



**Gem. Feldkirchen-Westerham**

**Bpl. Nr. 80 „Fichtenstraße“  
11. Änderung**

Bereich Fl.Nr. 112  
Gem. Vagen

**Begründung**

zum Entwurf vom 06.09.2021  
in der Fassung vom 11.01.2022

**Antragsteller**

Hans und Christine Schuler  
Goldbachstr. 8  
83620 Feldkirchen

**Planung**  
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3A  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Grünordnung
- 05. Bauvorschriften
- 06. Hinweise
- 07. Änderungsbilanz
- 08. Folgen

Quellenverzeichnis

Quellennachweise

Anlagenverzeichnis

## **01. Vorbemerkung**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“ aus dem Jahre 2004 setzt für das Grundstück Goldbachstraße 8 mit einer Größe von 1.260 m<sup>2</sup> einen Bauraum für ein Einzelhaus mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> fest. Das Grundstück ist bebaut mit einem 1-geschoßigen Werkstattgebäude und darunterliegender, in den Hang integrierten Garage sowie einem 2- geschoßigen Wohnhaus im mittleren Hanggelände. Von der zul. Grundfläche sind ca. 185 m<sup>2</sup> verbaut. Vom Antragsteller ist geplant, in der Lücke zwischen der Bestandsbebauung und der Bebauung Seehamer Weg 4 ein 1- geschoßiges Einfamilienhaus zu erstellen.

In einem Grundsatzbeschluss hat der Gemeinderat sein Einverständnis zu einer Änderung des Bebauungsplanes erklärt. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingezogene Fläche wird als Baulücke innerhalb einer Bebauung gewertet, die den südlichen Siedlungsteil von Vagen nach Westen hin abschließt.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privatem Ziel einer Wohnbebauung mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus
- aus dem kommunalen Ziel einer behutsamen Nachverdichtung
- aus dem städtebaulichen Ziel der Schließung von Baulücken

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB in Verbindung mit §13b BauGB wurde gewählt, weil

- durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden,
- weil durch die Einbeziehung mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird nicht durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## **02. Ziele**

- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den südlichen Grundstücksteil
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des Urbebauungsplanes und der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung durch Lückenfüllung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
- Ergänzung einer aktualisierten Grünordnung
- Ergänzung relevanter örtlicher Bauvorschriften
- Ergänzung relevanter Hinweise
- Beibehaltung aller nicht geänderten Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ Örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes

Der Planinhalt der Änderung soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

## **03. Festsetzungen**

### **01. Maß der baulichen Nutzung GR nach §19(2) BauNVO**

Die Regelung des Urbebauungsplans über eine GRZ von 0,25 wurde geändert in eine Regelung über bauraumbezogene Grundflächen. Das Summenmaß der Grundflächen entspricht aber weiterhin dem Maß der baulichen Nutzung gem. Urbebauungsplan.

Gem. Urbebauungsplan war eine Grundfläche von ca 212 m<sup>2</sup> zulässig ( $850 * 0,25 = 212$  m<sup>2</sup> (Ansatz Bauland: zwischen Abgrenzungslinie Geltungsbereich und Straßenbegrenzungslinie Goldbachstraße)). Die Bestandsbebauung erreicht dieses Maß nicht ganz ( $120 + 70 = 190$  m<sup>2</sup>).

Gem. Änderungsplan ergibt sich bei gleicher GRZ von 0,25 eine zulässige Grundfläche von 315 m<sup>2</sup> ( $1.260 * 0,25 = 315$  m<sup>2</sup> (Ansatz Bauland= Grundstücksgröße))).

Die Grundflächen des nördlichen Bauraums wurden bauraum- und bestandsbezogen festgesetzt mit einem Summenmaß < Urbebauungsplan, die Grundfläche des südlichen Bauraums wurde entsprechend der Entwurfsplanung ebenfalls bauraumbezogen festgesetzt gem. Entwurfsplanung. Eine zusätzliche Grundfläche für Terrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden. Durch Terrassen (je 45 m<sup>2</sup>) erhöht sich das Summenmaß der zulässigen Grundflächen auf 405 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzung zur festgesetzten Grundfläche nach §19(2) BauNVO (Hauptanlage) soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist.

#### GRZ nach §19(4) BauNVO

Das Maß gem. Urbebauungsplan ( $0,25*1,7=0,43$ ) wurde erhöht, da der Faktor bereits jetzt nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Durch die Hanglage bedingt bestehen zusätzlich umfangreiche bauliche Anlagen, deren Dach als Hoffläche (über den Garagen), als Terrasse bzw. Zugangsfläche zu Werkstatt und Wohnhaus dienen oder durch die das Grundstück lediglich unterbaut wurde (Erweiterungsfläche Garagenkeller). Auch der südliche Baukörper soll oberirdisch an die Goldbachstraße und unterirdisch an die bestehenden Garagen angebunden werden. Der Wert von 0,6 entspricht einer Überschreitung der in Allgemeinen Wohngebieten max. zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung (0,4) um 50% und ist damit konform mit der Überschreitungsoption nach §19(4)2 BauNVO.

#### Vollgeschosse/ Gebäudehöhe

Die Vollgeschoss- Regelung wurde aus dem Urbebauungsplan übernommen und entsprechend Bestand bzw. Entwurfsplanung festgesetzt. desgleichen die max. Gebäudehöhe.

