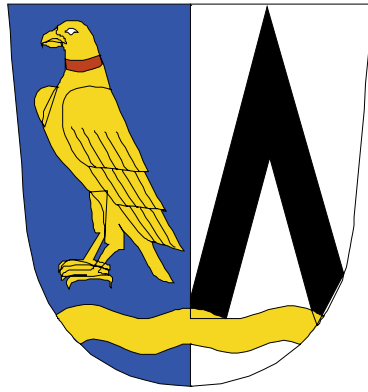




Gemeinde Feldkirchen-Westerham
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90
„Östlich der Salzstraße“

Entwurf 26.06.2022

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05.04.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 – „Östlich der Salzstraße“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 – „Östlich der Salzstraße“:

Mit dem beantragten Bauvorhaben soll das best. Gebäude verlängert werden. Zudem ist geplant eine Einzelgarage mit Gründach zu errichten. Der Bauausschuss hat dem Antrag zugestimmt um im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung mehr Wohnraum zu schaffen und bestehende Baurechte zu optimieren

Der Bauausschuss hat sich mit dieser Materie bereits am 11.01.2022 befasst und dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und für die Überschreitungen die erforderlichen Befreiungen erteilt. Mittlerweile hat das LRA Rosenheim mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung mit Überschreitungen nicht möglich ist. Sofern man das Bauvorhaben dennoch umgesetzt werden soll, ist eine Bebauungsplan-Änderung nach den Vorgaben des § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt u.a. um vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen.

Der Bauausschuss bestätigt den Beschluss vom 11.01.2022 und stimmt der beantragten Bebauung in der vorliegenden Form zu

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 28/5, Rosenheimer Straße 6a mit einer Fläche von 643 m².

Die Erschließung erfolgt von der Rosenheimer Straße über das Grundstück Flur Nr. 28 und ist grundbuchmäßig gesichert.

Verfahrensart:

Durch die 3. 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.

Begründung der Festsetzungen:

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90.

Die Festsetzungen beschränken sich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 in der Urversion und der bisherigen 1. und 2. Änderung.

Bauvorhaben:

Die 3. Änderung erfolgt auf der Basis der vorliegenden Planung des Antragstellers.

1. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB):

Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude mit Garagen und einer Grundfläche von ca. 175 m² wird abgebrochen. Dieses Gebäude steht mit einer Länge von ca. 17 m an der südlichen Grenze und mit einer Länge von ca. 10 m in einem Abstand von 2,0 m an der westlichen Grenze. Die Traufhöhe beträgt ca. 7,0 m bis 10,0 m.

Der geplante Anbau mit Garage hat eine Grundfläche von gesamt ca. 103 m².

Die städtebauliche Situation in diesem Bereich wird verbessert und die Gebäudeabstände zur Grundstücksgrenze werden vergrößert. Die Höhe der geplanten Gebäude ist geringer als die Höhen der abzubrechenden Gebäude.

Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sind zulässig gem. Art 6 Abs. 5 BayBO.

Die notwendige „Verkürzung“ der Abstandsflächen ist der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption sowie der mittlerweile erfolgten Parzellierung des Plangebiets geschuldet.

Da der Nachweis der Abstandsflächen mit drei Vollgeschossen des bestehenden Gebäudes und des geplanten Anbaues nicht auf dem eigenen Grundstück möglich ist, wird die Tiefe der Abstandsflächen an den mit „A“ festgesetzten Baugrenzen auf die jeweils angegebene Tiefe festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben gewährleistet. Die Belange des Brandschutzes sind hiervon nicht berührt: Der Mindestabstand zwischen benachbarten Gebäuden (keine Nebengebäude) von 5,0 Metern bleibt gewahrt.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten, müssen jedoch von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

2. Art der baulichen Nutzung:
Mischgebiet unverändert gem. den bisherigen Festsetzungen.
3. Maß der baulichen Nutzung:
 - Die höchstzulässige Grundfläche wird auf max. 310 m² festgesetzt, gem. § 19 Abs.1 BauNVO. Diese Festsetzung ist größer als die festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen dienen zur Einhaltung der Ausdehnung der Hauptbaukörper und der städtebaulichen Ordnung.
Deshalb dürfen Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile die Baugrenzen überschreiten.
 - Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,68 überschritten werden.
 - Außentreppen zur Erschließung des Kellergeschosses sind zulässig und dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
 - Die seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude im Änderungsbereich beträgt 7,00 m.
 - Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter
 - Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über natürlichem Gelände im Mittel liegen.

4. Sonstige Planungsziele der Gemeinde Feldkirchen-Westerham:

- 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 erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

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