GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "GOLDBACHSTRASSE"

12. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 226/12 Gemarkung Vagen,
Falkensteinerstraße 3

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 30.11.2021

Entwurf: 18.01.2022

Entwurfsverfasser der 12. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der Fl.Nr. 226/12 Gemarkung Vagen nach § 13a BauGB

Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 226/12 Gemarkung Vagen an der Ostseite der Falkensteinerstraße, das nach Abriss der Bestandsgebäude mit einem größeren Baukörper neu bebaut werden soll.

Im Sinne einer gewollten Innenbereichsverdichtung soll nun dieses Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Dreifamilienhaus bebaut werden.

Planung

Es wurde festgesetzt, dass maximal drei Wohneinheiten zulässig sind. Die Wandhöhe wurde mit 6,40 m und die Dachneigung mit 23-32° festgesetzt. Außerdem wurden Bauräume für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ bleibt unverändert bei 0,4. Die Festsetzungen entsprechen der Umgebungsbebauung. Die Baudichte, bezogen auf das Gesamtgrundstück, entspricht ebenfalls der umliegenden Bebauungsdichte. Damit fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Als Ersatz für entfallende Gartenbepflanzung wurde die Pflanzung von vier Obstbaumhoch- oder -halbstämmen mit variabler Lage festgesetzt.

Folgende Änderungen wurden im Einzelnen vorgenommen

- Vergrößerung des Baufensters für das Wohngebäude
- Erhöhung der Bebauung von eingeschossig auf zweigeschossig
- Änderung der Dachneigung von 23-27° auf 23-32°,
damit auch die Fläche im Dachgeschoss zu Wohnraumzwecken genutzt werden kann,
des Weiteren erhöht die steilere Dachneigung die Effizienz einer PV-Anlage
- Ausweisung von einem zusätzlichen Baufenster für eine Doppelgarage
Geplant sind zukünftig drei Wohneinheiten; zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (2 pro Wohneinheit*) ist es erforderlich, entsprechende Garagenflächen auszu-

weisen (zusätzliches Baufenster im Nordosten des Grundstücks, wo im Bestand bereits ein Garagenbauwerk - wird abgebrochen - vorhanden ist).

** Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 11.08.2021.*

- Vergrößerung des Baufensters für die Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze

Für das zukunftsorientierte Nutzungskonzept ist auch das zur Verfügung stellen eines barrierefreien Stellplatzes erforderlich. Dieser Stellplatz soll im südlichen Garagenbauwerk erstellt werden. Zeitgleich soll aufgrund neuer Mobilitätskonzepte Stellfläche für (Lasten-) Fahrräder und Anschlussmöglichkeiten für die E-Mobilität geschaffen werden. Für beide Anforderungen ist ein erhöhter Platzbedarf erforderlich.

- Festsetzung der Wandhöhe auf 6,40 m von OK Fertigfußboden unter Berücksichtigung, dass OK Fertigfußboden max. 0,58 m über OK Rinnstein Falkensteinerstraße liegt
Die Fl.Nr. 226/12 liegt im Kreuzungsbereich der Falkensteinerstrasse / Faganenstrasse. In den vergangenen Jahren ist es bei Starkregenereignissen immer wieder zu einer deutlichen Anstauhöhe im Bereich der Senke in der Falkensteinerstrasse vor Fl.Nr. 226/12 gekommen. Dadurch wurden der Keller und das Garagenbauwerk auf dem Grundstück regelmäßig überflutet. Durch die Neubebauung soll sichergestellt werden, dass dem Hochwasserschutz hier im ausreichenden Maße Vorsorge getragen wird. Deshalb ist es erforderlich, dass die Oberkante Fertigfußboden über dem OK-Rinnstein auf der Falkensteinerstrasse zum Tragen kommt. Eine Anpassung der Garagenbauwerke an die entsprechenden überflutungssicheren Höhen wird berücksichtigt. Die weiteren baulichen Maßnahmen sind hochwassersicher auszuführen (Geländegestaltung, Aufkantungen usw.).

Hinweise der Wasserwirtschaft

Schutz vor Starkregenereignissen

Immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse können zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

Wild abfließendes Wasser

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

Außerdem ist bei extremen Regenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser so zu lenken, dass bestehende und neue Gebäude nicht beeinträchtigt werden können.

Umgang mit Niederschlagswasser

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Hinweise zum Objektschutz

Gebäude sind bis 25 cm über Rohfußboden Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist gesichert.

Die Zufahrt erfolgt über die Falkensteinerstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.G. (EWG) Vagen, die Abwasserbeseitigung durch den Markt Bruckmühl und die Stromversorgung durch die Bayernwerke Kolbermoor.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der Tatsache, dass es sich um einen Ersatzbau handelt, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Feldkirchen-Westerham,

Rosenheim, 18.01.2022

S c h a b e r l

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH