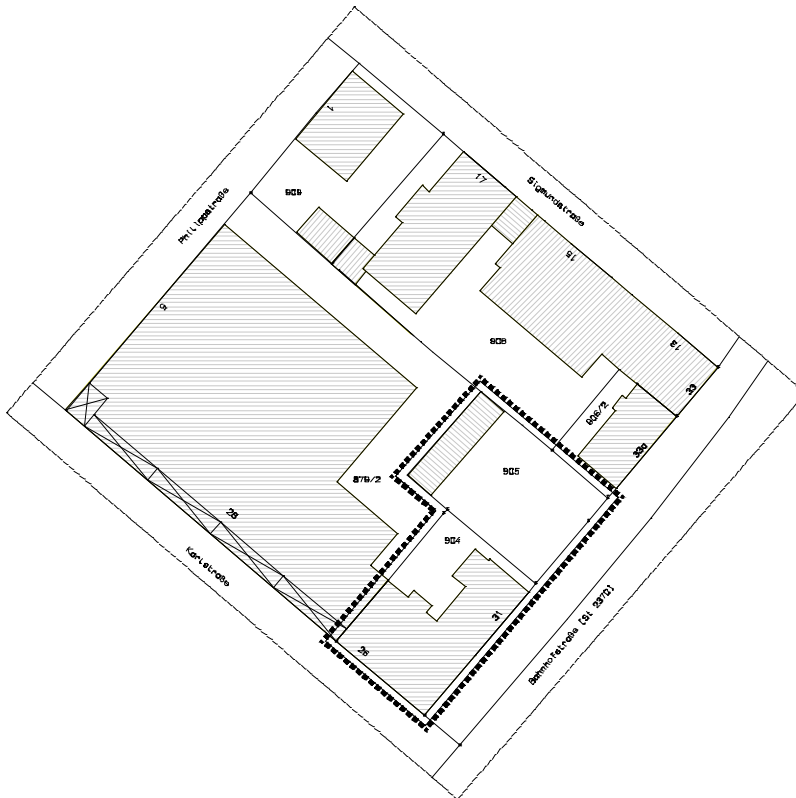


# Begründung zur Bebauungsplanänderung



## Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg

### 71. Änderung



Planung:

**Architekturbüro Wolfgang Zach**  
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtplaner  
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

**01.07.2018**



## Inhaltsverzeichnis

### **1. Geltungsbereich**

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3. Planerisches Konzept**

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

### **4. Grünordnung**

### **5. Bauliche Nutzung**

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

### **6. Werbeanlagen**

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

### **8. Technische Erschließung**

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 904 und 905 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1985.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg und ist als **Kerngebiet - MK** festgesetzt.

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Penzberg, an der Bahnhofstraße im Südosten und der Karlstraße im Südwesten. Er grenzt an ein ausgedehntes Wohn- und Geschäftshaus im Nordwesten (sog. City-Center) und ein kleines Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße.

Die Grundstücksfläche der Änderungs-Baugrundstücke beträgt ca. 1.260,86 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich ist topographisch nahezu eben.

Die bebauten Änderungsgrundstücke sind mit einem 4- und 2geschossigen Geschäftshaus (VR-Bank) bebaut. Weiterhin befindet sich auf den Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 405 eine Stellplatzanlage und eine Garagenanlage.

Die Änderungsgrundstücke sind ausschließlich von der Bahnhofstraße her erschlossen.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und bevorzugt Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.



Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Darauf wird in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen.

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

### 3.4 Ruhender Verkehr

#### Öffentlich zugängliche Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind auf dem Grundstück öffentlich zugänglich Stellplätze vorgesehen.

#### Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage vorgesehen.

### 3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe des Neubaus an der Ecke Bahnhofstraße/Sigmundstraße; eine Anwendung der Abstandsregeln der BayBO ist nicht festgesetzt.

Die Geländeformung orientiert sich an den Anschlusshöhen der Nachbargrundstücke.

### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.



### 3.7 Umgang mit dem Bestand

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Erschließung auf die vor wenigen Jahren fertiggestellte Neugestaltung der Penzberger Innenstadt reagieren kann.

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Gebäudeplanung auf die angrenzenden Bestandsbaukörper reagieren kann.

### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es ist eine Architektur vorgesehen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal der ruhige, nicht durch viele und aufwendige Vor- und Rücksprünge zerklüftete Baukörper ist.

Das Erdgeschoss an der Bahnhofstraße soll Materialien aus der EG-Zone der angrenzenden Bestandsgebäude aufnehmen und große Schaufensterverglasungen aufweisen. Seine Gliederungselemente sollen auf die Bänderung im Pflaster des davor liegenden Trottoirs reagieren.

Die Obergeschosse an der Bahnhofstraße sollen durch Lochfassaden und Erker die Wohnnutzung von außen ablesbar machen.

Das Staffelgeschoss soll durch eine geeignete Materialwahl leicht erscheinen.

Die Hoffassade soll mit großzügigen Balkonen ausgestattet werden und so ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden.

### 3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

## 4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung nicht notwendig.



## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – MK (Kerngebiet) – wird nicht verändert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgeschrieben sind, gelten weiterhin.

### 5.2 Maß der Nutzung

#### GRZ (Grundflächezahl):

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ ist lt. § 17(1) BauNVO 1,0.

Die GRZ war im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die GRZ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf die Obergrenze der BauNVO 1,0 festgesetzt.

#### GRZ(Geschossflächenzahl):

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ ist lt. § 17(1) BauNVO 3,0.

Die Geschossflächenzahl GFZ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan mit 2,6 festgesetzt.

Dieses Maß wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf GFZ 2,65 erhöht.

Als Berechnungsgrundlage für die Berechnung der GFZ sollen beide Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung zusammengefasst werden.

#### Gebäudeabmessung:

Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die Gebäudetiefe des hofseitigen Anbaukörpers wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.



## **6. Werbeanlagen**

Es gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Entfällt

## **8. Technische Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Der Änderungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

### **8.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

### **8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

aufgestellt:

**Wolfgang Zach**

Architekt – Stadtplaner