#### Höhenlage

Die Höhenlage wurde durch einen maximalen Wert über NN festgesetzt. Er wurde einem Bestandniveaulement bzw. der Planung entnommen und geringfügig aufgerundet. Die Angaben ersetzen die Vorschriften des Urbebauungsplans (max. 30 cm über Fahrbahnrand).

### 02. Baugrenzen/ Bauweise

#### Baugrenzen

Die Bauräume wurden für die nördlichen Gebäude nach der tatsächlichen Bestandsbebauung angeordnet, für das südliche Gebäude nach dem Bauentwurf. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

#### Bauweise

Die offene Bauweise entspricht den Bauabsichten und auch der bisherigen Festsetzung des Urbebauungsplanes.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde kommt nicht zum Tragen.

### 03. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Die Festsetzungen wurden gem. aktuellen Anforderungen neu gefasst. Umgegrenzt wurden zusätzlich die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

### 04. Sonstige Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße“ der Urfassung von 2004 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Alle anderen Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ Örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes gelten weiterhin und werden Teil Änderungssatzung. Eine redaktionelle Aufnahme in den Änderungsplan erfolgte nicht.

Der überplante Bereich des Urbebauungsplanes wurde vom Einbeziehungsteil durch eine Abgrenzungslinie innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsplanung getrennt.

### 05. Aufgehobene Festsetzungen

Der Geltungsbereich alt im Grundstück widerspricht dem Geltungsbereich der Änderung. Die Abgrenzungslinie war deshalb zu ersetzen.

Die bestandsfestgesetzten großkronigen Bäume sind nicht mehr da, womit die Festsetzung gegenstandslos geworden ist.

## **04. Grünordnung**

Die den Urbebauungsplan ergänzende Grünordnung setzt eine Ersatzpflanzung für den zu rodenen Baum fest, eine Randeingrünung (soweit herstellbar) im Westen des Grundstücks und beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf Vorschriften zu Stellplätzen, Gargenzufahrten, Wegen, Dachbegrünungen. Für Rodungen wurden Ersatzpflanzungen angeordnet. Nachdem zur Durchführung der Baumaßnahme Gebäudeabbrüche und Rodungen erforderlich werden, wurde auf Artenschutzanforderungen hingewiesen.

## **05. Örtliche Bauvorschriften**

Die Zulässigkeit von begrünten Pult- und Flachdächern wurde ergänzt. Die bisher vorgeschriebene Dachneigung von 22°-25° wurde auf 18°-25° geändert, um wirtschaftliche Raumlösungen bei dachbegrenzten Vollgeschoßen zu ermöglichen. Die Erweiterung der Dachdeckungsmaterialien entspricht evtl. Planungsabsichten. Aufgrund der Topographie (Hanglage) wurden Bauvorschriften zu Geländeveränderungen aufgenommen. Entsprechend Bauentwurf war die Vorschrift zum Gebäudegrundriss aufzuheben.

## **06. Hinweise**

Es wurden nur Hinweise zu der aktuellen Plandarstellung aufgenommen und relevante Hinweise ergänzt.

## **07. Änderungsbilanz**

alt FBG ca. 850 m2 (Anteil Geltungsbereich)	neu FBG ca. 1.260 m2 (Grundstücksgröße)
alt GRZ (§19(2) BauNVO 1990) 0,25	neu GRZ (§19(2) BauNVO 2021) – neu GZR resultierend (§19(2) BauNVO 2021) 0,25
alt GR resultierend (§19(2) BauNVO 1990) 212 m2 ohne Terrassen	neu GR (§19(2) BauNVO 2021) 315 m2 ohne Terrassen
alt GRZ (§19(4) BauNVO 1990) 0,43	neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,60
alt 1 Bauraum	neu 3 Bauräume

## **08. Folgen**

Im Geltungsbereich der Änderung wird das Bauland behutsam nachverdichtet. Im Geltungsbereich der Änderung wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten, gemeindlichen und städtebaulichen Zielen angepasst. Im Geltungsbereich der Änderung gelten zusätzlich die Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes, soweit sie nicht durch die Änderungsplanung ersetzt wurden. Mit der Änderung entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf. Mit der Änderung entstehen keine weiteren Kosten für die Gemeinde. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 11.01.2022,

24.01.2022  
  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

### **Quellenverzeichnis**

Flächennutzungsplan i.d.F.d. Neuaufstellung/ Dipl.Ing. Werner Schmid/ 2016  
Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“/ Dipl.Ing. Werner Schmid/ 2004  
Luftbilder/„Google Earth“/ Internetabruf 03.08.2021  
Luftbilder/„Bayernatlas“/ Internetabruf 03.08.2021  
digitale Flurkarte- Auszug/ alkis Daten/ erhalten von Arch. Stolz am 03.08.2021  
Bestandsplan & Geländeschnitt/ Ingenieurbüro Neumeier/ 10.03.2021  
Vorentwurfspläne Haus Schuller/ Stolz Architekten/ 07.07.2021

### **Quellen nachweise**

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Feldkirchen Westerham zur Einsichtnahme auf.

### **Anlagenverzeichnis**

Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“/ Dipl.Ing. Werner Schmid/ 2004