



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – „Schierbachweg“ mit integrierter Grünordnung

Satzungsbeschluss 21.09.2021

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 13.04.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg war ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 2860/10, Zum Kaiserblick 3 in 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist ein Anbau an das best. Wohnhaus mit einer Wohneinheit und der Abbruch des gesamten Garagengebäudes.

Da sich der geplante Anbau vollständig außerhalb der Baugrenzen befindet, war eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahme erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 2860/10, Zum Kaiserblick 3.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 758 m². Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Kaiserblick“.

Der Änderungsbereich liegt im WA 3 des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg.

Verfahrensart:

Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept wird fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wurde gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

Bauvorhaben:

Der Anbau ist an der Südostseite des best. Dreifamilienhauses in einer Länge von ca. 6,10-6,29 m und einer Breite von ca. 11,00 m geplant. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe und GRZ werden eingehalten. Das best. Dach wird profilgleich verlängert.

Sämtliche Nachbarn haben auf dem vorliegenden Genehmigungsplan die Nachbarunterschrift geleistet.

Planungsziele:

- Durch die maßvolle Nachverdichtung wird die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht .
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird hiermit ermöglicht .
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

Zusätzliche, abweichende Festsetzungen zum derzeit gültigen Bebauungsplan:

- Abweichend zu Pkt.4.1 "Bauweise/Abstandsflächen" sind im Geltungsbereich der 2. Änderung auf Flur Nr. 2860/10 abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen gem. §9 Abs.1 Nr.2a BauGB zulässig.

Durch die zulässige Grenzbebauung auf Flur Nr.2861 und 2861/1 wird gem. §9 Abs.1 Nr.2a BauGB auf der südöstlichen Seite der überbaubaren Grundstücksfläche zur

Grundstücksgrenze als Maß der notwendigen Tiefe der Abstandsflächen untereinander der Abstand zwischen den Baugrenzen festgesetzt.

Das geplante Gebäude der 2. Änderung kann zwar die eigenen notwendigen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einhalten, aber durch die festgesetzte Baugrenze auf der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 2861 und 2861/1 entstehen hier auch notwendige Abstandsflächen, die sich überdecken. Um diesen Konflikt zu vermeiden wird festgesetzt, dass der Abstand zwischen den Gebäuden an der südöstlichen Seite als Abstandstiefe ausreichend ist.

Der notwendige Brandabstand von mind. 5,0 m zwischen den Außenwänden ist eingehalten. Unterlagen über evtl. Abstandsflächenübernahmen und Bestandspläne der Nachbargrundstücke liegen in der Gemeinde nicht vor.

- Im Bebauungsplan sind unter Pkt. 5.1 im WA 3 nur maximal 3 Wohneinheiten zulässig. In der 2. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich 4 Wohneinheiten zulässig sind.
Dies ist im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Feldkirchen – Westerham für eine maßvolle Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- Bei bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.1 Dachgestaltung sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.
In der 2. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich das Satteldach des best. Gebäudes profilgleich zu verlängern ist .
Durch das Verspringen der Baugrenze ist ein ungleichschenkliges Satteldach zulässig. In der Umgebung haben viele Gebäude ungleichschenkellige Satteldächer.

Kosten und Finanzierung:

Gem. dem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde sind die Kosten der Bauleitplanung vom Antragsteller nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

Hinweise:

Der best. Zwerchgiebel genießt Bestandsschutz.

Die Stellungnahmen des Denkmalamtes und Eisenbahnbundesamt/DB-Immobilien wurden berücksichtigt.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den 27.09.2021

Hans Schaberl
1. Bürgermeister



Planfertiger: Krogoll Architekten
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekten + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E:architekt@krogoll.de

