



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.11.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

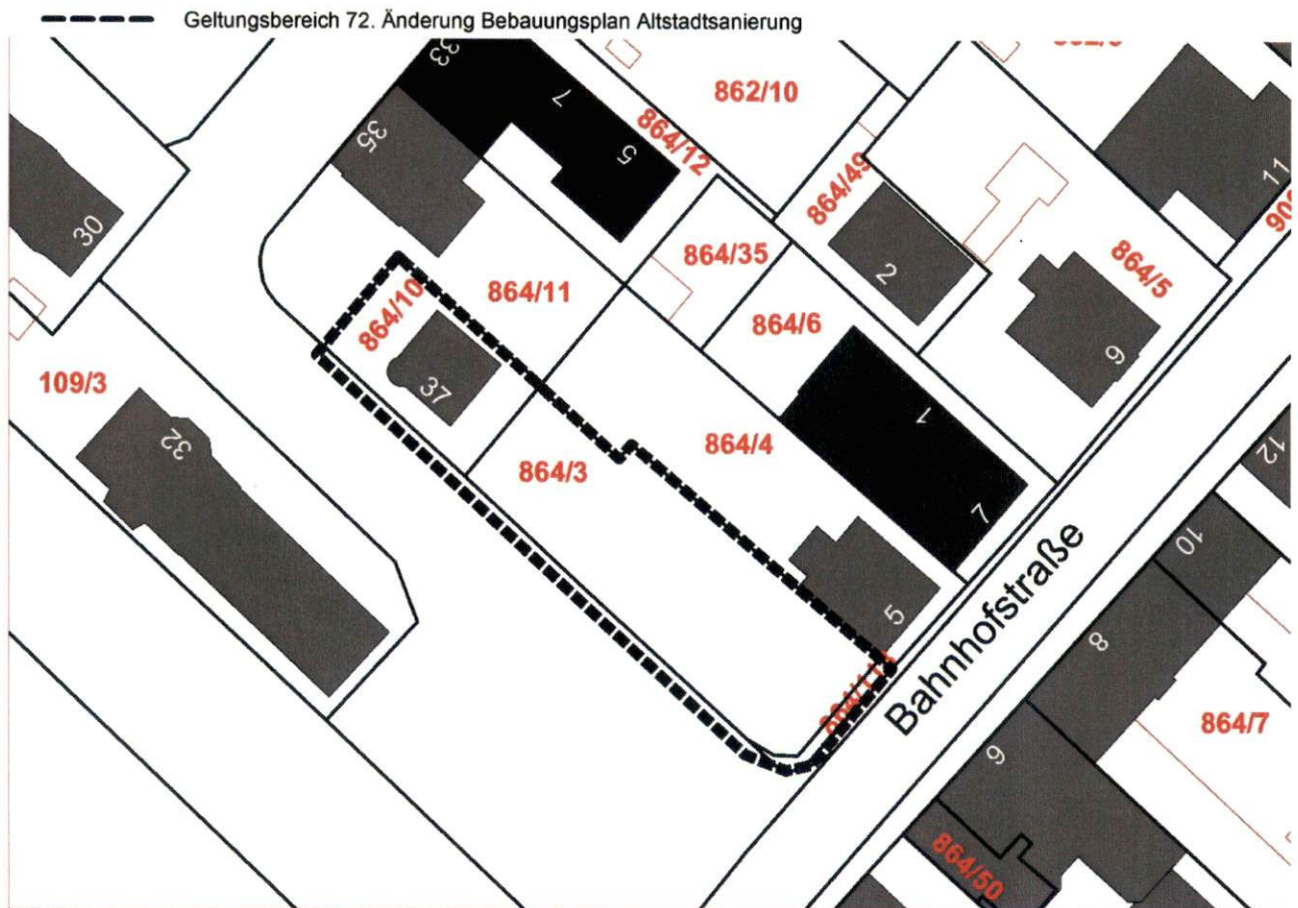
- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 7. | 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 864/3 und 864/10; Bahnhofstraße 3 und Philippstraße 37: Beratung über Grundzüge der Planung sowie zur öffentl. Auslegung | 3/267/2019 |
|-----------|--|-------------------|
-

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 26.06.2018 die Aufstellung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

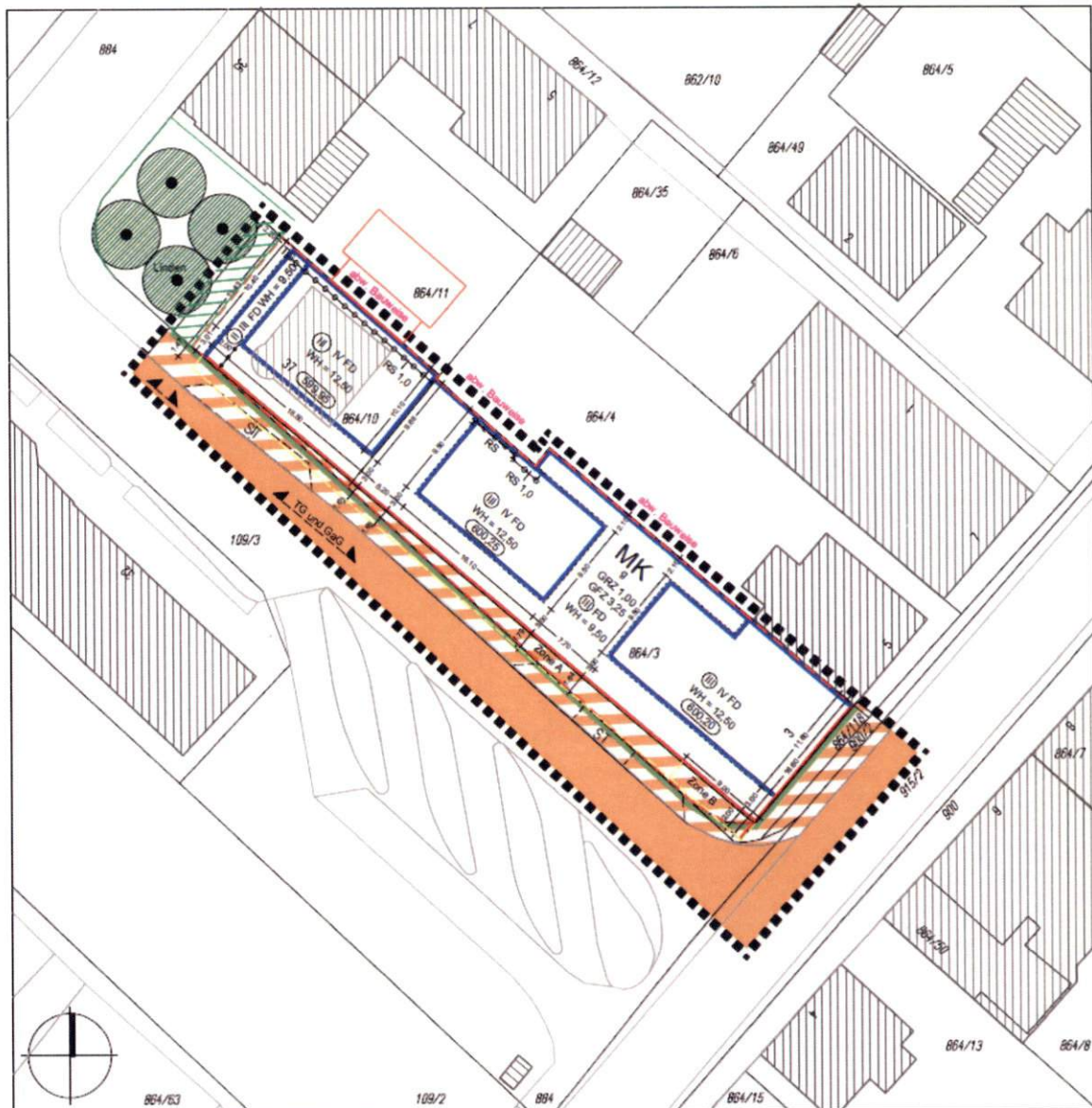
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde von den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro Zach beauftragt.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.2019 wurde erstellt und ist nachfolgend bezüglich des Planteils dargestellt:



