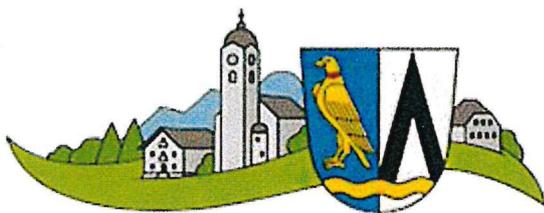


17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ölberg“

für den Ölbergring 48, Flurstücknummer 196/37 Gemarkung Feldkirchen

Begründung



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Straße 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Telefon: 08063 9703-0
Telefax: 08063 9703-198
E-Mail: info@feldkirchen-westerham.de

Bearbeitung _____

Datum: 06.06.2025

1. Geltungsbereich der Änderung:

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 196/37 der Gemarkung Feldkirchen, der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Größe des Grundstücks Fl. Nr. 196/37 im Geltungsbereich beträgt 577m² und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Ölberg“.

2. Anlass der Änderung:

Es wird beabsichtigt, ein Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück zu errichten. Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung beinhaltet noch nicht das neu geschaffene Flurstück mit der Nummer 196/37, früher Teil des Flurstücks mit der Nummer 196/4, weshalb somit auch noch kein Baurecht hierfür geschaffen wurde. Das Baurecht, sowie die Lage und Größe des neu zu errichtenden Wohnhauses mit Garage wird im Rahmen der 17. Änderung entsprechend festgesetzt.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 28 „Ölberg“
- Digitale Flurkarte für das Grundstück 196/37, Gemarkung Feldkirchen
- Lageplan M 1:1000 in PDF-Form vom Vermessungsamt Rosenheim

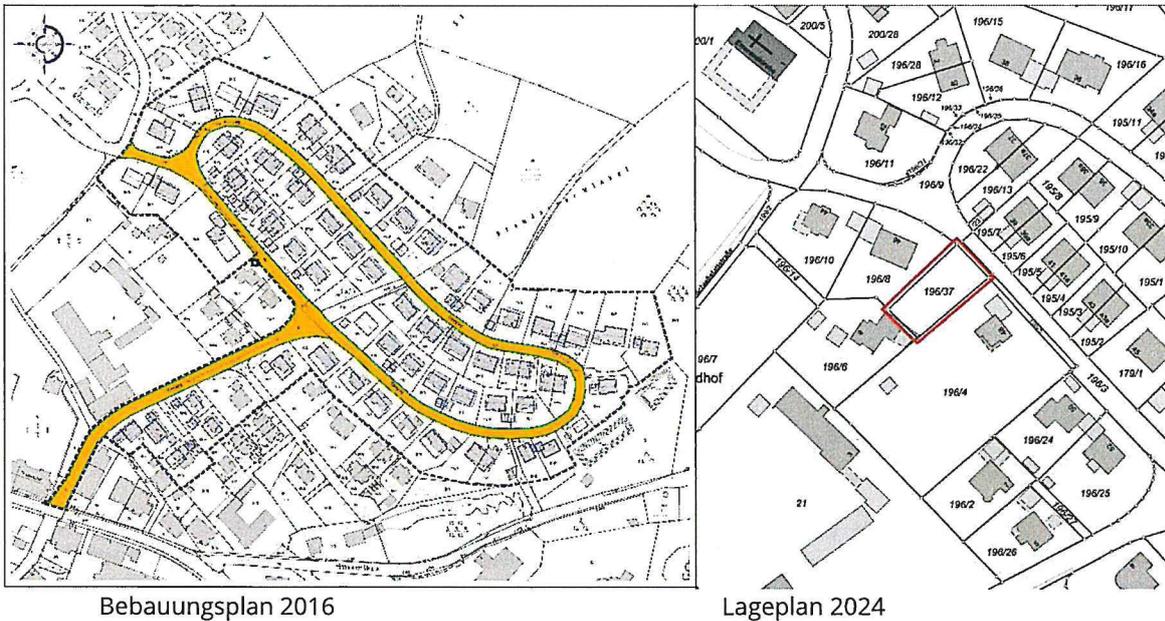


Abb. 1/2:

Auszug aus der 15. Änderung vom Bebauungsplan von 2016 und dem Katastrauszug von 2024

3. Voraussetzung der Änderung:

Der Antrag auf Bebauungsplanänderung wurde am 03.05.2024 bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingereicht. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 18.06.2024, dem Antrag stattgegeben. Die 17. Änderung des Bebauungsplanes wird nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

4. Änderungen des Bebauungsplanes mit Begründung:

Die für das Grundstück Fl. Nr. 196/37, Ölbergring 48, vorgesehene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung im aktuell geltenden Bebauungsplan. Vielmehr wird hier das Baufenster und damit die Lage des neu zu errichtenden Wohnhauses mit Garage, geordnet.

Die Änderung führt zudem keiner Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Damit ist eine Schaffung des Baufensters und die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage städtebaulich vertretbar.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu ändern:

Textliche Änderungen:

§ 4.b überbaubare Grundstücksflächen

Hinzu kommt [...] Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m, sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 20 m² zulässig. Ebenfalls zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

§ 5 Äußerliche Gestaltung

Hinzu kommt [...] Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von 15°-25° besitzen. Die Firstrichtung ist entlang der längeren Gebäudeseite auszurichten, außerdem ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m erforderlich.

Hinzu kommt [...] Messpunkt für die Wandhöhe gilt ein Bezugspunkt an der Südost-Ecke der Baugrenze, von welchem vom natürlichen Gelände bis Außenkante Dachhaut die max. Wandhöhe von 7,25 m zu messen ist.

OK Bezugspunkt 564.632müNN.

OKFFB Hanggeschoss 564.632müNN +/- 30cm

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Der Baukörper muss rechteckig sein, quadratische Baukörper sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedung

Hinzu kommt [...] Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 12 cm erhalten.

Zeichnerische Änderungen:

§ 4.a Baugrenzen

Diese sind zeichnerisch neu festzulegen, um das neue Flurstück mit dem Neubau zu würdigen. Die Baugrenze der Garage wird hier separat angegeben. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier nicht tangiert.

§ 5 Äußerliche Gestaltung

Als Messpunkt für die Wandhöhe gilt ein Bezugspunkt an der Südost-Ecke der Baugrenze, von welchem vom natürlichen Gelände bis Außenkante Dachhaut die max. Wandhöhe von 7,25 m zu messen ist.

§ 13 Grünordnung

Heimische Laubbäume sind je 200 m² Grundstücksfläche im Umkreis von 10 m zu und ebenso zusätzlich als Ausgleich für die Anhebung der Wandhöhe zu pflanzen. Ein Baum ist als zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

5. Auswirkungen:

Der Bebauungsplan „Ölberg“, aufgestellt und gefertigt 1974, geändert im April 1976, entspricht nicht mehr den Anforderungen einer aktuellen städtebaulichen Planung und einer behutsamen Nachnachverdichtung. Dies führte in den letzten Jahren zu 16 Änderungen des Bebauungsplanes und folglich zu einer Überplanung des Gebiets. Somit ist eine Bebauungsplanänderung angezeigt.

Das geplante Wohnhaus mit Garage fügt sich sowohl in der Höhe als auch in der bebauten Fläche und Ausrichtung in die nähere Umgebung bzw. die umgebende Bebauung ein. Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Somit wird die Bebauungsplanänderung ohne Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Feldkirchen-Westerham, den 20.06.2025



Johannes Zistl
1. Bürgermeister

