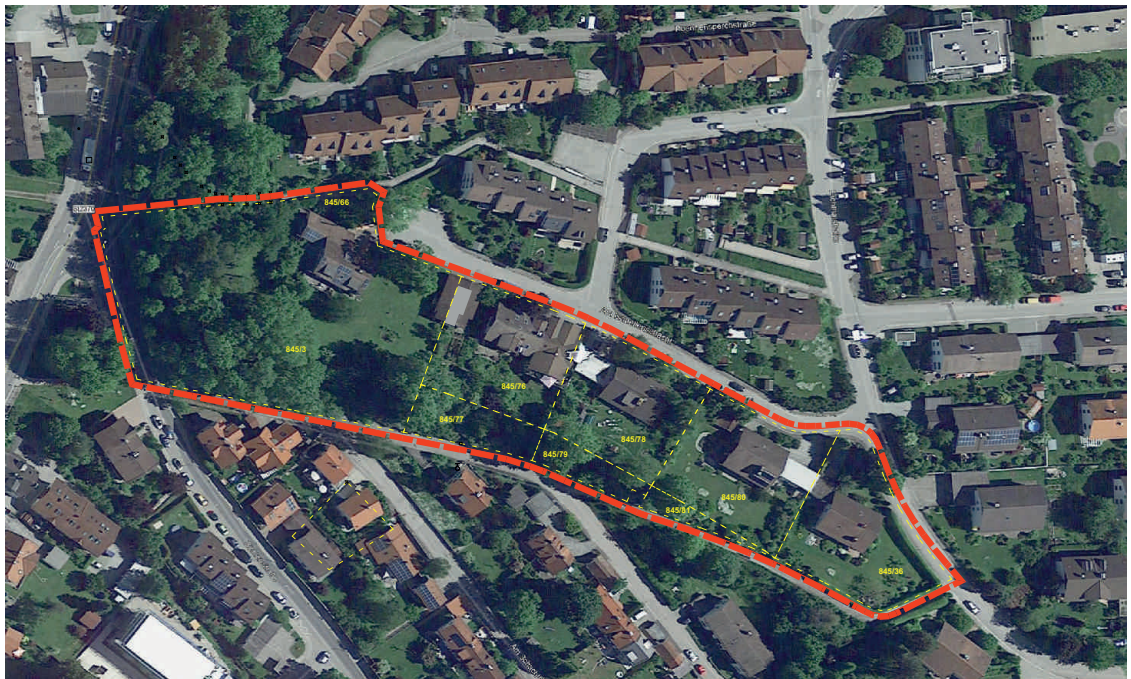


Begründung zur Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Bebauungsplan „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg

15. Änderung



Planung: **GSP** architekten
Adelgundenstraße 13, 80538 München

München, 10.06.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

3.2 Inhalt der Änderungsplanung

3.3 Äußere Erschließung

3.4 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

5.2 Maß der Nutzung



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 845/3, 845/36, 845/76, 845/77, 845/78, 845/79, 845/80, 845/81 und 845/290 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "**Bergwerksgelände Teil I**" der Stadt Penzberg vom 12.10. 1977.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Art der der baulichen Nutzung ist als **Reines Wohngebiet - WR** festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Penzberg zwischen der Strasse "Am Isabellenschacht" im Norden, der Eichthalstraße im Osten sowie der Straße "Am Schachthügel" im Süden.

Die Grundstückfläche der Änderungs-Baugrundstücke beträgt ca. 12.550 qm.

Die bebauten Änderungsgrundstücke sind mit ein bis eineinhalb-geschossigen Gebäuden bebaut und sind nördlich von der Straße "Am Isabellenschacht" bzw. der Eichthalstraße (Fl.Nr. 845/36) sowie teilweise südlich von der Straße "Am Schachthügel" (Fl.Nr. 845/73, 845/77, 845/79) erschlossen.

Gemäß der Festsetzung durch Planzeichen sind im Änderungsgebiet als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß + D (Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75m) festgesetzt.

Durch die Ziffer 5, Satz 1 der Festsetzungen durch Text sind Flachdächer bei Gebäuden mit ein oder zwei Vollgeschossen ausgeschlossen.

3.2 Inhalt der Änderungsplanung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf II VG sowie die Streichung der Dachformfestsetzung als Satteldach mit 24° bis 28° bei ein und zweigeschossigen Gebäuden.



Gemäß §1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wobei gemäß §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und bleibt unverändert.

3.4 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich

4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderungsplanung nicht nötig.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Reines Wohngebiet - WR wird nicht verändert.

5.2 Maß der Nutzung

GR

Das Maß der Grundfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 qm bei Einzelhäusern bleibt unverändert.

GRZ

Ein Maß für die Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan nicht festgelegt.

Aufgestellt

Penzberg, den 10.06.2020

Lipo Seifert **GSP**
architekten

ADELGUNDENSTR. 13
D-80538 MÜNCHEN
TEL. +49 89 29 00 97 - 0
FAX +49 89 29 00 97 97
E-MAIL ARCHITEKTEN@
GSP-ARCHITEKTEN.DE