3,20 m.

Die Karte basiert auf der höhen- und lagemäßigen Bestandsaufnahme durch das Ingenieurbüro Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham, Bearbeitungsstand November 2016.

KARTE TOPOGRAPHIE M 1: 500



### 3.0 Planungsgrundlagen

- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (2016)
- Höhenaufnahme des Ingenieurbüros Neumaier (November 2016)
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

#### 4.0 Anlass und Voraussetzung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“.

Auf Grund des ursprünglich ungünstigen Grundstückszuschnitts war für das Grundstück bisher kein Baurecht festgesetzt. Durch Bodenordnung hat eine Arrondierung stattgefunden. Die Flur Nrn. 322/4 und 322/5 wurden zusammengefasst.

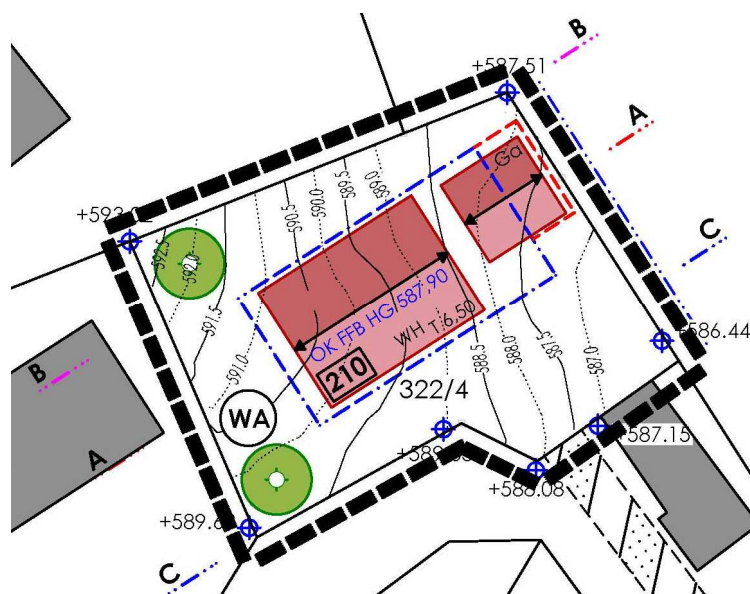
Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Wohnungseigentum für den familiären Bedarf. Da die Generierung von Wohnraum im Innenbereich Vorrang hat vor neuen Bauflächen im Aussenbereich, hat die Gemeinde den Antrag der Bauwerber auf Nachverdichtung positiv beschieden. Voraussetzung ist eine den topographischen Gegebenheiten angepasste Bebauung.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 13.09.2016 dem Antrag zugestimmt und die Verwaltung beauftragt das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

#### 5.0 Bebauungsvorschlag

Entsprechend Grundstücksform bietet sich ein mit Firstrichtung ost-west ausgerichteter Baukörper an, der sich harmonisch in die topographischen Gegebenheiten und in die umgebene Bebauung einfügt. Die überbaubare Grundfläche GR lässt zwei Bebauungsvarianten zu.

Bild 1: Einzelhaus mit nebenstehender Garage.



Systemschnitt

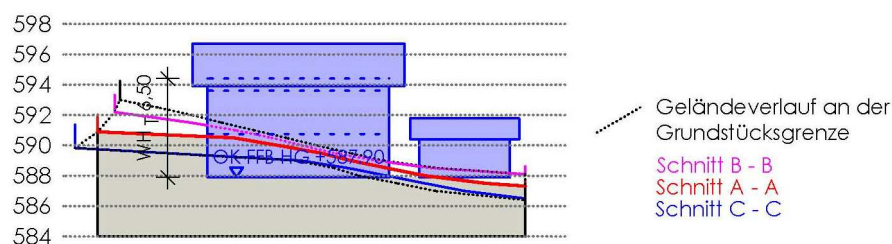
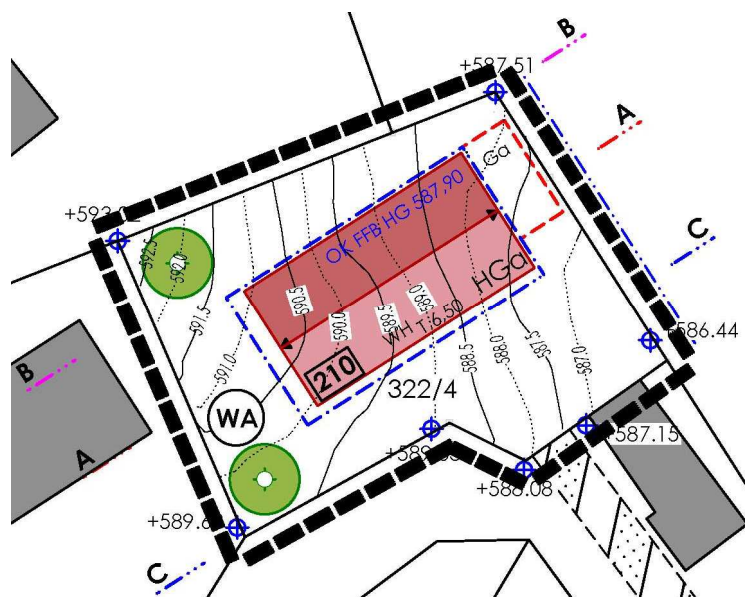
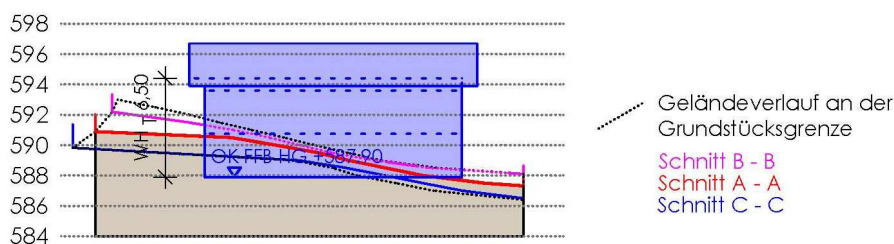


Bild 2: Betont rechteckiger Baukörper mit hangseitig integrierter Garage.



