Begründung zur Bebauungsplanänderung

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN
"SIGERICHSBERG I"
DER STADT PENZBERG

1. Änderung

Planung: Architekturbüro Martin Kammergruber
Dipl.-Ing. Univ. Martin Kammergruber
Frohschammerstr. 6, 80807 München

Penzberg, **13.07.2017**

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

3.2 Ziel der Änderungsplanung

3.3 Beschreibung und Begründung der einzelnen Änderungen

4. Erschließung, Umweltbericht, bodenordnende Maßnahmen, technische Erschließung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 747/5, 747/2 und 747/12 der Gemarkung Penzberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Sigerichsberg I**“ der Stadt Penzberg, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt seit 10.12.2016.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Das Plangebiet schließt an den Bebauungsplan „Reindl Süd“ an und stellt die logische städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Stadtteil Reindl dar. Durch eine Anbindung der im Bebauungsplan „Reindl Süd“ bereits angelegten Erschließungsstraßen und des vorhanden Ver- u. Entsorgungskonzeptes und unter Berücksichtigung des Rahmenplanes „Sigerichsberg“ der Stadt Penzberg, wird die Fläche als Wohngebiet weiterentwickelt. Das Gebiet hat eine Südhanglage und wird über die Sperlingstraße und eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die im Rahmenplan „Sigerichsberg“ vorgegeben ist, erschlossen. Diese drei Stichstraßen, die parallel zum Hang errichtet werden, orientieren sich in ihrer Höhenlage und Staffelung weitestgehend an der natürlichen Topographie und erschließen die in vier Reihen angeordnete Wohnbebauung. Der Ortsteil Reindl wird bereits überwiegend wohngenutzt und besteht im Wesentlichen aus Einfamilien-, Zweifamilien- und einigen Mehrfamilienhäusern, allesamt mit Wohngärten. Es sind deshalb Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten und ein Doppelhaus vorgesehen, so dass eine Kontinuität zur vorhanden Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, die Erschließung und Höhenlage der Häuser der zwischenzeitlich erfolgten Straßenplanung anzupassen, die Dachausrichtung der flach geneigten Pultdachhäuser zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Anpassung der maximal zulässigen Wandhöhen zu ändern und Baugrenzen für offene eingeschossige aufgeständerte Veranden, Balkone oder Außentreppen mit einer Tiefe von maximal 2 m im Süden festzusetzen. Außerdem ist eine Anpassung der Festsetzungen an den Planteil dahingehend erforderlich, dass die Möglichkeit zur Überbauung der privaten Schmutzwasserkanalleitungen zwischen den Wohngebäuden mit Garagen durch den Entfall der Ziffer 5.4 der Festsetzungen besteht.

Die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplans bleiben unberührt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

3.3 Beschreibung und Begründung der einzelnen Änderungen:

a, Die beiden Einfamilienhäuser unterhalb der Zufahrt von der Lerchenstraße aus werden um 1 m höher platziert. Die bisher erforderliche Straßensteigung von 11,5 % im Bereich vor der Kreuzung wird somit auf eine übliche und verkehrssichere Neigung von ca. 5 % reduziert.

b, Die Gefällerichtung der Erschließungsstraßen wird geändert und erfolgt nun nach Osten, sodass eine Regenwasserableitung bei Starkregenereignissen an der östlichen Grundstücksgrenze über eine Flutmulde erfolgen kann. Die Höhenlage der Häuser wird entsprechend angepasst.

c, Die Dachausrichtung der Pultdächer wird geändert, sie erfolgt nun nach Süden hin steigend. Die Orientierung und Öffnung der Häuser nach Süden ist unter Berücksichtigung ökologischer (Nutzung passiver Sonnenenergie) und raumgestalterischer Gesichtspunkte (Nebenräume im Norden mit geringerer Raumhöhe) sinnvoll. Die Häuser passen sich somit auch städtebaulich der nordwestlich vorhanden Pultdachbebauung an und führen diese fort. In einem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf (Modell) wurde diese Neigungsrichtung bereits vorgeschlagen.

d, Die max. zulässige nördl. Wandhöhe wird um 10 cm auf 6,10 m reduziert, die bisher nicht festgelegte südl. Wandhöhe wird aufgrund der geänderten Dachausrichtung auf max. 9,86 m begrenzt.

e, Eine Unterkellerung der Garagen und die Nutzung als Abstellraum für Gartengeräte ist möglich und sinnvoll, da aufgrund der Hanglage ohnehin eine Wand zur Abfangung der Garage erforderlich wäre. Das städtebauliche Erscheinungsbild ändert sich dadurch nicht.

f, Eine Überbauung von privaten Kanalleitungen ist möglich. Öffentliche Kanalleitungen dürfen nicht überbaut werden, eine Erneuerung oder Sanierung der öffentlichen Leitungen muss in offener Bauweise möglich sein.

g, Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der starken Hanglage sind Abstandsflächenüberlagerungen in Teilbereichen möglich, eine Verkürzung der Abstandsflächen n. Art. 6 BayBO ist daher zulässig.

h, Zur genaueren Festlegung und Darstellung der möglichen baugrenzenüberschreitenden eingschossigen Balkone oder Veranden wird ein weiteres Planzeichen eingeführt.

4. Die weitere Erschließung, der Umweltbericht, bodenordnende Maßnahmen und die technische Erschließung sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

aufgestellt, 13.07.2017
Martin Kammergruber