



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 – „Steinger Wiese“ mit integrierter Grünordnung

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.06.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 – „Steinger Wiese“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 – „Steinger Wiese“ :

1. Änderungsbereich A
Eine Anfrage auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Flur Nr. 2922/1, Am Angerberg 19 in 83620 Feldkirchen-Westerham. Abweichend zur festgesetzten Einzelhausbebauung wird beantragt ein Doppelhaus mit Garagen und Stellplätzen zuzulassen.
2. Änderungsbereich B
Im Rahmen der 4. Änderung wurden die Bau- und Grundstücksgrenzen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 verändert. Das verbleibende Restgrundstück, Flur Nr. 2922/3, Am Angerberg 15a, wurde nicht überplant. In der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 soll nun für Flur Nr. 2922/3 ein Baurecht geschaffen werden.

Für die geplanten Bauvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2922/1 mit einer Fläche von ca.789 m² und Flur Nr. 2922/3 mit einer Fläche von ca.554 m².

Verfahrensart:

Durch die 5. 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.

Geplante 5. Änderung und Planungsziele:

1. Allgemein:
 - Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.

- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt .
Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO.
Die nach § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Aufgrund der geringen Fläche der Grundstücke und der Einfügung sowie fehlender Stellplätze werden alle anderen normalerweise und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird nicht festgesetzt. Z.B. ist das benachbarte Doppelhaus auf Flur Nr. 2922/6 als Mehrgenerationenhaus ausgewiesen und auf Flur Nr. 2922/4 befindet sich ein Mehrfamilienhaus.
Dies ist im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Feldkirchen – Westerham für eine maßvolle Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Die Festsetzungen durch Text im ursprünglichen Bebauungsplan unter Gestaltungsfestsetzungen Nr. 10. a-c,e, i-o, r-t, v haben auch , wie in der 4. Änderung, für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 keine Gültigkeit.
- Sind sonstige Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan im Widerspruch zu der 5. Änderung, so gelten die Festsetzungen der 5. Änderung.
- Zur Berechnung der Grundflächen gilt die BauNVO 1990.
- Durch die Festsetzung der max. Baugrenzen und Wandhöhen, sowie die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet.

2. Änderungsbereich A:

Auf Flur Nr. 2922/1, Am Angerberg 19 wurden im ursprünglichen Bebauungsplan die Baugrenzen nahezu entsprechend dem Bestandsgebäude festgesetzt, welches derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird. Das beantragte Doppelhaus mit einer Grundfläche von 15,0 m x 12,0 m und einer Wandhöhe von 6,50 m fügt sich in die Umgebung ein. Die beidseitig, benachbarten Grundstücke sind ebenfalls mit Doppelhäusern bebaut. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Baugrenzen, Gebäudehöhe und Dachneigung können die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden und es ist eine Reduzierung der Gebäudegröße notwendig.

An den benachbarten,seitl. Grundstücksgrenzen ist einmal eine Grenzgarage mit Satteldach und einmal ein Pultdach gebaut. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen ist für die Garagen ein begrüntes Flachdach zulässig. Ein Satteldach ist ebenfalls zulässig, wenn an das best. Satteldach der benachbarten Grenzgarage profilgleich angebaut wird.

3. Änderungsbereich B:

Für das derzeit nicht bebaute Grundstück Flur Nr. 2922/3, Am Angerberg 15a wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, damit sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

Durch die geringe Grundstücksbreite soll ein schmaler, länglicher Baukörper mit max. 7,5 m Breite und max. 14,0 m Länge ermöglicht werden, der genug Wohnraum für ein Zweifamilienhaus bietet.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Versickerung:

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Bestehende Leitungstrassen:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Gefahren durch Wasser:

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Erschließung:

Der Geltungsbereich an der Straße „Am Angerberg“ ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Herstellungbeiträge sind gemäß Satzungen vom Vorhabensträger zu erstatten.

- Abwasser: Gemeindliche Abwasserbeseitigung,
- Wasser: Wasserbeschaffungsverband Westerham
- Strom: Bayernwerke Kolbermoor

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

Feldkirchen-Westerham, den

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