

# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

## **35. Änderung**

des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurnummer 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13.



# Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungsplan
4. Planerisches Konzept
  - 4.1 Ausgangslage
  - 4.2 Ziel der Änderungsplanung
  - 4.3 Äußere Erschließung
  - 4.4 Ruhender Verkehr
5. Grünordnung
6. Umweltbericht
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Technische Erschließung
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Abwasserbeseitigung
  - 8.3 Stromversorgung
  - 8.4 Müllbeseitigung

# **35. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes zur Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten für die Haushälfte Alpenrosenstraße 13 von einer Wohneinheit auf zwei Wohneinheiten werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg vom 11.04.1995 nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 04.06.2019.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 10.07.2019.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die 35. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg wurde vom 18.07.2019 bis 23.08.2019 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Ankündigung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.07.2019.

Die von der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 03.03.2016 bis 04.04.2016 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ beteiligt.

### **2. Geltungsbereich**

Die Änderung betrifft das Grundstück Flurnummer 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist insoweit erfüllt.

#### **3.2 Bebauungsplan**

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes bestimmt sich mit den Daten vom 11.04.1995. Das Bebauungsplangebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

### **4. Planerisches Konzept**

#### **4.1 Ausgangslage**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochfeld“ der Stadt Penzberg ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 der Festsetzungen geregelt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, wobei das Doppelhaus als 1 Wohngebäude gilt und je Reihenhaus nur eine Wohneinheit zulässig ist. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich die Grundstücke Flurnummern 980, 981/20 und 985/15 der Gemarkung Penzberg. Durch diese Regelung sollte im Rahmen der Aufzoning des Bebauungsplanes „Hochfeld“ die bestehende Einfamilienhausstruktur erhalten bleiben.

#### **4.2 Inhalt der Änderungsplanung**

Inhalt der Änderungsplanung ist die Änderung der Ziffer 3.5 der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Flurnummer 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13 dahingehend, dass für die Haushälfte Alpenrosenstraße 13 an Stelle einer Wohneinheit künftig zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

#### **4.3 Äußere Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche an.

#### **4.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist sowohl auf Freiflächen als auch auf eingehausten Stellplätzen nachgewiesen. Die Stellplatzpflicht entsprechend der Satzung der Stadt Penzberg wird auf der jeweiligen Grundstücksfläche erfüllt.

#### **5. Grünordnung**

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten für das Grundstück Alpenrosenstraße 13 von einer Wohneinheit auf zwei Wohneinheiten nicht nötig.

#### **6. Umweltbericht**

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind deshalb nicht erforderlich.

#### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Entfällt.

#### **8. Technische Erschließung**

##### **8.1 Wasserversorgung**

Das Grundstück wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

##### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt über das vorhandene Städt. Kanalsystem.

##### **8.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON-Werke.

##### **8.4 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Aufgestellt:  
Penzberg, den 04.07.2019