

# STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim - Schongau



## BEGRÜNDUNG

zum

### Bebauungsplan

für das Gebiet:

„Daserweg West - I“

mit integrierter Grünordnung  
gemäß § 13a BauGB

### Städtebauliche Planung

#### Planteil A

Die Aufstellung des

**Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes** umfasst die  
Fl. Nr.742/2 ,742/10 TF,742/11, 775/87,775/88/ 775/29TF  
der Gemarkung Penzberg

#### Planteil B

Die Aufstellung des **Bebauungsplanes** umfasst die Fl. Nr  
742,775/85,744/4TF,744/2TF,744/3TF,742/5TF der  
Gemarkung Penzberg

#### PLANVERFASSER

gumberger **BAU**plan GmbH  
Philippstraße 2  
82377 Penzberg  
Tel.: 08856 – 92 49 0  
Fax: 08856 – 92 49 20  
[www.gumberger.de](http://www.gumberger.de)  
e-Mail-Adresse:  
[bau@gumberger.de](mailto:bau@gumberger.de)

#### GRÜNORDNUNG

**vogl + kloyer**  
landschaftsarchitekten  
  
sportplatzweg 2  
82362 weilheim  
[www.vogl-kloyer.de](http://www.vogl-kloyer.de)  
e-mail-Adresse :  
[vogl@vk-landschaft.de](mailto:vogl@vk-landschaft.de)  
Tel 0881 9010074  
Fax 0881 9010076

# Inhaltsverzeichnis

- 1.0.0** Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
- 2.0.0** Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 3.0.0** Städtebauliche Ausgangssituation
  - 3.1.0** Lage im Stadtgebiet u. Eigentumsverhältnisse
  - 3.2.0** Beschreibung des Gebiets
  - 3.3.0** Städtebauliche Bestandsanalyse
- 4.0.0** Rechtliche Ausgangslage
  - 4.1.0** Gesetzliche Grundlagen
  - 4.2.0** Verfahrensvermerke
- 5.0.0** Planerische Ausgangslage – Übergeordnete Planungen
  - 5.1.0** Vorgaben der Landesplanung
  - 5.2.0** Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“
  - 5.3.0** Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan
- 6.0.0** Ziel und Zweck der Planung
- 7.0.0** Städtebauliches Konzept
  - 7.1.0** Art baulichen Nutzung
  - 7.2.0** Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3.0** Verkehrliche Erschließung
- 8.0.0** Planinhalt und Festsetzungen
  - 8.1.0** Bebauung
  - 8.2.0** Gestalterische Festsetzungen
  - 8.3.0** Flächen für den Gemeinbedarf
  - 8.4.0** Verkehr
  - 8.5.0** Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
- 9.0.0** Grünflächen
  - 9.1.0** Öffentliche Grünflächen, Straßenraum
  - 9.2.0** Private Grünflächen
- 10.0.0** Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 11.0.0** Immissionsschutz
- 12.0.0** Kennzeichnungen
- 13.0.0** Nachrichtliche Übernahmen
- 14.0.0** Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 14.1.0** Bodenordnung
  - 14.2.0** Erschließung
- 15.0.0** Ver- und Entsorgung
- 16.0.0** Planungsrecht
- 17.0.0** Anlagen

# **BEGRÜNDUNG**

## **Plangebiet A und B**

### **Städtebauliche Planung**

#### **1.0.0 Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die Stadt Penzberg erfüllt in der Region 17 der Regionalplanung Oberland die Aufgaben eines Mittelzentrums an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Miesbach u. Schongau. Entsprechend des Landesentwicklungsprogrammes der Bayerischen Staatsregierung stellt das Mittelzentrum Penzberg einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort dar.

Infolge der Ansiedlung von Betrieben der chemischen Industrie sowie des Maschinenbaus ist die Stadt stark industriell-gewerblich orientiert.

Aufgrund des Strukturwandels in der Wirtschaft verändert sich die Ausrichtung der Arbeitsplätze in hohem Maße. So werden z.B. Informations-, Kommunikations- oder Biotechnologie auf absehbare Zeit alte Techniken verdrängen und neue Arbeitsplätze schaffen. Diesem Wandel ist rechtzeitig Rechnung zu tragen. Das zu erweiternde Arbeitsplatzangebot erhöht die Nachfrage nach Wohnraum .

Um eine harmonische Parallelentwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, soll das Wohnangebot ausgebaut werden. Darüber hinaus kann durch ein erweitertes Wohnangebot der Siedlungsdruck gemildert werden, der vor allem auf dem südlichen Teil der Region lastet. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.

Das geringe Angebot an Wohnraum in der Region, hat die erhöhte Immobiliennachfrage das Wohnangebot in den Jahren nach 2015 erheblich verteuert. Auf dem Immobilienmarkt herrschen erhebliche Defizite von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Familieneinkommen vor.

Die Stadt Penzberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen nach den Vorgaben der Raumordnung und des Regionalplanes Oberland die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB beurteilt und für **das Plangebiet A u. B** Daserweg West I am 20.03.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beschlossen. Durch Beschluss vom 29.01.2019 hat der Stadtrat den Geltungsbereich von **Planteil B** nach Süden u. Westen erweitert. Mit Beschluss vom 12.03.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes beraten und die öffentliche Auslegung beschlossen.

#### **2.0.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

1. Vollzug der übergeordneten Planung wie die Regionalplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zur Harmonisierung von Arbeit und Wohnen.
2. Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Penzberg.
3. Antrag auf Vorhaben bezogenen Bebauungsplan **in Planteil A**
4. geordnete städtebauliche Entwicklung mit Ortsteilverbund und Bodenordnung.
5. Erschließung bestehender Wohngebäude in zweiter u. dritter Reihe zum Daserweg.
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung im **Planteil B**

Der Stadtrat hat daher veranlasst, für den Bereich Daserweg durch den Erlass eines Bebauungsplanes die bauliche Entwicklung verbindlich zu regeln. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, und die Überbauung des Gebietes.

Das Planungsbüro **gumberger BAU plan GmbH**, Philippstraße 2, 82377 Penzberg wurde mit der Planung zum Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes beauftragt.

Das Büro **Vogl u. Kloyer - Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2 – 82362 Weilheim ist mit der integrierten Grünordnung beauftragt.

### 3.0.0 Städtebauliche Ausgangssituation

#### 3.1.0 Lage im Stadtgebiet u. Eigentumsverhältnisse

Stadträumlich befindet sich das Plangebiet nördlich des Stadtgebietes im Ortsteil Reindl. Der Geltungsbereich liegt am nord-westlichen Rand des Ortsteils, zwischen der Wohnsiedlung Neue Heimat und der Ortsstrasse Daserweg

Das **Plangebiet A** befindet sich in Privatbesitz. Eigentümer des **Plangebiet B** ist die Stadt Penzberg. Folgende Fl. Nr. der Gemarkung Penzberg werden durch den Geltungsbereich erfasst:

<b>Plangebiet A</b>		<b>Funktion</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Dienstbarkeiten für:</b>
775/87	Vollfläche	Straße	0 121 m <sup>2</sup>	775/68 +742/13+775/29
775/88	Vollfläche	Straße	31 m <sup>2</sup>	742/7
775/29	Teilfläche	Straße	0 055 m <sup>2</sup>	742/7 u.a.
742/20	Vollfläche	Straße	0 474 m <sup>2</sup>	
742/10	Teilfläche	Straße	0 188 m <sup>2</sup>	742/3
7742/14-19	Vollfläche	Bauland	2 064 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich Plangebiet A</b>		<b>Gesamt</b>	<b>2 878 m<sup>2</sup></b>	
<b>Plangebiet B</b>				
775/85	Teilfläche	Straße/Grünland	180 m <sup>2</sup>	742/3, 742/6, 742/7, 775/29
742/10	Teilfläche	Bauland	2 950 m <sup>2</sup>	742/3
742/10	Teilfläche	Grünland	0 570 m <sup>2</sup>	742/3
742/2	Teilfläche	SoBoN	1 540 m <sup>2</sup>	742/3
742	Teilfläche	Planstraße	1 678 m <sup>2</sup>	
742	Teilfläche	Bauland	4 754 m <sup>2</sup>	
742	Teilfläche	Grünland	320 m <sup>2</sup>	745/4, 742/3, 742/4,744, 743, 744/2
742	Teilfläche	Grünfl.KiGa	1 163 m <sup>2</sup>	Fahrt- u. Viehtriebsrecht
742	Teilfläche	Eigentümerweg	229 m <sup>2</sup>	
742/5	Teilfläche	Grünland	390 m <sup>2</sup>	
744/3	Teilfläche	Grünland	530 m <sup>2</sup>	
744/2	Teilfläche	Grünland	342 m <sup>2</sup>	
744/2	Teilfläche	Planstraße	122 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich Plangebiet B</b>		<b>Gesamt</b>	<b>14 823 m<sup>2</sup></b>	

#### 3.1.1

##### Grundflächennachweis zul. GR

##### Planteil A

6 Doppelhaushälften	115 m <sup>2</sup>	gesamt	690 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------	--------	--------------------

##### Planteil B

8 Doppelhaushälften	115 m <sup>2</sup>	Gesamt	920 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------	--------	--------------------

6 Hausgruppen	90 m <sup>2</sup>	gesamt	540 m <sup>2</sup>
---------------	-------------------	--------	--------------------

Mehrfamilienhäuser			1950 m <sup>2</sup>
--------------------	--	--	---------------------

Grundfläche GR	Gesamt	Geltungsbereich	<b>4 000 m<sup>2</sup>&lt;10 000 m<sup>2</sup></b>
----------------	--------	-----------------	--

### 3.2.0 Beschreibung des Gebietes

Die **Planbereiche A einschließlich B** weisen zusammen in Ihrer Geometrie eine quadratische Form des Geltungsbereiches auf.

Die Fläche ist an der Süd und Nordseite mit Bebauung begrenzt. Der Abstand zwischen den Bestandsbaukörpern beträgt ca. 120m. Der Planteil A ist im Osten durch Bestandsbebauung begrenzt und der Planteil B durch den Daserweg als Ortsstrasse begrenzt. An beide Planteile schließen zur Westseite großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die durch einen Grenzgraben vom Geltungsbereich getrennt sind. Der Graben bildet von Süd nach Nord eine zusammenhängende Geländemulde als westlichen Abschluss der Plangebiete A und B.

Die topographische Ausformung des Baugeländes in den **Planbereichen A u. B** bildet von Süd nach Nord eine um 5m stark abfallende und von Ost nach West eine schwach um 2m abfallende Hanglage dar.

### 3.3.0 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Geltungsbereiche A und B befinden sich im Innenbereich zwischen den Siedlungen der Ortsteile Reindl und Neu Heimat der Stadt Penzberg.

Die westlichen Bebauungsränder befinden sich in einem Abstand von 30 bis 130 m. Eine bauordnungsrechtliche Beurteilung als Baulücke scheidet daher aus. Die zu überplanenden Grundstücke sind planungsrechtlich dem unverplanten Innenbereich zuzuordnen. Bei den Geltungsbereichen der **Planteile A und B** handelt es sich daher um Außenbereichsflächen, die sich an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

### 3.3.1 Art und Maß der bestehenden Nutzung

Die Grundstücke der **Planungsgebiete A und B** werden derzeit landwirtschaftlich als Mähwiese und Weideland intensiv genutzt. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist frei von Bebauung und Bepflanzung.

Das bauliche Umfeld im Westen, Osten und Norden dient ausschließlich dem Wohnen nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet.

Die Art der baulichen Nutzung im Süden von **Planteil A** stellt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung nach § 11 BauNVO dar. Das Maß der umgebenden Wohn und Zweckbebauung stellt sich in den Umgebungszonen unterschiedlich dar.

### 3.3.2 Ortsbild

Die Umgebungsbebauung im Norden und Osten ist geprägt durch Baukörper in offener Bauweise. Im Westen der **Plangebiete A u. B** bestimmt ausschließlich der mehrgeschossige Wohnungsbau das Ortsbild. In den nördlichen und östlichen Anschlussbereichen sind gemischte Bauformen, wie Doppelhäuser sowie Ein – und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise vorzufinden. Die Baukörper weisen ein bis zwei Wohngeschosse mit verputzten Lochfassaden auf und sind mit mittelsteilen Satteldächern ausgebildet.

Im Süden von **Planteil A** grenzt unmittelbar die bauliche Anlage des städtischen Kindergartens mit Kinderkrippe an. Die Bauwerke sind in ein bis zweigeschossiger Massivbauweise mit versetzten Pulldächern errichtet.

