



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“

Entwurf 25.11.2022

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05. 07. 2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – „Am Mühlbach“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – „Am Mühlbach“ ist ein Antrag auf innerörtliche Nachverdichtung auf Flur Nr. 2437, Am Mühlbach 2, 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist der zusätzliche Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, und Neubau einer Doppelgarage.

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 5. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 2437, Am Mühlbach 2 mit einer Fläche von ca. 1.820 m².

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Mühlbach“.

Verfahrensart:

Durch die 5. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt.

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

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.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt

entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bauvorhaben:

Die 5. Änderung erfolgt grundstücksbezogen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung.

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

Änderung der Festsetzungen bestehend und geplant:

Auszug aus Ursprungsbebauungsplan Mai 1980, es gilt die BauNVO 1977

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse.
- GRZ 0,30, GFZ 0,6
- Dachform Satteldach
- 18°- 26 °
- Straßenhöhe ist Bezugshöhe für FFB EG
- Je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum

Forderung Bauausschuss Gemeinde Feldkirchen-Westerham :

- Zusätzliches Wohngebäude GR 102 m²
- Max. 2 Wohneinheiten
- Seitl. Wandhöhe 5,90 von OKRD – UK Sparren.
- Dachneigung 25°- 30°,
- Gauben und Zwerchgiebel zulässig
- Je 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum

Planungsziele:

- 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.
- In der 5. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.
- Durch die Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebeln soll die maßvolle Nachverdichtung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossen soll hiermit ermöglicht werden.
- Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Art der baulichen Nutzung:

Unverändert, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den Festsetzungen der 4. Änderung.

Maß der baulichen Nutzung:

In der Urversion ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 200 m² dargestellt. Gemäß der zulässigen GRZ von 0,3 nach BauNVO 1977 wäre auf dem Gesamtgrundstück eine überbaubare Grundfläche von ca. 546 m² möglich, die aber gem. Festsetzung in der Urversion nicht ausgenutzt werden darf, wenn die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Bei der in der 5. Änderung festgesetzten zusätzlichen Grundfläche von 102 m² und dem bestehenden Wohnhaus mit ca. 98 m² würde sich nach der BauNVO 1977 eine GRZ von ca. 0,11 ergeben, also wesentlich unter der festgesetzten GRZ von 0,3. Im Falle einer Grundstücksteilung wäre für das neue Wohngebäude (GR 102 m²) eine Grundstücksfläche nach BauNVO 1977 von mind. 340 m² notwendig, vorausgesetzt alle sonstigen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) werden eingehalten.

- Die höchstzulässige Grundfläche GR entspr. § 19 Abs.2 BauNVO für das zusätzliche Wohngebäude beträgt 102 m². Die Fläche bezieht sich auf die Außenwände der Hauptanlage. Hierdurch soll die Siedlungsstruktur und städtebauliche Ordnung in dem Planungsgebiet fortgesetzt werden.
- Gemäß der Urversion von 1980 und der dafür gültigen BauNVO 1977 gilt bisher: Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Deshalb wird eine zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche GR festgesetzt: Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände, Lichtschächte und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die zulässige Grundfläche um 60 % überschreiten. Dies entspricht einer Überschreitung der zulässigen GR um ca. 61 m² durch die o.g. Anlagen.

- Die festgesetzte Grundfläche, sowie die Grundfläche des Bestandsgebäudes incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.

Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen:

- Es gilt offene Bauweise
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage sind gem. § 31 , Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme und Befreiung außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Im Bereich des Biotops und zwischen Mangfallufer und Biotop sind sie nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Dachgestaltung:
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 25°-30°
Dachform: Satteldach mit mittigem First,
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
Hauptgebäude: Am Giebel mind. 1,0 m, an der Traufe, mind. 0,8 m.
Nebengebäude und Garagen: Am Giebel mind.0,3 m, an der Traufe mind.0,3 m,
Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage .
Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand (Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
Dachform und Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
Dachgauben und Zwerchgiebel (Risalit) sind zugelassen und zwar,
Dachgauben (Satteldach- und Schleppgauben) beidseitig,
Zwerchgiebel nur einseitig bzw. ein Zwerchgiebel je Wohngebäude.
An Dachseiten mit Dachgauben sind keine zusätzlichen Zwerchgiebel zulässig.

Zwerchgiebel:

Die zulässige Giebelbreite wird auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Anrechnung des Dachüberstandes begrenzt.

Zwerchgiebel sind symmetrisch anzuordnen.

Der Zwerchgiebelfirst muss deutlich, mind. 0,30 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Zwerchgiebel bei Doppelhäusern müssen den erforderlichen Brandschutz erfüllen.

Dachgauben:

Zulässig sind nur Satteldach- und Schleppgauben. Der Dachgaubenfirst bzw.

Ansatz der Schleppgaube muss mind. 0,50 m lotrecht unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Der Abstand gegenüber der Außenseite der Giebelwände muss mind. 1,60 m betragen.

Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite untereinander haben.

Pro Dachseite sind höchstens 2 Dachgauben zulässig und dürfen zusammen höchstens 40% der Außenwandlänge einnehmen.

Satteldachgauben dürfen eine maximale Breite von höchstens 1,80 m haben,

Schleppdachgauben dürfen eine maximale Breite von höchstens 3,20 m haben.

Die Fensterrohbauöffnung der Dachgauben darf eine Höhe von max. 1,26 m nicht überschreiten.

Dachgauben bei Doppelhäusern müssen den erforderlichen Brandabstand von der Kommunwand einhalten.

Die Eindeckung und Verkleidung der Dachgauben sind farblich dem Hauptdach anzugleichen; Holzverkleidungen sind zulässig.

Die Dachdeckung (Ziegelreihen) muss vor der Gaube durchgehen.

- 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.

Grünordnung und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:

Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind großzügig durchgrünt

Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:

Pro angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Mindestqualität: H3xv mDB STU 12-14. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- Bestehende Laubbäume sind zu erhalten.
- Biotop Nr. 8136-0223-003 gemäß Biotopkartierung.

Hinweise:

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- Denkmalschutz:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung:
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs.2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.
Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig.
Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.
Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).
Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN GW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt zu erfolgen.
- Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse:
Das Änderungsgebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen des Klimawandels kann es

verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen.

Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf.

auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt.

Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur

Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Ölheizungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.

- Schutz vor wild abfließendem Wasser:
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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