



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – „Schierbachweg“ mit integrierter Grünordnung

Entwurf 10.03.2023

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg ist ein Antrag der Grundstückseigentümer Bahnhofstr. 10 in 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist ein barrierefreier und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer, erdgeschossiger Anbau an das best. Wohnhaus Richtung Nordwesten zum Schierbachweg.

Da sich der geplante Anbau vollständig außerhalb der Baugrenzen befindet, ist eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahme erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Bahnhofstr. 10.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 280 m². Die Erschließung erfolgt über den Schierbachweg.

Der Änderungsbereich liegt im Mischgebiet MI des Bebauungsplans Nr. 93 – Schierbachweg.

Verfahrensart:

Durch die 4. 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.

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.

Planungsziele:

- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfolgt das Ziel, für Menschen mit Behinderung durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum gem. DIN 18040-2 zu schaffen.
- Die Verwirklichung und Umsetzung des barrierefreien Bauens wird hiermit unterstützt und entspricht den städtebaulichen Gründen gem. § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB.
- Durch die maßvolle Nachverdichtung wird die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht.

- Entlang des Schierbachweges befinden sich beidseitig grenznahe, erdgeschossige Gebäude. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.
Die in der Urversion dargestellte grüne Fläche bedeutet keine Grünfläche, sondern gem. Pkt. 7.4 der Urversion eine „bevorzugte Fläche für Stellplätze bei Wohnraumerweiterung“. In der Urversion waren bereits best. Garagengebäude aufgenommen.
Ein ortsplanerischer Grundzug ist hier nicht betroffen.
- Maß der baulichen Nutzung:
Im Urbebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche von ca. 112 m². Im Sinne der Nachverdichtung wird eine Erhöhung der GR um ca. 11% befürwortet.
Die höchst zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 125 m²
Die festgesetzte Grundfläche GR kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um 70% überschritten werden.
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 Abstandsfläche darf sich max. bis zur Mitte des Schierbachweges erstrecken.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Für den erdgeschossigen Anbau ist ein Pultdach zulässig. Dachüberstände und sonstige Bauteile dürfen die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 15°

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 23.05.2023

Johannes Zistl
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