### 3.3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebiete A und B liegen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche der Ortsstrasse Daserweg. Bis an den südöstlichen Rand von

Planteil B führt der Daserweg mit einseitigen Gehweg und zweispuriger Fahrbahn (ca. 6,50m Breite). In nördlicher Fortführung der Ortsstrasse verengt sich die Fahrbahn ohne Gehweg auf einspurige Nutzung mit Ausweichstellen. Um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen, hat die Stadt Penzberg mit den westlichen Anliegern der Fahrbahn erfolgreich einen Ringtausch von Grundstücken durchgeführt, die einen zweispurigen Ausbau der Ortsstrasse möglich macht. Für den ruhenden Verkehr der angrenzenden Kindertagesstätten besteht eine groß angelegte öffentliche PKW – Parkplatzanlage südlich des Geltungsbereiches..

### **3.3.4 Emmissionen aus Verkehrsanlagen, Gewerbebetrieben, Sportplätze**

Auf den Geltungsbereich von **Plangebiet A** wirken keinerlei Immissionen aus Lärmquellen von Straßenverkehr, Sport und Industriebetrieben ein. Auf das **Plangebiet B** sind aus Gewerbe und Sportanlagen ebenfalls keine Lärmbelastungen zu erwarten. Aus der unmittelbar angrenzenden Parkplatzanlage können kurzzeitig, durch den Betrieb des Kindergartens Immissionen auf die Wohnbebauung einwirken.

### **3.3.5 Infrastruktur**

Die Ortsstraßen sind mit der erforderlichen Infrastruktur – Wasser ,Kanal, Strom und Medien zur Versorgung bzw. Entsorgung der Bestandsbebauung ausgestattet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem ausgeführt.

### **3.3.6 Grundstücksbelastungen**

**Die im Planteil B** befindliche Fl. Nr. 742 Gemarkung Penzberg ist mit umfangreichen Dienstbarkeiten mit Viehtriebs, sowie Geh und Fahrtrechten durch Notarvertrag aus dem Jahre 1906 belastet. Vor Parzellierung des Grundstückes ist es dringend erforderlich eine Grundbuchbereinigung durch Löschungsbewilligung der Berechtigten herbeizuführen. Für die Berechtigten hat sich der Benutzungsanspruch aufgelöst.

**Für Planteil B** wurde eine Grundbuchbereinigung bereits erfolgreich durchgeführt.

### **3.3.7 Wasserwirtschaft**

Der im Plangebiet B angelegte Grenzgraben liegt am Tiefpunkt der westlich und östlich angrenzenden un bebauten Grundstücksflächen. Der Graben hat keinen Quellwasserzufluss. Der Wassereintrag erfolgt aus den Geländeoberflächen bei Regenereignissen. Der Graben mündet nach 500 m in einen naturnahen Weiher. Der im Daserweg befindliche Regenwasserkanal mündet an der Grabenkreuzung am nördlichen Ende der Ortsteilbebauung in das Grabengewässer ein.

### **3.3.8 Natur und Landschaft**

Zum vorliegenden Bebauungsplan muss gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

#### **Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung:**

**Schutzgut Arten und Lebensräume:** Der Geltungsbereich ist vollständig als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt und ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Am Graben sind lediglich schmale Säume an den Böschungen als Altgrasfluren extensiv gepflegt, sie sind von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, Schutzgebiete nach nationalem Recht oder Biotope durch die Planung betroffen.

Schutzgut Boden: Das Bodengutachten von GHB-Consult ergab unter Oberbodenschichten Moränenablagerungen, die die tertiären Schichten der Faltenmolasse in diesem Bereich überdecken. Es handelt sich um anthropogen

überprägte Böden unter Dauerbewuchs, sie haben mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

**Schutzgut Wasser:** Ein naturferner Entwässerungsgraben ohne natürlichen Wasserzufluss befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Das Grundwasser steht nicht im Baubereich an, allerdings ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist gering.

**Schutzgut Klima/ Luft:** Der Geltungsbereich hat Funktion für die Kaltluftentstehung und fördert die Durchlüftung der angrenzenden Wohngebiete. Eine Luftaustauschbahn ist nicht direkt betroffen, jedoch kann die Grabenmulde in Nord-Süd-Richtung als Austauschbahn gelten. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut ist gering bis mittel.

**Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:** Der Grünraum entlang der Grabenmulde stellt eine Verzahnung der Landschaft in den Siedlungsraum dar. Landschaftsbild-wirksame Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat geringe bis mittlere Bedeutung für das Ortsbild.

**Schutzgut Mensch:** Den Siedlungs-nahen Freiflächen kommt grundsätzlich eine Funktion für die Naherholung zu, allerdings ist der Bereich bisher nicht durch Wege erschlossen. Die Erholungsfunktion des Gebietes ist gering.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umgriff vorhanden.

**Artenschutz:** Die Wiesenflächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten dar. Wiesenbrüter sind auf den siedlungsnahen Flächen nicht zu erwarten. Damit sind Konflikte mit dem Artenschutzrecht nicht zu befürchten.

#### **Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft:**

Die Planung sieht eine weitgehende Bebauung des Geltungsbereiches mit Wohngebäuden und die Herstellung von Erschließungsstraßen vor.

Die Planung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschafts-/ Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert. Klimafunktionen werden gemindert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Durch Entwicklung eines wirksamen Grünzuges entlang des Grabens mit Baumpflanzungen und extensiver Pflege der Uferstreifen wird einerseits dessen ökologische Bedeutung gefördert, andererseits auch seine Funktion für das Landschafts- und Ortsbild. gestärkt.

Die Durchgrünung der Bauflächen sowie die Straßenraumbegrünung stellen eine weitere Minimierungsmaßnahme dar.

#### **4.0.0 Rechtliche Ausgangslage**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Abweichung sind zulässig, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Der Planteil B, südlich der Planstrasse befindet sich im ausgewiesenen Sondergebiet und muss im Zuge des Verfahrens berichtigt werden.

#### **4.1.0 Gesetzliche Grundlagen**

##### **4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **4.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **4.1.3 Planzeichenverordnung (PLZVO)**

#### **4.1.4 Landesbauordnung für Bayern (BayBO).**

#### **4.1.5 Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Penzberg vom 05.02.2002 Änderungssatzung vom 26.07.2002

#### **4.1.6 Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodenordnung** 5.4.2017

#### **4.2.0 Verfahrensvermerke**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind städtebauliche Planungen aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen FLNP der Stadt Penzberg. Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus dem Teil D Verfahrensvermerke, der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil C) zu entnehmen.

