



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham

### 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80– „Fichtenstraße Vagen“ mit integrierter Grünordnung

#### **Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.03.2022 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 – „Fichtenstraße Vagen“ beschlossen.

#### **Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 – „Fichtenstraße Vagen“ ist eine Anfrage auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Flur Nr. 147/3. Das Grundstück ist bereits bebaut. Für den geplanten Neubau soll die alte Bausubstanz abgerissen werden.

Für das neue Einfamilienhaus ist ein Ausmaß von 12,00 m x 9,25 m vorgesehen und die Ausrichtung des Gebäudes soll von Nord-Süd auf Ost-West geändert werden.

Das Garagengebäude soll in einem Abstand von 1,5 m von der westlichen Grenze errichtet werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Verrohrung, welche freizuhalten ist und eine Bebauung nicht befürwortet werden kann.

Die Sanierung der Verrohrung entlang der Grundstücksgrenze wird vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt. Hier handelt es sich um eine gemeindliche Anlage.

Da im Änderungsantrag keine Wandhöhe angegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung mit 6,00 m ausreicht. Dies wurde auch im Anschreiben entsprechend ausgeführt.

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 147/3 mit einer Fläche von ca. 1.012 m<sup>2</sup>.

#### **Verfahrensart:**

Durch die 12. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

#### **Geplante 12. Änderung und Planungsziele:**

1. Allgemein:
  - Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
  - Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
  - Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt
  - Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und bleibt für den Änderungsbereich bestehen.

- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Sind sonstige Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan im Widerspruch zu der 12. Änderung, so gelten die Festsetzungen der 12. Änderung.
- Zur Berechnung der Grundflächen gilt die BauNVO 1990.
- Durch die Festsetzung der max. Baugrenzen und Wandhöhen, sowie die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet.
- Risiko-Sturzflut-Management Untersuchungsgebiet:  
Die Änderungsfläche liegt im Gebiet des Risikosturzflutmanagements der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.  
Durch die immer weiter zunehmenden Sturzflutereignisse wird empfohlen, das geplante neue Gebäude durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden (z. B. Ausbildung von wasserdichten Kellern, etc.).  
Für die sichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.  
Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus können den Wasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen.
- Die höchstzulässige Grundfläche wird auf max. 200 m<sup>2</sup> 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. Der Balkon an der Ostseite darf bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge bis zu 6,0 m ausgeführt werden.
- Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,36 überschritten werden.
- Die seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude im Änderungsbereich beträgt 6,00 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 muss durch die hochwasserangepasste Bauweise mind. 0,25 m über Straßenniveau im Mittel an der Südseite liegen.

#### **Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **Versickerung:**

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.  
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

#### **Bestehende Leitungstrassen:**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

**Gefahren durch Wasser:** (Siehe auch Risiko-Sturzflut-Management)

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

**Erschließung:**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Herstellungsbeiträge sind gemäß Satzungen vom Vorhabensträger zu erstatten.

- Abwasser: Markt Bruckmühl
- Wasser: EWG Vagen
- Strom: Bayernwerke Kolbermoor

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