Systemschicht



## 6.0 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text für diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ sind neu gefasst. Da es sich wie bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ um eine Nachverdichtung zur Generierung von Wohnraum handelt, sind die Parameter vergleichbar. Die Festsetzungen für diese 8. Bebauungsplanänderung sind analog der 6. Bebauungsplanänderung aufgebaut.

### A 2.0 Art der baulichen Nutzung

#### A 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das überplante Grundstück, Flur Nr. 322/4 liegt entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA für diese Änderung bestätigt den Gebietscharakter.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, der begrenzten Flächen für den ruhenden Verkehr und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht zugelassen. Störungen für die Umgebung wären zudem nicht auszuschließen.

### **A 3.0 Maß der baulichen Nutzung**

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

- die zulässige Grundfläche GR,
- die zulässige Wandhöhe WH.

#### **A 3.1 Zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO**

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, stellt die Baugrenze die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche dar in Bezug auf Einbindung in die Umgebung und die allgemeinen Ziele und Voraussetzungen entsprechend Kap. 4 dieser Begründung.

Die erhöhte, zulässige Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Erschließungs- und Stellplatzflächen etc.).

#### **A 3.2 Zulässige Wandhöhe WH gemäß § 18 BauNVO**

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die zulässige Wandhöhe.

Abgestimmt auf den Baubestand in der Umgebung, topographische Gegebenheiten und Grundstückszuschnitt ist max. eine zweigeschossige Bebauung (Erdgeschoss u. Hanggeschoss) gebietsverträglich. Entsprechend Geländeverlauf und Einbindung der Baukörper ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Hanggeschoss um ein (Voll)-Geschoss i. S. des Art. 2 Abs. 7 BayBO handelt. Die zulässige Wandhöhe einschließlich Hanggeschoss wird mit 6,50 m festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe (WH) bezieht sich auf die Oberkante Hanggeschossfußboden (OK.FFB.HG), jeweils von der Erschließungsseite der Gebäude. Auf den Profilschnitt im Planteil wird verwiesen.

### **A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

#### **A 4.1 Bauweise**

Für das Gebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bauliche Verdichtungen mit Grundstücksteilungen wären nicht gebietsverträglich.

#### **A 4.2 Baugrenze**

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Festsetzungen zu Baugrenzenüberschreitungen für Anbauelemente dienen der maßstäblichen Unterordnung im Vergleich zur Hauptanlage.

#### **A 4.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie ist im Wesentlichen vom Grundstückszuschnitt bestimmt.



## **A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr – Garagen, Carports, Stellplätze**

Der Stellplatzbedarf richtet sich allgemein nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009, Anlage zu § 20. Abweichend dazu sind, zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen, für jede Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### **A 5.1 Garagen und Carports**

Grundstücksgröße und – zuschnitt begrenzen die Flächen für Garagen.

Die Garagen sind als Grenzgaragen dem geplanten Wohngebäude zugeordnet oder innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist, abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO, gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO ein Abstand von mindestens 60 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen und dient der Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände.

### **A 6.0 Pflanzmaßnahmen**

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann jedoch abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial).

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen. Im Planteil des Bebauungsplans wird eine entsprechende, beispielhafte Pflanzenauswahl an heimischen Heckengehölzen aufgeführt.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i. S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

### **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

Die Oberkante Fertigfußboden des Hanggeschosses (OK.FFB.HG) für Flur Nr. 322/4 sind im Plan festgelegt. Auf den Profilschnitt im Planteil wird verwiesen.



## DACHGESTALTUNG

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung legen die wesentlichen Parameter für eine der Umgebung angepassten Haus- und Dachlandschaft fest. Sie orientieren sich an der 3. Bebauungsplanänderung.

## NEBENANLAGEN

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

### 8.0 Auswirkungen

Das überplante Grundstück ist eine Baulücke. Durch Bodenordnung wird die Einfügung eines Gebäudes möglich. Die Erschließung ist gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet.

Es ist eine gute Einbindung in die bebaute Umgebung zu erwarten.

Es werden Pflanzgebote heimischer Obstgehölze zur grünordnerischen Entwicklung und Stärkung der Umgebung getroffen.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Durch die Baumaßnahmen ist mit einer temporären Belästigung für die Umgebung zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Nach vorläufiger Einschätzung ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen (siehe auch Anhang 1 und 2 dieser Begründung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

### 9.0 Verfahren

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Innenentwicklung handelt, ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 10.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Zweigstelle der Planungsgruppe Strasser GmbH, Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung der Begründung verwendet.

### FACHPLANUNG VERMESSUNG

Höhenaufnahme ,November 2016

Ingenieurbüros Neumaier; Hauptstrasse 23 83620 Feldkirche-Westerham

### BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)

### RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raubeobachtung,  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

### INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

Quellennachweis

Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

### BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)

### REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

### BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

[www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....  
Bernhard Schweiger  
Erster Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner