



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“

Entwurf 10.03.2023

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Schäfererweg beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Schäfererweg:

Grundstücksbezogene Änderung.

Ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 338/3, Schäfererweg 1, Kleinhöhenrain, 83620 Feldkirchen-Westerham sieht vor, den best. Schuppen abzubrechen und einen Wohnhausanbau mit Garage zwischen dem best. Gebäude und der Grundstücksgrenze zu errichten.

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 13. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 338/3, Schäfererweg 1 mit einer Fläche von ca. 1.089 m².

Die Erschließung erfolgt über den Schäfererweg.

Verfahrensart:

Durch die 13. 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 weiteres Baurecht geschaffen.

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 13. 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 ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für das geplante Hauptgebäude auf max. 65 m² festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung dient der maximal zulässigen Ausdehnung der Hauptgebäude und ist für die städtebauliche Ordnung planerisch notwendig.
- Die Grundfläche bestehender Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches hat Bestandsschutz.
- Der Balkon über der Garage darf als Flachdach ausgeführt werden und darf die zulässige Grundfläche bis 2,6 m Tiefe überschreiten.
- Terrassen und Dachüberstände dürfen die zulässige Grundfläche um 15 % überschreiten.
- Terrassen, Balkone, Dachüberstände 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 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 geplanten Gebäude der Änderung stehen an der Grenze zu Flur Nr. 338. Hierfür ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig, die vor Bekanntmachung nachgewiesen werden muss.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zulässig.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Höhenlage: Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca. 591,66 ü.N.N.
FFB der Garage liegt ca. 10 cm unter dem Straßenrand.
- Zufahrt zur Garage:
Die Garage ist so zu planen, dass durch die beengten Straßenverhältnisse eine ordnungsgemäße Benutzung möglich ist.
- Dachgestaltung:
FD/SD/PD Flachdächer, sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind zulässig.
- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- Bestehende Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde:
Im Geltungsbereich verläuft eine Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
Im Genehmigungsverfahren ist der genaue Verlauf zu prüfen, zu berücksichtigen und die geforderten Abstände sind einzuhalten.
Die geplanten Baukörper sind höhen- und lagemäßig entsprechend zu planen und in den Plänen durch Höhenschnitte darzustellen.
Der Schutz der Leitung während der Bauzeit muss gewährleistet sein.
Sollte eine Verlegung der Leitung notwendig sein, sind die Kosten hierfür vom Bauwerber zu tragen.
Der Leitungsverlauf muss vor Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans grundbuchrechtlich gesichert werden.

- 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