Mit der Bekanntmachung vom xxxxxxxxxxxx tritt dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) der Geländeprofile (Teil B) sowie dem Planzeichen- u. Textteil (Teil C) sowie der Begründung in Kraft .

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am xxxxxxxxxxxx in Kraft getreten.

#### **5.0.0 Planerische Ausgangslage - Übergeordnete Planungen**

##### **5.1.0 Vorgaben der Landesplanung**

Nach den Gebietsstrukturen der Landesplanung befindet sich die Stadt Penzberg in der Region 17 "Oberland". Die Stadt ist eingegliedert in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse verläuft am südlichen Rand des Landes (Alpenvorland) und erstreckt sich von Ost (Rosenheim) nach West (Kempten). Die Stadt Penzberg hat in dieser überregionalen Entwicklungsachse die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Zwischen den genannten Oberzentren Rosenheim und Kempten ist das Mittelzentrum Penzberg gekennzeichnet als "Bevorzugt zu entwickeln".

##### **5.2.0 Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“**

##### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen, ausgewiesen werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

##### **5.2.2 Wohnungswesen**

Auf die Schaffung von kostengünstigen, an individuellen Bedürfnissen anpassbare Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, Bauformen soll hingewirkt werden. Die städtebaulichen Planungen sollten die Ausgestaltung von Wohnraum für Menschen mit Handicap ermöglichen bzw. fördern.

Zur Verbesserung der Wohnfunktion sollen der Verkehrsberuhigung und der Begrünung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Bei der Wohnungsversorgung soll die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werde.



### 5.2.3 Energie u. Ortsplanung

Für die Bebauungsplanung sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und Energieversorgung von Bedeutung :

- die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der zu versorgenden Gebiete wie Lage und Dichte der Siedlungseinheiten und der lokalen Möglichkeiten
- die Orientierung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung,
- Abstimmung von Orts u. Objektplanung bei Dachformen, Neigungen, Gebäudehöhen
- die bestehenden oder geplanten Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom-Gas- und Fernwärmeversorgung

### 5.3.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan

Das Plangebiet A ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen . Im Plangebiet B befindet sich die nördliche Teilfläche noch in der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Die südliche Teilfläche des Plangebietes B befindet sich innerhalb dem ausgewiesenen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Für die geänderte Nutzung des Sondergebietes als Wohnbaufläche ist eine Berichtigung durchzuführen. **ANLAGE 1**

Das Baugebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 bis 5 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.3.1 Vorgaben des Integrieren Stadtentwicklungskonzeptes - ISEK

Das Plangebiet A und B ist in der Flächen und Stadtteilentwicklung nach ISEK eingeplant. Bei der Qualifizierung der Schlüsselprojekte sind die Plangebiete dem Quartierskonzept der Priorität I zugeordnet. Zugleich soll die Grabenmulde als Grünzug entwickelt werden zur Gliederung der Siedlungsstruktur und als Verbindung zur angrenzenden Landschaft.

### 6.0.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen , eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, das den modernen Anforderungen an flächensparendes und ökologisches Bauen Rechnung trägt. Zudem soll sich das Gebiet harmonisch in seine Umgebung einfügen und trotzdem einen gestalterisch eigenständigen Charakter entwickeln.

Die geplante Bebauung soll im Zusammenwirken mit den bestehenden Baustrukturen im Umfeld zu einer attraktiven Wohnbebauung weiter entwickelt werden.

#### **Folgende städtebaulichen Zielsetzungen werden der Planung im Plangebiet A u. B zugrunde gelegt:**

- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Eigenbedarf zur Standortsicherung der gewerblichen Wirtschaft.
- Sicherung des baulichen und funktionalen Wohnbestandes
- Verknüpfung des Plangebietes mit der nördlichen, westlichen und östlichen Wohnbebauung.
- Erschließung im Plangebiet A als Funktions- u. Erlebnisraum

- Erschließung im Plangebiet B als Teilstrecke einer Ortsteilverbindungsstraße mit ÖPNV- Verkehr
- Verkehrstechnische Vernetzung der Plangebiete A und B mit den Orts u. Staatsstraßen. (ST2370)
- Ortsteilverbindungsstraße Daserweg – Neue Heimat nach Westen vorprojektieren
- wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straßen, Kanal, Wasser u. Energieversorgung
- Sicherung der unverbindlichen Bauleitplanung durch verbindliche Bauleitplanung
- Stadtökologische Ausrichtung insbesondere Energie, Klima, Oberflächenwasser und Freiflächenvernetzung mit der freien Landschaft.
- Energieeffizienter, ökologischer Wohnungsbau
- Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen wie Solargewinn durch Gebäudestellung und Erschließung von Erdwärme
- Schaffung von barrierefreiem und rollstuhlgerechten Wohnraum
- Wohnformen für Mehrgenerationen in allen Lebensphasen
- Der Bebauungsplan trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienhäuser und Wohnungen Rechnung.

## 7.0.0 Städtebauliches Konzept

### 7.1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet A und B wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das gesamte Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für ein WA – Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestandes und des Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

### 7.2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung trägt der Lage im Innenbereich wie auch der Anbindung zu den bebauten Siedlungszonen Rechnung. Sowohl für das Plangebiet A wie auch B wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Parameter GR,WH, Geschossfläche u. Wandhöhe bestimmt. Entsprechend der Gebäudeart – Geschosswohnungsbau, Reihenhaus oder Doppelhaus sind in den Planbereichen A u. B unterschiedliche Parameter festzusetzen.

**Das Plangebiet A** stellt eine Nutzungszone für Doppelhäuser mit je Hälfte GR 115m<sup>2</sup>, mit einer GRZ von 0,33  $\geq$  0,40 dar. Die max. Wandhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.

**Der Planbereich B** weist je nach Gebäudetyp unterschiedliche Nutzungszonen auf. Die Doppelhauszone im Westen des Geltungsbereiches ist mit GR von max. 115m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer GRZ von 0,33 entspricht. Die Reihenhauszone ist je Baukörper mit 3 Häusern zu bewerten. Dabei hat ein Baukörper eine GR von 270m<sup>2</sup> auf 823 m<sup>2</sup> Grundstück. Jedes einzelne Haus, Eck oder Mittelhaus ist mit GR 90m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Summenwirkung ergibt sich daraus eine GRZ von ebenfalls 0,33  $\leq$  0,4. Das Mittelhaus alleine betrachtet hat bei einer GR von 90 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,47  $\geq$  0,40. Durch die beiden Eckhäuser mit ebenfalls GR 90 m<sup>2</sup> und GRZ  $<$  0,30 wird die Überschreitung der Mittelhäuser auf Gesamt GRZ 0,33 kompensiert und damit der städtebaulich geforderte Maximalwert von GRZ  $\leq$  0,40 zum Bodenschutz wieder gewährleistet wird. Die max. Wandhöhe ist für alle Haustypen in dieser Nutzungszone mit 6,50 m begrenzt.

Für den südlich der Planstrasse befindlichen Geschosswohnungsbau ist eine GR von 1950m<sup>2</sup> auf ca. 4800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Das entspricht einer GRZ von 0,40. Die max. Wandhöhe beträgt 10,8 m.

In der Summenwirkung ergibt sich eine Grundfläche aus Plangebiet A+B von 3980 m<sup>2</sup>. Das dazugehörige Nettobauland hat eine Fläche von 11 308 m<sup>2</sup>. Aus den max. zulässigen Flächennutzungen ergibt sich eine **GRZ von 0,35 i.M.**

Der Gebäudeabstand von 18 m bis 22 m zwischen den Bauzonen mit unterschiedlicher Wandhöhe hat keine schädlichen Auswirkungen auf den Licht und Sonneneinfallswinkel zum tiefer liegenden, wie auch niedrigeren Baukörper.

Die max. zulässige Anzahl der festgesetzten Wohneinheit beträgt in **Planteil A** – 6 WE und in **Planteil B** - 50 WE.

### 7.3.0 Verkehrliche Erschließung

Von wesentlicher Bedeutung ist die Herstellung von Verkehrsbeziehungen zu den vorhandenen Ortsstraßen, den Rad u. Gehwegen sowie den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs.

**Zur Erschließung des Plangebietes A** wurde ein Eigentümerweg als Stichstraße zur Ortsstraße Daserweg mit öffentlicher Widmung geplant. Die Stichstraße erhält am Ende eine Wendefläche für KFZ. Als Geschwindigkeitsbremse sind einspringende öffentliche PKW – Parkplätze angeordnet. Verkehrsrechtlich erhält die Stichstraße den Status einer Spielstrasse. Als Rangierwende für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge stehen die Garagenzufahrten auf den Grundstücken zur Verfügung. Da die Fahrbahn eine Länge von max.120 m und an Fahrbahnverengungen ein Breite von 4,0m aufweist, kann der Eigentümerweg von gewerblichen LKWs auch durch Rückwärtsfahren benutzt werden. Nach den gültigen Arbeitsstättenrichtlinien ist eine Fahrstrecke von 150 m mit einer Breite von 3,5 m zumutbar und zulässig. Unterhalt und Wartung des öffentlichen Eigentümerweges obliegt den jeweiligen Anliegern. Die Anlieger bilden auf der Grundstücksfläche FL.Nr. 742/20 eine Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz. xxxxxxxxxxxxxxx

**Zur Erschließung des Plangebietes B** ist eine Ortsstraße als Ortsteilverbindungsstraße zwischen Daserweg im Osten und Neue Heimat im Westen geplant. Die Straße erhält eine Profilbreite von 10,9 m. In das Profil eingearbeitet ist südseitig ein 2 m breiter Gehweg und direkt angrenzenden PKW – Parkstreifen mit Infrastruktureinrichtungen. Der Gehweg verläuft am östlichen Ende in Richtung Norden bis zur ausgebauten Fahrbahn des Parkplatzes Kindergarten am Daserweg. Da die Planstraße mit 6,4 m Fahrbahnbreite auch durch den ÖPNV genutzt wird, ist am östlichen Ausbaubeginn eine Haltestelle angeordnet. In die geradlinige Trassenführung sind zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit nordseitig zwei Fahrbahnverengungen durch einspringende Parkbuchten festgesetzt. Bis zur Fortsetzung der Ortsstraße Richtung Westen ist am Endpunkt ein Wendeplatz mit 15,5 m Durchmesser eingeplant. Für die Wende von LKWs sind angrenzende Rangierflächen auf öffentlich gewidmeten Grundstückszufahrten geplant.

Der Straßenraum ist so zu dimensionieren, dass die Wohnbebauung ungehindert durch Rettungs - und Versorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

In beiden **Planbereichen, A u. B**, sind in die Verkehrsfläche, die Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge nach DIN 14090 einzuplanen. Das nutzbare Straßenraumprofil vor senkrecht aufgestellten Stellplätzen und Zufahrten der Grundstücke muss eine Breite von mind. 6,0 m haben. Bei verminderten Breiten ist die Differenzlänge auf den Grundstücken innerhalb der Bauräume nachzuweisen.

## 8.0.0 Planinhalt und Festsetzungen

### **Folgende charakteristische Elemente prägen das geplante Baugebiet:**

- Wohnstraßenerschließung, mit Verknüpfung zum übergeordneten Verkehrsnetz für Rad-, Geh- und Kfz- Verkehr.
- Ausbildung einer Bachaue beidseits des Grenzgrabens an der Westseite von Süd nach Nord im **Planteil A**.
- Höhenstaffelung der Baufelder von Nord nach Süd
- Überschaubare und geometrisch klar geformte Baufelder mit Baumöglichkeiten für unterschiedliche Gebäudetypen und Größen.
- Gruppierung der Einzelhäuser zu einem kompakten Wohnquartier mit klar gefassten und für den Bewohner erlebbare öffentliche Straßen und Platzräume.
- Zentraler Freiraum für Spiel, Erholung und Kommunikation in den Erschließungsachsen mit Platzaufweitung in **den Planbereichen A und B**.

## 8.1.0 Bebauung

### 8.1.1 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten **Plangebiet A und B** ist durchgehend die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNV festgesetzt. Die max. Länge eines Baukörpers darf 50 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind jedoch die im **Plangebiet B** dem Hauptbaukörper des Geschosswohnungsbaues vorgelagerten Laubengänge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in vorliegenden Bebauungsplan als Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Zur Vermeidung bandartiger Bebauung sind die Baufelder gegliedert und durch Bemaßung begrenzt angeordnet. Dadurch ist eine kleingliedrige Anpassung der Fußbodenhöhen an die topographischen Gegebenheiten möglich.

Zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Bauräume für Hauptgebäude und Nebenanlagen nur ein Nebengebäude bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche u. max. 3 m Wandhöhe zulässig.

### 8.1.2 Bauformen

Als Bauformen für den **Planteil A** sind rechteckige Baukörper mit zwei Geschossen zulässig. Der vorhaben bezogene Bebauungsplan sieht Baukörper in profilgleicher Doppelbauweise vor. Die Grundabmessungen sind rechteckig - kubisch dimensioniert. Die maximal festgesetzte Wandhöhe sowie die Dachform und deren Neigungen ermöglicht den Einbau von Aufenthaltsräumen unter der Dachebene. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan sieht Baukörper in profilgleicher Doppelbauweise vor. Die Garagen u. Nebengebäude sind als kubische Bauwerke mit extensiv begrünten Flachdächern auszubilden. Im Planteil B, nördlich der Planstraße sind rechteckige Baukörper mit zwei Geschossen zulässig. Der vorhaben bezogene Bebauungsplan sieht Baukörper in profilgleicher Doppelbauweise vor. Die Grundabmessungen sind rechteckig - kubisch dimensioniert. Die maximal festgesetzte Wandhöhe sowie die Dachform und deren Neigungen ermöglicht den Einbau von Aufenthaltsräumen unter der Dachebene. Die Baukörper sind in profilgleicher Doppelbauweise geplant. In der östlichen Nutzungszone sind auch Bauformen mit drei profilgleich aneinandergereihten Baukörpern zulässig.

**Im Planteil B**, südlich der Planstraße sind kubische Baukörper mit drei Geschossen und einer festgesetzten Höhenbegrenzung zulässig.

Die Einzelbaukörper müssen auf ein Tiefgaragengeschoss gegründet werden in dem Bewohner und Besucherstellplätze zusammenhängend nachgewiesen werden. Der Bauraum ist in der Weise gestaltet, dass die Wohnfunktionen in gesonderten Baukörpern dargestellt werden können. Energetisch wirksam ist der reine Wohnbaukörper mittig angeordnet. Nordseitig, durch überdachten

Luftraum getrennt, kann der Laubengang in Glas-Stahlkonstruktion mit allen Erschliessungsfunktionen wie Aufzug und Treppe mit Flur angeordnet werden. Im Süden schließt der Freiraumkubus mit Terrassen und Balkonen an. Zur Gewinnung von Solarenergie ist eine Vollverglasung möglich. Für alle Bauformen des Planbereiches A- Süd ist das flachgeneigte Pultdach als direkter Abschluss des dritten Geschosses festgesetzt.

### 8.1.3 Anzahl der Wohnungen:

Die Bauräume unterscheiden sich durch Nutzungsabgrenzung der Zulässigkeit nach Anzahl der Wohneinheiten.

**Im Planbereich A** sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Baukörper zulässig.

**Der Planbereich B** weist drei unterschiedliche Nutzungszonen auf.

In der Nutzungszone nördlich der Planstraße sind im westlichen Teilbereich Baukörper mit je 2 Wohneinheiten und im östlichen Teilbereich 3 Wohneinheiten je Baukörper festgesetzt. Die Wohneinheiten sind ausschließlich für förderfähige Einkommensbezieher zur Eigentumbildung vorgemerkt.

Die Anzahl der Wohnungen in den Baukörpern südlich der Planstraße dürfen in der Summe innerhalb des Baufeldes max. 36 Wohneinheiten betragen.

Die Wohneinheiten in dieser Nutzungszone des Planbereiches B sind ausschließlich dem geförderten Mietwohnungsbau vorbehalten.

### 8.2.0 Gestalterische Festsetzungen

#### 8.2.1 Dächer – Dachform und Dachneigung

In den **Planbereichen A u. B** ist das flach bis mittelsteil geneigte Dach und seine Ausrichtung als charakterisierendes Element eines Gebäudes in den verschiedensten Gliederungen zulässig.

Im **Planbereich A** ist das mittelsteile Satteldach in symmetrischer Ausführung zulässig.

Im **Planbereich B** ist das mittelsteile Satteldach in Zusammenwirken mit Planbereich A nur südlich der Planstraße zugelassen.

Dachaufbauten und Widerkehren nach Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg sind sowohl im **Planbereich A wie auch im Teilbereich B** auf mittelsteil geneigten Satteldächern zulässig.

Im Planbereich B südlich der Planstraße ist die Dachform eines flachgeneigten Pultdaches mit versetzten Dachflächen in Zusammenwirken mit der Bestandsbebauung festgesetzt. Dachaufbauten nach Satzung sind weder zulässig, funktional erforderlich, noch technisch möglich.

#### 8.2.2 Fassaden

Als Fassadentyp ist die Lochfassade in Verbindung mit geschossweiser Aufglasung zugelassen. Die Fassaden-Oberflächen können sowohl als Putzfläche wie auch in Holz ausgeführt werden. Die Holzoberfläche kann über ein, wie auch Zweigeschosse gewählt werden.

Auf Reglementierungen in der Farbgestaltung von Fassaden wurde zu Gunsten vielfältiger Gestaltungsmöglichkeiten in den Festsetzungen verzichtet.

#### 8.2.3 Höheneinstellung

Der gesamte Geltungsbereich ist auf das westliche und östliche Bestandsgelände anzuheben. Der Höhenunterschied zwischen Urgelände und Fußbodenhöhe beträgt daher bis zu 2,0 m. Die festgesetzten Fußbodenhöhen über NN. dienen nicht nur der Anpassung an die Bestandsgebäude, sondern auch dem Hochwasserschutz.

### 8.3.0 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan sieht keine vor. Die Einzelgrundstücke sind ausreichend groß um Spielflächen für Kleinkinder auf den Privatflächen zu platzieren. Für den Geschosswohnungsbau sind Freiflächen zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes festgesetzt.

### 8.4.0 Verkehr

#### 8.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Der Kraftfahrzeugverkehr von und zu den **Plangebieten A u. B** ist über die Ortsstraße Daserweg im Osten der Geltungsbereiche an das zentrale Straßennetz angebunden. Der Knotenpunkt zur Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, der Staatsstraße 2370 besteht bereits im ausgebauten Zustand in ca. 110m Entfernung. Die Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert um auch den öffentlichen Nahverkehr aufzunehmen. Der Daserweg in der nördlichen Fortführung zum Planbereich A ist im derzeitigen Ausbauzustand zur Aufnahme des zusätzlichen Ziel u. Quellverkehrs für 10 WE ausreichen dimensioniert. Der Baulastträger, die Stadt Penzberg, hat in einem Ringtauschverfahren das Eigentum an der erforderlichen Grundstücksfläche zur Fahrbahnverbreiterung mit Gehweg bereits gesichert.

Der zum Ausbau vorgesehene Straßenabschnitt ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, da der Ausbau im Erschliessungskosten – Beitragsverfahren vollzogen wird.

#### 8.4.2 Anliegerverkehr

Im **Planteil A** wurde zur Bewältigung des geringen Ziel u. Quellverkehrs das Mischungsprinzip gewählt. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit Kraftfahrzeugverkehr ist nur sicherzustellen wenn die Verkehrsstärke unter 200 Kfz/h und die Fahrgeschwindigkeit nicht mehr als 30Km/h beträgt. Um die Fahrgeschwindigkeit zu begrenzen, werden im Verlauf der Anliegerstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Fahrbahnverengungen vorgeschlagen.

Im **Planteil B** ist die Anliegererschließung über eine geradlinige Stichstraße von Ost nach West mit Wendefläche am westlichen Ende geplant. In der mittelfristigen Stadtplanung wird die derzeitige Anliegerstraße die Funktion als Ortsteilverbindungsstraße mit Aufnahme des öffentlichen Nahverkehrs übernehmen. Das Straßenprofil erhält daher eine zweispurige Fahrbahn mit 6,4 m Breite, einen einseitigen Gehweg und einen Parkstreifen. Durch den Einbau von baulichen Geschwindigkeitsbremsen kann die Anliegerstraße auch als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Für **Planbereich A und B** ist zur Sicherung von zusätzlichen öffentlichen Parkflächen im Fahrbahnbereich die Grundstückszufahrten durch Planzeichen festgesetzt. Die Grundstückszufahrten entsprechen den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung mit max. 6 m Breite je Einzelgrundstück. In der Vorkulisse zur Baugrenze sind die Bauflächen für Stauräume vor Garagen und Stellplätzen eingeplant. Das Fahrbahnprofil als Rückstoßfläche ist daher mit einer befahrbaren Mindestbreite von 6,0 m vor senkrecht aufgestellten Stellplätzen auszubilden.

#### 8.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Im **Plangebiet A** ist die Anwendung des Mischungsprinzips mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfs-elementen geplant. Hierauf können

mehrere Nutzungsarten auf einer höhengleichen Fahrbahn verkehren. Für die Im **Planbereich B** ist die Anliegerstraße mit der baulichen Funktion als Ortsteilverbindungsstraße mit getrennten Verkehrsflächen auszubilden. Der Fußgängerverkehr erhält eine durch Höhenabsatz abgetrennte Gehwegfläche. Der Fahrrad bzw. Zweiradverkehr ist der KFZ-Fahrbahn zugeordnet und mit 6,4 m Breite ausreichend dimensioniert.

#### **8.4.4 Öffentlicher Nahverkehr**

**Für die Planbereiche A u. B** befindet sich der Haltepunkte Reindl der Buslinie 2 im Abstand von i.M. von 150 m des Geltungsbereiches an der Staatsstraße Penzberg - Beuerberg.

Sie sind aus dem Erschließungsgebiet heraus in wenigen Gehminuten über das bestehende Fußwegenetz zu erreichen. Eine direkte Befahrung mit Linienbussen über die Anliegerstraße scheidet aus.

#### **8.4.5 PKW - Park und Stellplätze**

**Im Planbereich A** werden die Anliegerstellplätze für Bewohner und Besucher in Form von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie offenen Stellplätzen angeboten. Sie dürfen nur auf den dafür gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden.

**Im Planbereich B**, nördlich der Planstraße werden die Bewohner und Besucherstellplätze wie im Planbereich A angeordnet. Ausgenommen sind die Mittelhäuser von Hausgruppen. Hierzu sind ausschließlich die Besucherstellplätze am Grundstück ausgewiesen. Die Garagen für die Bewohner sind in der Tiefgarage im Süden der Planstraße nachzuweisen.

**Für den Planbereich B**, im Süden der Planstraße sind die Bewohner u. Besucherstellplätze in einer offenen Tiefgarage nachzuweisen. Die Bewohnerstellplätze sollten als Boxen mit Einzeltoren ausgebildet werden. Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach den Berechnungsschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

#### **8.5.6 Zweiradabstellflächen**

**Im Planbereich A** sind aufgrund der Einzelhausbebauung keine Stellplatzflächen auszuweisen.

**Für den Planbereich B** südlich der Planstraße sind im Rahmen der Genehmigungsplanung eingehauste Abstellflächen wie auch Stellflächen in den Freianlagen nachzuweisen.

#### **8.5.0 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

Die Hauptsammler der Ver – und Entsorgungsleitungen befinden sich ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **8.5.1 Wasserversorgung – Trink u. Löschwasser**

Für die Wasserversorgung können die öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend vom Bestand des Daserweg genutzt werden. Die Kapazität der bestehenden Wasserzuleitung bis zur Planstraße **Planteil B** ist nach Erkundung der Fachplanung für die Versorgung des gesamten Plangebietes ausreichend. Die Hauptwasserleitung im Daserweg bis zum **Planteil A** muss neu dimensioniert und verlegt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Hydranten, die durch Sachverständige für den Brandschutz festzusetzen sind.

#### **8.5.2 Schmutzwasserbehandlung**

**Planteil A u. B** werden über ein Trennsystem in den Sammelkanal im Daserweg entsorgt. Zur Entlastung des Kanalsystems ist im Generalentwässerungsplan

eine Entlastungsmaßnahme für das Jahr 2018 vorgesehen. Nach Darlegung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg ist bereits eine Verzögerung bis voraussichtlich bis 2021 eingetreten. Das Kommunalunternehmen empfiehlt eine adäquate Maßnahme in den Erschliessungsanlagen der Plangebiete A u. B einzuplanen. Die Hauptsammler des Kanalsystems in den Plangebieten A u. B sind als Rückstaukanal zu dimensionieren.

### **8.5.3 Niederschlagswasserbehandlung**

In den **Planbereichen A und B** ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Die Ingenieurgeologische Begutachtung der GHB Consulting vom 19.05.2018 hat ergeben, dass eine Versickerung in den anstehenden Geschiebelehm nicht möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein gesondertes Leitungssystem eingeleitet. Vor Einleitung des Niederschlagswassers den Wohngebäuden und der Verkehrsflächen in das Ableitungssystem, sind Rückhaltevorrückungen nach der Abwassersatzung der Stadtwerke Penzberg zu installieren.

### **8.5.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung im Stadtgebiet erfolgt durch das Abholssystem des Landkreises Weilheim Schongau. Die Abholstellen befinden sich an den ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen.

## **9.0.0 Grünflächen**

### **9.1.0 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum**

Straßenräume sind mit Bäumen zu begrünen. Im Fall sehr beengter Platzverhältnisse wie an der nördlichen Stichstraße sollen kleinkronige Bäume verwendet werden, ansonsten sind Bäume 2. Wuchsordnung vorgesehen. Der Grünzug entlang des Grabens und als Zäsur zwischen Kindertagesstätten und Wohnbebauung soll mit Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung bepflanzt werden. Die Pflege der Uferrandstreifen ist extensiv zu gestalten.

### **9.2.0 Private Grünflächen**

Für die Hausgärten wird eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung festgesetzt. Auskragende Tiefgaragen sind ausreichend zu überdecken, so dass entsprechende Baumpflanzungen möglich sind.

### **10.0.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur sind privat genutzte Grundstücksflächen mit Dienstbarkeiten zu belegen.

### **11.0.0 Immissionsschutz**

**Für den Planteil A** sind keine Einwirkungen von Emissionen zu erwarten.  
**Der Planteil B** kann im südöstlichen Teilbereich durch den direkt angrenzenden Sammelparkplatz des Kindergartens geringfügig belastet werden.

### **12.0.0 Kennzeichnungen**

Mit Kennzeichnungspflichtigen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr.2 u. 3 BauGB wird im gegenwärtigen Verfahrensstand nicht gerechnet. Im Rahmen der Anhörung von Fachbehörden ist nicht auszuschließen, dass Flächen vom ehemaligen Bergbau betroffen sind.

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

### **13.0.0 Nachrichtliche Übernahmen**

Flächennutzungsplan, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)  
Penzberger Richtlinie zur sozialen Bodenordnung SoBoN vom 5.4.2017



#### **14.0.0 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Für den **Planteil A** hat sich der Vorhabensträger durch Grundzustimmung die Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung vom 5.4.2017 zu erfüllen.

Die Verpflichtung zur Bereitstellung von 30% der Grundstücksfläche zur Nutzung des geförderten Wohnungsbaues hat der Vorhabensträger durch Verkauf an die Stadt Penzberg bereits erfüllt. Der Finanzierungsnachweis wurde der Stadt Penzberg vorgelegt.

Für den **Planteil B** ist mit einem Erschliessungsträger ein gesonderter Vertrag auszuarbeiten. Der Vertragsumfang sollte auch den Ausbau des angrenzenden Daserweges beinhalten.

#### **14.0.1 Bodenordnung**

Die Abtretung von Grundstücksflächen für den öffentlichen Verkehr sowie öffentliche Grünflächen erfordert keine notariellen Abtretungsvereinbarungen, da die betroffenen Grundstücksflächen in **Planteil B** im Besitz des Baulastträgers, der Stadt Penzberg sind.

**Planteil A** wird über eine Stichstraße als öffentlicher Eigentümerweg erschlossen. Die Unterhaltungspflicht obliegt den jeweiligen Anliegern. Für die jeweiligen Anlieger sind sind Leitungsrechte aller Art grundbuchrechtlich zu sichern. Fahr und gehrechte sind durch die öffentliche Widmung abgesichert. Dazu hat der Vorhabensträger eine entsprechende Zusicherung der Stadt Penzberg erteilt. Außerdem hat sich der Vorhabensträger dinglich zu verpflichten, dass die ausgebaute Stichstraße auf Anforderung im ausgebauten Zustand an die Stadt Penzberg abzutreten ist.

#### **14.2.0 Erschließung**

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Penzberg erschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes wird technisch und wirtschaftlich vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss von Erschliessungsverträgen, wenn erforderlich auch durch Städtebaulichen Vertrages gesichert.

#### **15.0.0 Ver- und Entsorgung**

##### **15.1.1 Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser aus dem **Plangebiet A u. B** wird über den vorhandenen Hauptsammler der Stadtwerke Penzberg im Daserweg entsorgt.

##### **15.1.2 Oberflächenwasser**

Über ein hierarchisch gegliedertes, vernetztes System von Rinnen u. Mulden wird das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen über Rückhalteanlagen und Regenwasserleitungen dem städtischen Hauptsammler für Regenwasser zugeführt.

Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird ebenfalls über Rückhalteanlagen nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg über ein getrenntes Leitungssystem in den öffentlichen Hauptsammler eingeleitet.

Am nördlichen Ende der geschlossenen Bebauung am Daserweg mündet der Hauptsammler in ein Gewässer dritter Ordnung.

##### **15.1.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch eine Netzerweiterung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Netzbetreiber, die Bayernwerke werden im Rahmen der Erschliessungsplanung eingebunden.

#### 15.1.4 **Telekommunikation und Digitalvernetzung**

Die Versorgung mit Telefon und Kabelanschluss wird durch eine Netzerweiterung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Netzbetreiber werden im Rahmen der Erschliessungsplanung eingebunden. Stadtwerke Penzberg, Telekom, Kabel Deutschland - Vodafone.

#### 15.1.5 **Gasversorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Gasversorgungsnetz im Stadtgebiet. Die Netzbetreiber Ergas Südbayern werden im Rahmen der Erschliessungsplanung eingebunden.

#### 15.1.6 **Trink- und Brauchwasser**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Stadtgebiet.

Die Netzbetreiber, die Stadtwerke Penzberg, werden im Rahmen der Erschliessungsplanung eingebunden

#### 16.0.0 **Planungsrecht**

**Das Plangebiet B** kommt südlich der Planstrasse auf einem als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche zu liegen. Für die Teilfläche ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die zu berichtigende Fläche ist auf beigefügter Änderungsplanung dargestellt.

**Für das Plangebiet A** sind dem BPlanverfahren der Vorhabensplan für 6 Doppelhaushälften mit Freiflächenplanung beigefügt. Ergänzend dazu der Erschliessungsplan mit der ursächlich erforderlichen Infrastruktur.

#### 17.0.0

##### **Anlagen**

##### **Planteil B - Städtebauliche Planung**

##### **Berichtigung Flächennutzungsplan**

##### **Planteil A - Vorhaben und Erschliessungsplanung**

##### **Verfasst :**

**Penzberg, den 25.03.2019**

gumberger **BAU**plan GmbH

##### ***Geändert, ergänzt:***

***Penzberg, den ..... in kursiver Schrift***

***Penzberg, den .....***

gumberger **BAU**plan GmbH

##### **Stadt Penzberg**

-----  
Penzberg, den.....