



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit und Verfahren .....	3
1.1	Historie und Verfahren .....	3
1.1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1.2	Anwendungsbereich .....	4
1.1.3	Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften .....	4
2	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2.1	Geschossfläche .....	5
2.2.2	Grundfläche .....	5
2.2.3	Höhe der Gebäude, Zahl der Vollgeschosse, Dachform .....	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	6
2.4	Abstandsflächen .....	6
2.5	Stellplätze, Garagen .....	7
2.6	Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.7	Bepflanzungsvorschriften .....	7
2.8	Grundstücksteilung .....	7
3	Rechtsgrundlagen .....	8

# 1 Erforderlichkeit und Verfahren

## 1.1 Historie und Verfahren

Der bis dato rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 „Am Mühlbach“ (Ausschnitt sh. Abb. 1) aus den 70 er Jahren ist überaltet, der tatsächliche Stand der Bebauung weicht z.T. von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

In dem die Änderung betreffenden Bereich (ehemals Flurstück 2440, Teilstück Nr. 5, jetzt Flurstück 2440/1) befindet sich im Bestand ein Wohnhaus samt Nebengebäude. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen und 2 Doppelhäuser neu errichtet werden.

Ziel des Verfahrens ist es, das Baurecht im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung unter weitgehender Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans und der üblichen Ortsgestaltung für die Bebauung mit zwei Doppelhäusern zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Bauausschuss am 11.05.2021 gefasst.



Abb. 1 Ausschnitt ursprünglicher B-Plan Nr. 23 „Am Mühlbach“

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

### **1.1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Das 1.461 m<sup>2</sup> große Grundstück ist derzeit mit einem abbruchreifen kleineren Einfamilienhaus bebaut. Aufgrund der Grundstücksgröße eignet sich die Fläche ideal für eine innerörtliche Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des bebauten Ortsteiles um den Außenbereich von weiterer Bebauung freizuhalten.

Die Abstandsflächen sowie notwendige Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die festgesetzte Überschwemmungsgebietsfläche wird von Bebauung gänzlich freigehalten.

Wesentliche Auswirkungen: Durch eine verdichtete Bebauung wird punktuell mehr Fläche versiegelt, dies wird jedoch als Eingriff geringer bewertet, als die Ausweisung neuer Bauflächen. Sonstige Auswirkungen durch z. B. Anwohnerverkehr werden als gering bzw. verträglich bewertet.

### **1.1.2 Anwendungsbereich**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann in vorliegendem Fall durchgeführt werden, da

- es sich um eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt < 20.000 m<sup>2</sup> handelt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist somit nicht durchzuführen.

### **1.1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Bestimmungen enthält die Änderung des Bebauungsplans Gestaltungsvorschriften bzw. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO.

## **2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Analog des ursprünglichen Bebauungsplans wird die Festlegung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten.

Nicht zugelassen werden sollen Anlagen nach BauNVO § 4, Abs. 2, Nr. 2, nämlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe.

Ebensowenig, auch nicht ausnahmsweise, sollen Anlagen nach BauNVO § 4, Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5, nämlich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, oder Tankstellen zugelassen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Geschossfläche**

Eine maximale Geschossfläche wird nicht festgelegt, da sich diese aus der bauraumbezogenen Festlegung der Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Geschosse ergibt und daher nicht zusätzlich geregelt werden muss.

### **2.2.2 Grundfläche**

Die überbaubaren Flächen werden bauraumbezogen festgelegt. Zusätzlich werden Flächen für Balkone und Terrassen (inkl. Terrassenüberdachungen und Wintergärten) sowie für raumabschließende untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 8, Nr. 2 BayBO wie z.B. eingeschossige Erker, ferner Nebenanlagen im Sinne des Art. 6, Abs. 9, Nr. 2 BayBO (außer Garagen), und § 14 BauNVO wie folgt zugelassen:

Balkone: Bis zu 8 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.  
Terrassen: Bis zu 16 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.  
Erker: Bis zu 6 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.  
Nebenanlagen: Bis zu 9 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.  
Lichtschächte: Bis zu 3 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

Die Fläche des Flurstücks 2440/1 beträgt 1.461 m<sup>2</sup>

Die zulässigen Grundflächen ergeben folgende mögliche Kennzahlen zur GRZ:

Inkl. zulässiger Erker, jedoch ohne zusätzl. zulässige Grundflächen v. Balkonen u. Terrassen  
 $3 \times 86 + 82 + 4 \times 6 \text{ m}^2 = 364 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{GRZ} = 0,25$

Inkl. zulässiger Erker, und inkl. zusätzl. zulässige Grundflächen v. Balkonen u. Terrassen  
 $364 + 4 \times 8 + 4 \times 16 \text{ m}^2 = 460 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{GRZ} = 0,32$  (entspr. GRZ 1)

Inkl. Erker, Balkone u. Terrassen sowie inkl. Stellflächen samt Zufahrten u. Nebenanlagen  
 $460 + 238 + 113 + 4 \times 9 + 4 \times 3 \text{ m}^2 = 739 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{GRZ} = 0,51$  (entspr. GRZ 2)

Davon sind:

238 m<sup>2</sup> Zufahrten inkl. Stellplätze, 113 m<sup>2</sup> Garagen u. Carports, 4 x 9 m<sup>2</sup> Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) u. 4 x 3 m<sup>2</sup> Lichtschächte.

Aus den zulässigen Grundflächen ergibt sich folgende maximal mögliche Geschossfläche:  
 $2 \times (3 \times 86 + 82) + 4 \times 6 \text{ (Erker) m}^2 = 704 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{GFZ} = 0,48$

### **2.2.3 Höhe der Gebäude, Zahl der Vollgeschosse, Dachform**

Die Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt für jede Haushälfte 6,50 m bezogen jeweils auf die im Satzungstext angegebenen Bezugshöhe.

Die zulässige Anzahl der Geschosse beträgt entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans 2 Vollgeschosse. Zusätzlich sind Dachgeschosse zulässig, solange diese kein Vollgeschoss darstellen.

Hinweis: Vollgeschosse sind oberirdische Geschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.

Als Dachform sind entsprechend der Ortsgestaltung Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 27° zulässig. Walmdächer sind nicht zugelassen.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässige Bebauung besteht aus 2 Doppelhäusern. Statt eines Doppelhauses kann auch - z.B. bei entsprechender Kundennachfrage - ein Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen errichtet werden. Die benannten Festlegungen gelten für diesen Fall sinngemäß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus einzelnen, mit Baugrenzen umschlossenen Baufenstern.

Durch die unter Ziffer 2.2.2 genannten zusätzlichen Bauteile dürfen die Baugrenzen überschritten werden, soweit dem sonstige bauordnungsrechtliche Belange (z.B. Einhaltung von Abstandsflächen) nicht entgegenstehen.

Die Flächen für Garagen bzw. Carports sind ebenfalls festgelegt. Dabei dürfen statt Carports auch Garagen errichtet werden, oder statt Garagen Carports. Stellplätze dürfen ausserhalb der Baufenster angeordnet werden.

Die Flächen für Zufahrten und offene Stellplätze stellen insofern einen Vorschlag dar.

### **2.4 Abstandsflächen**

Zum Schutz der Nachbarn auf den angrenzenden Grundstücken sowie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO (Stand Dezember 2020) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben zu beachten einzuhalten:

Vorrangig zu den Regelungen der BayBO ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu beachten (gültig ab 01.02.2021).

Nachfolgend zitiert ist § 2 (Abstandsflächentiefe) des Satzungstextes

*„Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S.1 beachtet.“*

Garagen/Carports:

Garagen und Carports sind entsprechend der hierfür vorgesehenen Bauräume entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen ungeachtet etwaiger Einschränkungen der Längen entlang von Grundstücksgrenzen durch Art 6, Abs. 7 BayBO zulässig. Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3 m.

## **2.5 Stellplätze, Garagen**

Für Garagen und Carports sind im Bebauungsplan Flächen festgelegt. Die mittlere Wandhöhe der Garagen und Carports darf 3 m nicht überschreiten.

Sonstige Stellplätze sind auf dem Grundstück anzuordnen, die Anordnung ausserhalb der Baufenster ist zulässig.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Für die Errichtung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

## **2.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen.

Um Dachgeschossausbauten verfahrensfrei zu ermöglichen, wurden als Voraussetzung dafür Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Gauben und Zwerchhäusern aufgenommen.

Dacheinschnitte, z.B. für Dachterrassen, werden nicht zugelassen.

## **2.7 Bepflanzungsvorschriften**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Satzungstext zu pflanzen. Dabei ist die tatsächliche Anzahl ab einer 5 an der ersten Nachkommastelle aufzurunden.

In vorliegendem Fall ergeben sich  $1461 / 300 = 4,87 \Rightarrow$  es sind 5 Bäume zu pflanzen.

Dabei dürfen etwa bestehende Bäume, die in Art und Qualität mindestens dem gegenständlichen Bebauungsplan entsprechen, auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

## **2.8 Grundstücksteilung**

Bei Grundstücksteilung ist für die Hinterliegergrundstücke bzw. Haushälften ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzutragen und mit dem Bauantrag nachzuweisen, sofern die Zufahrt nicht Gemeinschaftseigentum bleibt.

### 3 Rechtsgrundlagen

#### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021

#### BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

#### PlanzVO

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

#### BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021

#### Stellplatzsatzung

der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 03.08.2021

Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder

#### Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 27.01.2021

Feldkirchen-Westerham, den 24.01.2022



.....  
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister