



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 – „Jägerbreiten 1“

Entwurf 12.04.2025

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

In der Bauausschuss-Sitzung vom 16.07.2024 wurde im Rahmen eines Bauantrages für die Hubertusstraße 4 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 29 „Jägerbreiten I“ für den gesamten Geltungsbereich überarbeitet werden soll, um durch die Zulassung eines 3. Vollgeschosses die Dachgeschossnutzung zu verbessern bzw. überhaupt zu ermöglichen.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I“ ist die Entscheidung des Bauausschusses Schleppdach- Zwerchgiebel und Zwerchgiebel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.

Für die Änderung der Festsetzungen ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.200 m² und liegt am Jägerweg zwischen Schulstraße und Hubertusstraße.

Verfahrensart:

Durch die 2. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept 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.

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.

Durch die Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

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.

Begründung der Festsetzungen:

Aufgrund einer Anfrage zur Errichtung von 2 traufseitigen Schleppdach-Zwerchgiebeln beschließt der Bauausschuss die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I“
In der Urversion und 1. Änderung des Bebauungsplans wurden 2 Vollgeschosse mit Satteldach und einer Dachneigung von 18° bis 26° zugelassen.

Veränderte Familienverhältnisse, sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten führen zu Anfragen auf Zulassung von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln.

Durch die Zulassung von Schleppdach-Zwerchgiebeln und Zwerchgiebeln und Dachgauben soll eine bessere Nutzung der Dachräume und damit eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoss ermöglicht werden.

Hiermit soll auch die maßvolle Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 18° - 26° geprägt. Ein Dachausbau ist durch die bisherigen Festsetzungen nicht möglich

Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt hier nicht vor. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Zulässigkeit von Dachgauben, Schleppdach-Zwerchgiebeln und Zwerchgiebeln erfolgt nicht.

Grundflächen die zum Zeitpunkt der Urfassung des Bebauungsplans (1972) in der damals gültigen BauNVO nicht mitgerechnet wurden, müssen in der 2. Änderung ebenfalls nicht berechnet werden.

Im Hinblick auf die getroffene Zielsetzung der Nachverdichtung und um den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen und das Dachgeschoss auszubauen und so eine Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zu erzielen, künftig besser Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I“ erforderlich.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Art der Baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO
Zulässig sind ausnahmslos gem. § 4 Abs.2 Nr. 1. BauNVO: Wohngebäude
Ausgeschlossen sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2. und Nr. 3. BauNVO, sowie auch ausgeschlossen sind ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 Abs 3 Nr.1. bis Nr. 5. BauNVO.
Die Einschränkung der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, um den Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets zu sichern und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden
Die ausschließliche Nutzung für Wohngebäude begründet sich auch darin, dass es sich um ein voll bebautes Wohngebiet handelt und keine Verfügbarkeit für notwendige Stellplätze für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht.

2. Zeichnerischer Teil:

- Die Baugrenzen und zulässige Grundfläche wurde gem. der derzeit gültigen BauNVO angepasst.

3. Planzeichen und textliche Festsetzungen:

- Das Maß der baulichen Nutzung wurde an die derzeit gültige BauNVO angepasst.
- Gemäß dem Anlass der 2. Änderung wurden die textl. Festsetzungen bzgl. Dachgestaltung angepasst.

Um eine Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Erhöhung der zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,80 m
2. Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel und Dachgauben gem. textl. Festsetzungen sind zulässig
3. Vollgeschosse:
Durch die Zulässigkeit der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel kann im Dachgeschoss eine Grundfläche erreicht werden, die in der Berechnung zu einem Vollgeschoß führt.
Deshalb werden drei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.
5. Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel bei Doppelhäusern und Reihemittelhäusern sind symmetrisch anzuordnen.

Durch die mögliche Überlagerung der Abstandsflächen an den Seiten der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel wird zusätzlich festgesetzt:

1. Die anfallenden Abstandsflächen der Wandhöhe an den Seiten der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel enden an der jeweiligen Flurstücksgrenze.
2. Die Seitenwände sind brandschutztechnisch sicher gem. Brandschutznachweis zu erstellen.

Hinsichtlich Belichtung und Belüftung entstehen für die Nachbargebäude keine Benachteiligungen.

Durch die geänderten und ergänzten Festsetzungen sind die Vorgaben für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

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