



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“

Entwurf 11.01.2025

### **Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 07.05.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 – Kapellenbach-- beschlossen.

### **Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 – Kapellenbach--:  
Grundstücksbezogene Änderung.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 3051/17 Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (Kapellenstraße 13).  
Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist in der Verlängerung der Kapellenstraße östlich ein Baufenster mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> und Firstrichtung Nordwest/Südost festgesetzt, mit 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen, sowie ein Baufenster für eine Doppelgarage.  
Die festgesetzte Firstrichtung weicht vom vorhandenen Gebäudebestand in der Kapellenstraße ab.  
Im nordwestlichen Grundstücksteil (gegenüber der Straße) ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt.  
Dahinter befindet sich die Kreisstraße RO 2 (Miesbacher Straße).  
Der Grundstückseigentümer, ein gebürtiger Westerhamer, beantragt nach mehreren Gesprächen mit der Bauverwaltung folgende Änderung des Bebauungsplanes:  
- Drehung des Baufensters mit Firstrichtung Nord-Süd

Die Drehung dient auch einem verbesserten Lärmschutz von der Kreisstraße RO 2, da die Schlaf- und Ruheräume dann komplett nach Osten ausgerichtet werden können und ein ruhiger, lärmgeschützter Garten geschaffen wird.

- Darüber hinaus kann die in zunehmend heißen Sommern der Sonne ausgesetzte Wohnfläche nach Süden somit deutlich reduziert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Im Osten und Westen entstehen durch die Drehung schattenspendende Außenflächen, wobei in den Wintermonaten durch die tieferstehende Sonne eine Reduzierung der erforderlichen Heizenergie angestrebt wird.

Da auf einen Keller verzichtet werden soll, werden oberirdische Lagerflächen sowie Flächen für Technik und mind. 2 Stellplätze benötigt.

Da die Fläche für die Straßen-Weiter-Führung freizuhalten ist, bietet sich, vor allem aber aus Lärmschutzgründen an, westlich der Straßenführung, der RO 2 zugewandt, ein Garagen- bzw. Technikgebäude zu errichten.

Dafür sollen die dort festgesetzten Ausgleichsflächen nach Süden verschoben werden.

In einem Vorgespräch hat die uNB zur Verschiebung der Ausgleichsflächen bereits Zustimmung signalisiert; eine Nebenanlage in den Ausgleichsflächen ist nicht zulässig. Auch darunter, eingebettet in einen Lärmschutzwand, ist ein Nebengebäude nicht zulässig bzw. nicht gewünscht. Das Hauptgebäude ist in Holzständerbauweise mit schattenspendenden Überständen geplant. Im Garten soll eine Regenwasserzisterne errichtet werden.

#### **Verfahrensart:**

Durch die 6. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren nach § 13 BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss durchgeführt.

Begründung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bebaut. Im Zuge der vorangegangenen Änderungen wurde weiteres Baurecht geschaffen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die städtebauliche Ordnung.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen;

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Flur Nr.3051/ 17 mit einer Größe von 1810 m<sup>2</sup> und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“

#### **Bauvorhaben:**

Die 6. 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 Grünordnung der Urversion wird beibehalten.

Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:

Pro angefangene 300 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.

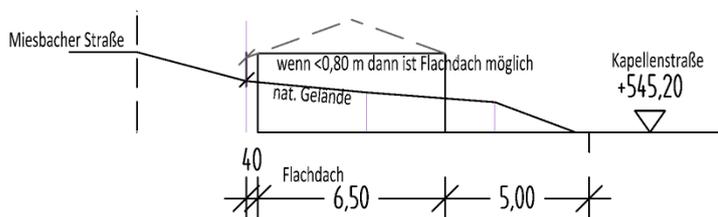
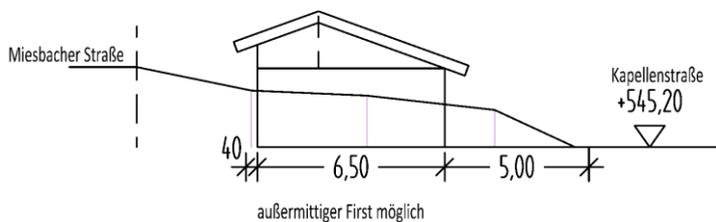
Die festgesetzte Baumpflanzung entlang der Miesbacher Straße ist als straßenbegleitende Ortsrandeingrünung gedacht. Von der dargestellten Lage der zu pflanzenden Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden.

#### **Planungsziele und Begründung der Festsetzungen:**

- Durch die Drehung des Baukörpers wird das ortsplanerische Konzept fortgesetzt.
- Maß der Baulichen Nutzung:
  - Die höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen wird für das geplante Hauptgebäude auf max. 220 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese städtebauliche Festsetzung liegt weit unter den Festsetzungen der nördlichen Bebauung.  
In der nördlichen Bebauung ist eine GRZ von 0,33 festgesetzt, was für das Grundstück der 6. Änderung eine Grundfläche von 452 m<sup>2</sup> ermöglichen würde. Das heißt, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.
  - Dachüberstände bis max. 1,30 m dürfen die zulässige Grundfläche um 40 % überschreiten.
  - Terrassen und Balkone sind in der festgesetzten GR berücksichtigt und erfordern keine Ausnahmen oder Befreiungen.
  - GRZ II:  
Die Summe der festgesetzten Grundfläche GR incl. zulässiger Überschreitungen darf incl.

für die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um max. 100% überschritten werden.

- **Höhenlage/Bezugspunkt:**  
Die geplante Weiterführung der Kapellenstraße mit Gehweg ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Aus der Straßenplanung ergibt sich die Höhenlage des Hauptgebäudes. Sofern zu Baubeginn keine Straßenplanung vorliegt wird die Oberkante fertiger Straßenbelag in Hausmitte auf 545,20 ü. NN festgesetzt.  
Auf Wunsch des Bauherrn, um eine annähernde Barrierefreiheit zu erzielen, wird die Oberkante des Fertigfußbodens im EG auf 545,40 ü.NN festgesetzt.
- **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.
- **Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:**
  - Es ist offene Bauweise festgesetzt
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, da das Gebäude ohne Unterkellerung geplant ist.
- **Dachgestaltung Garage:**  
Für das Satteldach der Garage ist, bedingt durch die Hanglage auch ein außermittiger First zulässig.  
Flachdach ist zulässig, wenn hangseitig die Trauseite (OK Dachrinne) weniger als 0,8 über dem natürlichen Gelände liegen würde (Siehe Skizze).



- 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. Das Gelände ist so anzupassen, dass sich für die benachbarten Grundstücke keine negativen Auswirkungen ergeben und an den Grenzen das bestehende Gelände unverändert bleibt.
- 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 .....

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