



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham

### 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“

Entwurf erneute Auslegung 16. 08. 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 und in der Sitzung vom 16. 05. 2023 die wiederholte Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen. Grund hierfür sind die Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen, sowie eine geänderte Gebäudeplanung.

#### **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 abzubauen 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 ortsplangerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Maß der Baulichen Nutzung:
  - Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für das geplante Hauptgebäude A auf max. 75 m<sup>2</sup> und für das Hauptgebäude B auf max. 188 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung dient der maximal zulässigen Ausdehnung der Hauptgebäude und ist für die städtebauliche Ordnung planerisch notwendig.
  - Der Balkon über der Garage darf als Flachdach ausgeführt werden und darf die zulässige Grundfläche bis 2,60 m Tiefe(incl. Vordach) überschreiten.
  - Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 5. Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
  - Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte und Außentreppen zulässig
  - GRZ II:  
Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,70 überschritten werden.
  - Wandhöhen:
    - Gebäude A:  
Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude A beträgt 5,7 m, gemessen von OKFFB im UG.  
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens Im UG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im UG darf nicht höher als der Gullydeckel 5SCA025SSK, ca.591,66 ü.N.N liegen.

Das geplante Gebäude A der Änderung steht an der Grenze zu Flur Nr. 338. Hierfür

ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig, die vor Bekanntmachung nachgewiesen werden muss.

- Gebäude B:  
Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude B beträgt 9,0 m, gemessen von OKFFB im UG.  
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im UG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im UG darf nicht höher als 1,25 m über dem Gullydeckel, 5SCA025SSK, ca.591,66 ü.N.N. liegen.
- Höhenlage: Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca.591,66 ü.N.N., was der OK Gullyschacht der Straßenentwässerung 5SCA025SSK entspricht.
- Abstandsflächen:  
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.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zulässig. (Z.B. Verbindung zwischen Gebäude A/B)
- Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:
  - Es ist offene Bauweise festgesetzt
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Dachüberstände gem. 5. Dachgestaltung, sowie max. 1,5 m für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Erker und Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten betragen.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Eine Außentreppe zur Erschließung des Erdgeschosses ist zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- Dachgestaltung:
  - Gebäude A:  
Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7°, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-22° sind zulässig.  
Ein Dachüberstand von max. 0,6 m ist zulässig. Bei Grenzüberschreitung ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich
  - Gebäude B:  
Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26° und mittigem First.  
Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten:  
Am Giebel mind.1,2 m und max. 1,50 m, an der Traufe mind. 0,8m und max. 1,30 m.
  - Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
  - Für Garagen im Hang ist Flachdach zulässig wenn eine Trauseite weniger als 1,20 über dem natürlichen Gelände liegt.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

- Garagentore:  
Bei Einfahrtstiefen <5,0 m vor den Garagen ist der Einbau von elektrischen Toren nachzuweisen.
- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- 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.

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

Feldkirchen-Westerham, den .....

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