



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“ mit integrierter Grünordnung

Begründung: Satzungsbeschluss 03.05.2022

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 11. 01. 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“ ist die Entscheidung des Bauausschusses Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.
Für die Änderung der textlichen Festsetzung ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.
Der Geltungsbereich wird vom Bachweg, der Aiblinger Straße und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Verfahrensart:

Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept wird fortgesetzt.
Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird durchgeführt.

Begründung der Festsetzungen:

Aufgrund einer Anfrage zur Errichtung einer Dachgaube beschließt der Bauausschuss die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“.
In der Urversion und 1. Änderung des Bebauungsplans wurde unter,
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften,
2.1. Dachform,
„Die Hauptdächer sind als Satteldächer von 18° - 25° Neigung auszubilden. Trauf- und Giebelseiten mit Ausnahme der Garagen und Nebengebäude mind. 90 cm Vordach.
Dachaufbauten sind nicht zulässig“,
festgesetzt.
Veränderte Familienverhältnisse, sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten führen zu Anfragen auf Zulassung von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln.
Durch die Zulassung von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln soll eine bessere Nutzung der Dachräume und damit eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoss ermöglicht werden.
Gegenwärtig ist das Plangebiet durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 18° - 25° geprägt.
Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt hier nicht vor. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.
Im Hinblick auf die getroffene Zielsetzung der Nachverdichtung und um den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen und das Dachgeschoss zu erweitern und so eine Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zu erzielen, künftig besser Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“ erforderlich.

Planungsziele:

- Durch die Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln soll die maßvolle Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.

- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossen soll hiermit ermöglicht werden.
- Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln erfolgt nur im Bereich der Quergiebel. Die überbaute Fläche der Quergiebel wird auf die zulässige Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl angerechnet. Durch Quergiebel darf die maximale Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff. 1, 3, 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind zugelassen und zwar, Dachgauben (Satteldach- und Schleppgauben) beidseitig, Quergiebel nur einseitig, Zwerchgiebel beidseitig, bzw. je ein Quergiebel und ein Zwerchgiebel je Gebäude.
- An Dachseiten mit Dachgauben sind keine zusätzlichen Zwerch- und Quergiebel zulässig.
- Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 50% der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Anrechnung des Dachüberstandes, höchstens 6,00 m, begrenzt. Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzt, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten. Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung einzuhalten.
- Für Doppelhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 50% der Gebäudelänge (Traufseite) je Doppelhaushälfte ohne Anrechnung des Dachüberstandes begrenzt. Der First, bzw. Ansatz der Schleppgauben muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
- An der Fassadenseite von Quergiebeln dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig.
- Zwerch- und Quergiebel bei Doppelhäusern sind symmetrisch anzuordnen.
- Zwerch- und Quergiebel müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,25 m einhalten.
- Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,60 m einhalten.
- Eine Änderung der max. zulässigen GRZ ist durch die zulässige Größe der Quergiebel nicht veranlasst.

Weitergeltung der bisherigen Begründung:

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – „Oberes Müllerland“ regelt lediglich die textlichen Festsetzungen zu Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel und aktualisiert die Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Alle weiteren Planungsinhalte der 1. Änderung bleiben unverändert gültig. Daher werden in der vorliegenden Begründung nur diese Themen neu begründet.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den 10.05.2022


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