



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

Satzungsbeschluss 05.07.2022

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 einer Doppelgarage.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfolgt das Ziel durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum, vor allem für junge Bürger der Gemeinde, zu schaffen.

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.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

Bauvorhaben:

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

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

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.
- In der 8. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich ein Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten zulässig ist.
- Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für Hauptgebäude auf max. 222 m² festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung dient der maximal zulässigen Ausdehnung der Hauptgebäude und ist für die städtebauliche Ordnung planerisch notwendig.
- Grundflächenzahl I wird auf 0,42 gemäß § 19 Abs.1 BauNVO festgesetzt. D.h. es darf eine Grundfläche von ca. 318 m² überbaut werden.
- Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen überschreiten. Das heißt, dass ca. 96 m² der vorgenannten Bauteile die Baugrenzen überschreiten dürfen, was aus Sicht des Planers ausreichend ist.
- 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.
- Dies ist im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Feldkirchen – Westerham für eine maßvolle Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- 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.
- Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

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 12.07.2022.....


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