

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“

für die Naringer Str. 12, Flurstücknummer 3057 Gemarkung Vagen

# Begründung



Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Ollinger Straße 10  
83620 Feldkirchen-Westerham

Telefon: 08063 9703-0  
Telefax: 08063 9703-198  
E-Mail: [info@feldkirchen-westerham.de](mailto:info@feldkirchen-westerham.de)

Bearbeitung

Datum: 09.11.2021

### 1. Geltungsbereich der Änderung:

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 3057 der Gemarkung Vagen, der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Größe des Grundstücks Fl. Nr. 3057 im Geltungsbereich beträgt 776m<sup>2</sup> und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“.

### 2. Anlass der Änderung:

Es wird beabsichtigt, ein Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück zu errichten. Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung setzt den Bestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 3057. Die Lage und Größe des neu zu errichtenden Wohnhauses mit Garage wird im Rahmen der 5. Änderung entsprechend festgesetzt.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“
- Digitale Flurkarte für das Grundstück 3057, Gemarkung Vagen
- Lageplan M 1:1000 in PDF-Form vom Vermessungsamt Rosenheim



**Abb. 1/2:** Auszug aus dem Bebauungsplan von 2000 und dem Katastrerauszug von 2021

### 3. Voraussetzung der Änderung:

Der Antrag auf Bebauungsplanänderung wurde am 03.08.2021 bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingereicht. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 21.09.2021, dem Antrag stattgegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

### 4. Änderungen des Bebauungsplanes mit Begründung

In dem im Jahr 2000 aufgestellten Bebauungsplan wurden zum Teil die Baugrenzen des Bestandes ausgewiesen, eine städtebauliche Überplanung des gesamten Gebietes fand hier nicht statt. Das zu beplanende Grundstück Fl. Nr. 3057 ist eins der betreffenden.

Die für das Grundstück Fl. Nr. 3057, Naringer Str. 12, vorgesehene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung im aktuell geltenden Bebauungsplan. Vielmehr wird hier das Baufenster und damit die Lage des neu zu errichtenden Wohnhauses mit Garage, neu geordnet.

Die Änderung führt zudem keiner Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Damit ist eine Neuausrichtung des Baufensters und die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage städtebaulich vertretbar.

## Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu ändern:

### Textliche Änderungen:

#### § 3.2 Grundflächenzahl

Hinzu kommt [...] Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

#### § 4.1 Baugrenzen

Hinzu kommt [...] Offene Anbauten (z. B. Pergola, Freisitz) dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über die gesamte Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 4,0m überschreiten. Weiter zulässig ist eine Überdachung (3-seitig offen) mit einer max. Wandhöhe von 3m.

#### § 4.4 Dachgestaltung

Außer roten und rotbraunen Dacheindeckungen sind im Änderungsbereich auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

### Zeichnerische Änderungen:

#### § 4.1 Baugrenzen

Die festgelegten Baugrenzen würdigen in der aktuellen Fassung nur den Altbestand. Diese sind zeichnerisch neu festzulegen, um den Neubau zu würdigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier nicht tangiert.

#### § 4.2 Bauweise

Die Festlegung der Firstrichtung ist für das Grundstück Fl. Nr. 3057 bislang nicht festgelegt. Die Angabe der Firstrichtung wird somit zeichnerisch ergänzt.

#### § 6.1 Flächen für Garagen oder Carport

Die Flächen für den ruhenden Verkehr weisen auf eine Grenzbebauung zum Nachbarn hin, gemäß den Festsetzungen unter 6.1 ist aber ein Abstand zur nachbarlichen Grenze mit 60cm zu erhalten um Dachüberstände zu ermöglichen. Durch die Neuausrichtung der Baugrenzen unter § 4.1 soll die Fläche für ruhenden Verkehr ebenfalls verschoben werden. Die Fläche für Garagen wird direkt an die Baugrenze verschoben um die Firstrichtung parallel zum Wohnhaus ausrichten zu können.

## **5. Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan „Am Kapellenbach“ von 2000 entspricht nicht mehr den Anforderungen einer aktuellen städtebaulichen Planung. Dies führte in den letzten Jahren zu 4 Änderungen des Bebauungsplanes und folglich zu einer Überplanung des Gebiets. Somit ist eine Bebauungsplanänderung angezeigt.

Die Charakteristik des Bebauungsplanes wird gewahrt, dies zeigt sich vor allem das keine textlichen Festsetzungen geändert werden, sondern lediglich zeichnerisch und planerisch eingegriffen wird.

Das geplante Wohnhaus mit Garage fügt sich sowohl in der Höhe als auch in der bebauten Fläche und Ausrichtung in die nähere Umgebung bzw. die umgebende Bebauung ein.

Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Somit wird die Bebauungsplanänderung ohne Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister