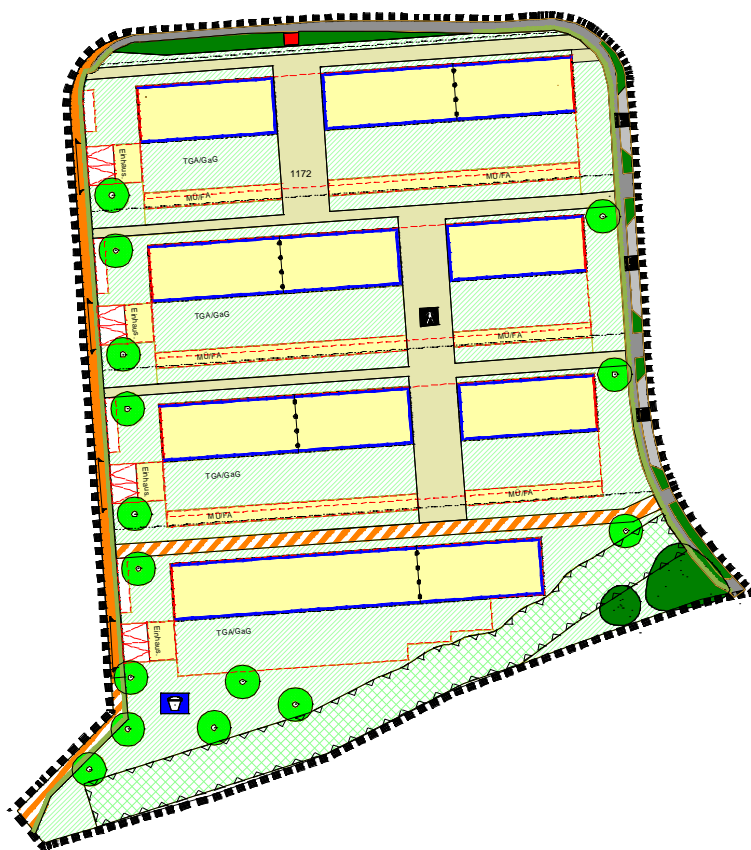


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „**Birkenstraße West**“ der Stadt Penzberg

2. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

16.11.2020



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 Lage-/ 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
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

11. Schallschutz



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nrn. 1178 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Birkenstraße West**“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Birkenstraße West**“ der Stadt Penzberg.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, an der neu gewidmeten Straße „An den Eichen“. Das Gebiet ist mittlerweile technisch und verkehrstechnisch erschlossen.

Die Änderungsbereich ist gerodet, aber noch nicht bebaut.

Der Änderungsbereich ist nach Süden hin stark abschüssig.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich differenzierter an die Geländesituation, an die fertiggestellte Erschließung und an die nun fertiggestellte Gebäudeplanung anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

In der Änderungsplanung sollen die im rechtswirksamen Bebauungsplan genannten Planzeichen – soweit sie in der Änderungsplanung unverändert verwendet werden – nicht ausnahmslos aufgeführt werden.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen hier dahingehend geändert werden, dass eine zweite Erschließung über die Birkenstraße nicht mehr vorgesehen ist.



3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen dahingehend geändert werden, dass die Lage von privaten Stellplätzen (an der Straße/in der Tiefgarage etc.) der Erschließungsplanung und der Gebäudeplanung angepasst werden.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Wohngebäude:

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Wohngebäude sowie zur Gebäudehöhe sollen dahingehend geändert werden, dass

- a) die Gebäudelagen geringfügig verschoben und damit der Gebäudeplanung angepasst werden,
- b) die Gebäudehöhenlagen geringfügig geändert und damit der Geländesituierung und der Gebäudeplanung angepasst werden,
- c) die Gebäudehöhen bzw. -geschossigkeiten teilweise deutlich verringert werden (die Geschossigkeit von einzelnen Gebäudeteilen bzw. von einzelnen Baukörpern wird mit der Änderung von IV VG auf III VG geändert).

Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) nicht gelten, da mit der Festsetzung der Gebäudehöhenlage, der Gebäudelage und der maximalen Wandhöhe eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt wird.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen hinsichtlich der geplanten Flachdachkonstruktion geändert werden.



3.7 Umgang mit dem Bestand

Entfällt.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Die Zielsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen ergänzt und im Bereich der TG-Überdeckung geändert werden.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

5.2 Maß der Nutzung

Die GR-Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen für den Geltungsbereich durch eine GRZ-Festsetzung ersetzt werden – so dass die anteilige Zuordnung von Flächen nach § 19. 4 BauNVO nachvollziehbarer wird.

Festgesetzt werden soll eine GRZ von 0,40. Diese bleibt unter der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Überschreitungen der GRZ für Anlagen nach § 19. 4 BauNVO sollen weiterhin gelten.

6. Werbeanlagen

Entfällt



7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.3 Stromversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.4 Gasversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.5 Müllbeseitigung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange

Entfällt

9.2 Ehemaliger Bergbau

Entfällt

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.



11. Schallschutz

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen dahingehend geändert werden, dass die Anforderungen gegen Außenlärm an die Gebäude und Bauteile ergänzt bzw. präzisiert werden. Hierfür wurde vom Ing.-Büro Kurz und Fischer am 15.09.2020 ein Konzept erarbeitet, das den Unterlagen zur 2. Bebauungsplanänderung beigelegt wird.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner