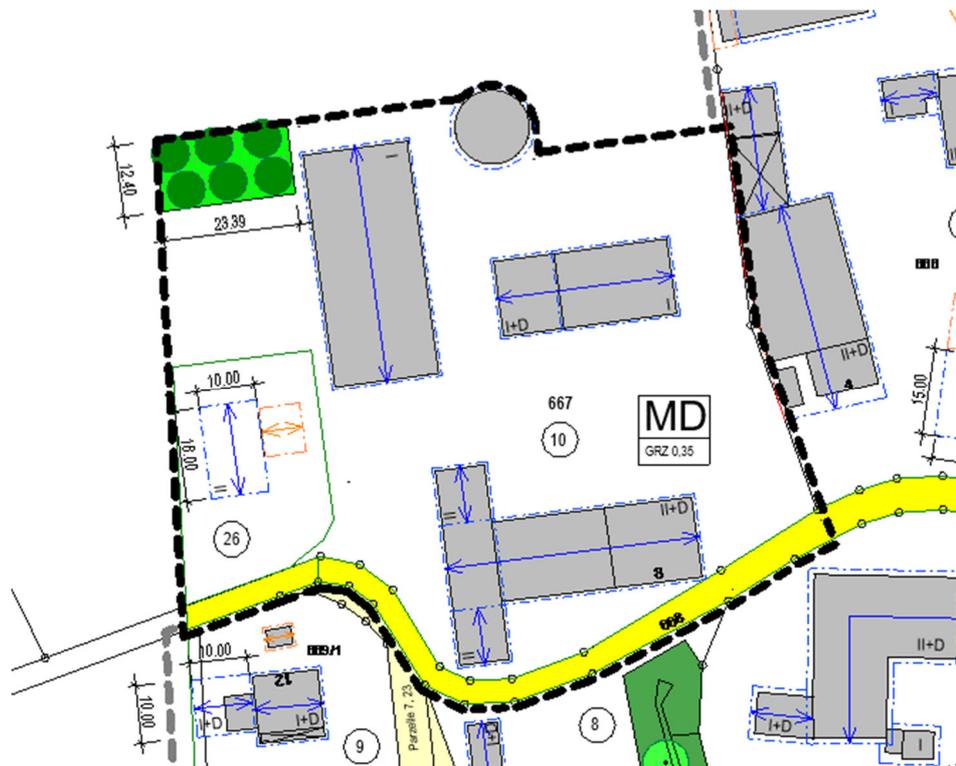


# GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM



## 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 70 „THAL“ BEGRÜNDUNG



GEMÄSS §9 BAUGB (8)

PLANVERFASSER:

BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH  
JAHNSTRASSE 1  
83043 BAD AIBLING



## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1. Standortbeschreibung und Zusammenhang zur übergeordneten Planung**

Das im Geltungsbereich dargestellte Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, gehört dem Landkreis Rosenheim an und ist ein Unterzentrum des Regionalplans Südostoberbayern.

Westlich der Gemeinde liegt der Aschbacher Berg, südlich gelegen der Irschenberg. Das Gemeindegebiet liegt im Grundmoränengebiet des Inn-Gletschers.

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich vom Ort Feldkirchen-Westerham an der Landkreisstraße RO8 von Bruckmühl nach Glonn, in einer Senke unterhalb Grosshöhenrain, in der Nähe der Glonn.

### **1.2. Innenentwicklung**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt mit der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70, „Thal“ den ländlich strukturierten Charakter der Ortschaft zu erhalten, aber im Rahmen des §13a BauGB und im Zuge der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschossbereich die Errichtung von Dachgauben auf der Flur-Nr. 667 zu ermöglichen.

### **1.3. Größe des Geltungsbereiches:**

ca. 9.230 m<sup>2</sup>

## **2. Grundlagenermittlung**

### **2.1. Westlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich der Thal Riedergraben, der von Streuobstpflanzungen umgeben ist, die zu erhalten sind. In der Dorfmitte steht eine denkmalgeschützte Kapelle, die umgeben von Streuobstbäumen und Grünflächen einen sehenswerten Dorfmittelpunkt bildet.**

Das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

### **3. Erschließung**

- 3.1. **Verkehr**  
Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht erschlossen.
- 3.2. **Abwasserentsorgung Schmutzwasser**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanal.
- 3.3. **Abwasserentsorgung Oberflächenentwässerung**  
Der östliche Ortsteil wird über einen bestehenden Regenwasserkanal entwässert. Die Entwässerung im übrigen Ort soll auf den Baugrundstücken oder dafür angelegten Rigolenschächten verlaufen.
- 3.4. **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgung gewährleistet.
- 3.5. **Stromversorgung**  
Die Stromversorgung ist über die Firma Bayernwerk gewährleistet.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1. Grundgedanken**

Im Zuge der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ausgehend vom gestiegenen Bedarf wird die Errichtung von Dachgauben zugelassen, um die Flächen im Dachgeschoss, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, sinnvoll in eine Wohnraumnutzung zu integrieren.

#### **4.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und Linien festgelegt. Die Neubauten sollen an den vorhandenen Bestand angepasst werden und noch vorhandene Lücken dem Ortsbild entsprechend geschlossen werden.

#### 4.3. Höhenentwicklung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Planbereich liegt in einem ländlichen Gebiet mit hügeliger Landschaft. Der Ort liegt in einer Senke, die Bebauung passt sich der gegebenen Geländeform an.

Die Höhen der Gebäude im Dorfgebiet werden durch die Festlegung über die Vollgeschosse definiert.

Um größere sichtbare Eingriffe in die Natur zu vermeiden, sollen grundsätzlich keine größeren Geländeanpassungen in der Ebene vorgenommen werden. Um eine optimale Einpassung der geplanten Gebäude erreichen zu können, werden Geländeänderungen im näheren Umfeld des Gebäudes bis zu einer Höhe von 75 cm zugelassen. Mit dieser Regelung kann die sichtbare Höhe des Gebäudes reduziert werden.

#### 4.4. Gestaltung im beplanten Gebiet

Bei der zugelassenen Bebauung handelt es sich um Gebäude, die im ortsüblichen Baustil zu errichten sind. Alle Holzteile sind in Natur zu belassen oder im mittleren Branton zu behandeln. Alle sichtbaren Außenputzflächen sind in Weiß oder in ganz heller Farbe zu streichen, oder Natur zu belassen. Auf die landschaftsgebundene Gestaltung der Dächer wird besonderer Wert gelegt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 25 Grad zulässig. Der Farbton der Dächer wird auf ziegelrot oder rotbraun festgelegt.

Der Einbau von Quergiebeln und Dachgauben ist zulässig. Die zulässige Giebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie enden.

Unzulässig sind negative Dacheinschnitte.

Dachflächenfenster sind verfahrensfrei zulässig nach BayBO Art. 57, einerseits um die Wohnqualität zu erhöhen, zum Zweiten aber auch die brandschutztechnischen Erfordernisse zu erfüllen.

#### 4.5. Ortsbild

Der im westlichen Teil liegende Thal Riedergraben mit den ihn umgebenden Streuobstanpflanzungen und die Ortsrandeingrünung werden erhalten und nicht beeinträchtigt.

#### 4.6. Grünordnung

Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen gem. Festsetzung 5.1.

#### 4.7. Denkmalschutz

Der Planungsbereich befindet in Nähe des historischen Ortskerns von Thal. Auf Grund dessen werden in diesem Bereich Bodendenkmäler vermutet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Feldkirchen-Westerham, den ..... 2022

.....  
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister