



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“

Entwurf 10.03.2023

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 – Am Schlossweg beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 – Am Schlossweg:
Grundstücksbezogene Änderung.

Ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 417/4, Anton- Vogt- Straße 10, 83620 Feldkirchen-Westerham Gemarkung Vagen. Beabsichtigt ist die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus durch einen erdgeschossigen Anbau, Verbreiterung des Hauptgebäudes, Anbau einer Außentreppe, Anbau eines erdgeschossigen aufgeständerten Balkons mit einer Tiefe von 3,00 m und Erhöhung der zulässigen Wandhöhe. 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 10. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 417/4, Anton-Vogt-Straße 10 mit einer Fläche von 745 m².

Die Erschließung erfolgt über die „Anton- Vogt- Straße“.

Verfahrensart:

Durch die 10. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss durchgeführt.

Begründung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bebaut. Im Zuge der vorangegangenen Änderungen wurde das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Grundstücke erhöht und die Baugrenzen verändert.

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 10. Änderung erfolgt auf der Basis der vorliegenden Planung des Antragstellers.
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Grünordnung:

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.

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 10. Änderung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich ein Mehrgenerationenhaus zulässig ist.
- Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für Hauptgebäude auf max. 195 m² festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung dient der maximal zulässigen Ausdehnung der Hauptgebäude und ist für die städtebauliche Ordnung planerisch notwendig. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen und Lichtschächte dürfen die zulässige Grundfläche um 25 % überschreiten.
- Erdgeschossige Anbauten am Hauptgebäude mit einer Tiefe bis max. 2,05 m dürfen als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° ausgeführt werden.
- Zur Erschließung des Obergeschoßes ist eine Außentreppe zulässig.
- An der Westseite ist ein eingeschoßiger, aufgeständerter Balkon bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
- Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen und Lichtschächte sind gem. § 31 , Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Die festgesetzte Grundfläche GR, incl. zulässige Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,56 (8.Änderung 0,66) überschritten werden.
- Die gegenüber der 8.Änderung niedrigere GR und GRZ 2 wird durch die höhere seitl. Wandhöhe kompensiert.
- Eine Außentreppe zur Erschließung des Kellergeschosses ist zulässig und darf 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.

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

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de