Gemeinde Feldkirchen-Westerham
8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“

Entwurf 12.04.2022

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.02.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 – Am Schlossweg beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 – Am Schlossweg ist ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 419/6, Anton- Vogt- Straße 4, 83620 Feldkirchen-Westerham Gemarkung Vagen. Beabsichtigt ist die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten, Abbruch der bestehenden Doppelgarage und Neubau einer Einzel- und Doppelgarage.
Da die geplante Erweiterung nicht mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans übereinstimmt, ist eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahme erforderlich.
Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 419/6, Anton-Vogt-Straße 4 mit einer Fläche von 757 m².
Die Erschließung erfolgt über die „Anton- Vogt- Straße“.

Verfahrensart:

Durch die 8. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept wird fortgesetzt.
Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

Bauvorhaben:

Die 8. Änderung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Planung des Antragstellers in der die Vorgaben des Bauausschusses eingehalten werden (erforderlicher Stauraum).

Planungsziele:

- Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- In der 8. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich ein Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten zulässig ist.
- Grundflächenzahl I wird auf 0,42 gemäß § 19 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

- Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis1,50 m, Terrassen, Dachüberstände und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ I kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,66 überschritten werden.
- Außentreppen zur Erschließung des Kellergeschosses sind zulässig und dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für Hauptgebäude auf max. 222 m² festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung dient der maximal zulässigen Ausdehnung der Hauptgebäude.
- Dies ist im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Feldkirchen – Westerham für eine maßvolle Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Kosten und Finanzierung:
Gem. dem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde sind die Kosten der Bauleitplanung vom Antragsteller nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

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