



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham

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

**Satzungsbeschluss 05.10.2021**

#### **Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 03.08.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg beschlossen.

#### **Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg ist die Entscheidung des Bauausschusses Zwerch- und Quergiebel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.

Für die Änderung der textlichen Festsetzung ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

#### **Verfahrensart:**

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird fortgesetzt.

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

#### **Planungsziele:**

- Durch die Zulässigkeit von Zwerch- und Quergiebeln soll die maßvolle Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham in Einklang gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossen soll hiermit ermöglicht werden.
- Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Zulässigkeit von Zwerch- und Quergiebeln erfolgt nur im Bereich der Quergiebel. Die überbaute Fläche der Quergiebel wird auf die zulässige Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl angerechnet. Durch Quergiebel darf die maximale Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Zwerch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind zugelassen und zwar, Quergiebel nur einseitig, Zwerchgiebel beidseitig, bzw. je ein Quergiebel und ein Zwerchgiebel je Gebäude.
- Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, höchstens 5,00 m, begrenzt. Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzt, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten. Die notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Für Doppel- und Reihenhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge

(Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Sollte sich bei der Berechnung der zulässigen Giebelbreite ein Wert < 2,50 m ergeben, so wird eine Giebelbreite von 3,00 m zugelassen. Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzt, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten. Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung einzuhalten.

- Die Dachneigung des Giebels darf allgemein um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.  
Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
- An der Fassadenseite von Quergiebeln dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig.
- Zwerch- und Quergiebel sind mittig anzuordnen.
- Eine Änderung der max. zulässigen GRZ ist durch die zulässige Größe der Quergiebel nicht veranlaßt.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

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

Feldkirchen-Westerham, den 10.10.2021

  
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

## Bauordnungsrechtliche Festsetzung vor der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 93 „Schierbachweg“:

### 3. Dachgestaltung

3.1



Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung im WA: DN 22-24°

Zulässige Dachneigung im MI: DN 22-30°

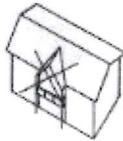
Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Laubengänge, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.

Garagen und Carports sind mit Satteldach auszuführen. In begründeten Fällen können abweichende Dachformen zugelassen werden.

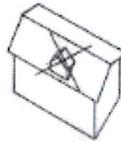
Doppelgaragen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

3.2

Zwerch- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.



Zwerch- oder Kreuzgiebel



Dachgauben



Dacheinschnitte

Im Mischgebiet können für die Hauptgebäude Zwerch- oder Kreuzgiebel ab einer Mindestdachneigung von 30° in Ausnahmefällen zugelassen werden.