Lageplan M 1 : 500



Wesentlicher Inhalt des Planentwurfs ist

- Festsetzung/Änderung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet mit Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie von Wohnungen im Erdgeschossbereich
- Festsetzung/Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung
 - einer Grundflächenzahl von 1,0
 - einer Geschossflächenzahl von 3,25
 - einer geschlossenen Bauweise
 - einer abweichenden Bauweise zur Gebäudeerrichtung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze
 - der Anzahl der Vollgeschosse (mindestens 3 Vollgeschosse, maximal 4 Vollgeschosse in durch die Planzeichnung festgelegten Bereichen)
 - Festsetzung einer maximalen Wandhöhe
 - von 9,50 m im dreigeschossigen Bereich sowie
 - 12,50 m in den viergeschossigen Bereichen
 - Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Festsetzung/Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung
 - von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
 - von Baugrenzen

3. Sitzungsverlauf:

Der vorgelegte Bebauungsplan wird in Bezug auf die Stellplatzthematik der beiden Privatgrundstücke intensiv diskutiert.

Aufgrund des im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Garagengeschosses im Erdgeschossbereich wird die Frage nach oberirdischen Stellplätzen im Innenstadtgebiet erneut thematisiert. Dies hatte den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in vorherigen Projektständen und Ortsbesichtigungen zu diesem Planungsgebiet bereits beschäftigt. Eine abschließende Meinungsbildung hierzu wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgen müssen.

Der Stadtbaumeister erläutert, die Bemühungen des Stadtbauamtes, die angrenzende Nachbarschaft in diesen Bebauungsplanabschnitt zu integrieren. Divergierende zeitliche und projektbezogene Absichten machen eine Gesamtlösung für das Quartier Postgasse / Philippstraße / Bahnhofstraße leider nicht möglich.

Aus den Reihen des Gremiums wird angeregt, im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, dass die zurzeit in den Erdgeschosszonen geplanten Stellplätze, der zukünftige Umbau und die Zusammenlegung in eine gemeinsame Tiefgarage über mehrere Baufelder hinweg einzuarbeiten ist.

Die Höhenentwicklung des Projektes wurde intensiv diskutiert. Dabei wurde die Grundfläche des nördlichen Staffelgeschosses auf dem länglichen Baufeld reduziert.

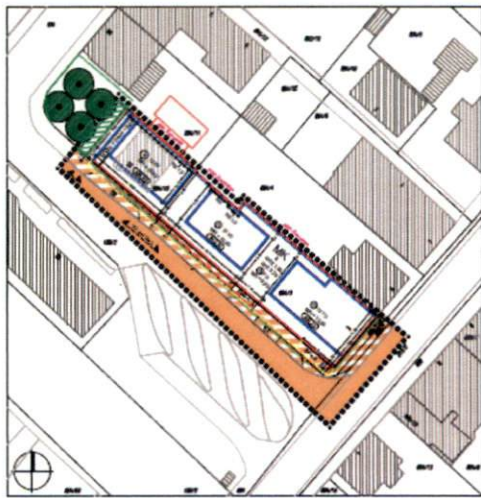
4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorentwurf der 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom 15.10.2019 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung.

Vor der öffentlichen Auslegung sind die Ergebnisse der Gremiumsdiskussion einzuarbeiten. Es sind dies:

- Reduzierung des nördlichen Staffelgeschosses auf die Hälfte des ursprünglichen Maßes,
- Berücksichtigung der Umbaumöglichkeit von erdgeschossigen Stellplätzen zu Flächen für den Einzelhandel oder die Gastronomie bei einer späteren Tiefgaragenlösung über mehrere Baufelder hinweg.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan M 1 : 500

- z.B. GRZ 1,00 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 1,00
- z.B. GFZ 3,25 Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 3,25
- Die Geschossfläche der Zonen A und B ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.
- z.B. **FFB** Feuertürschleusen nach FFBO des Erdgeschosses, z.B. FFBO des Erdgeschosses, z.B. FFBO des Erdgeschosses, z.B. FFBO des Erdgeschosses
- Die Geschossfläche der Zonen A und B ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.
- z.B. **WH 1,50** Maximale zulässige Wandhöhe z.B. 5,50 m
- Die maximale zulässige Wandhöhe ist bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (FK FFBO) des Erdgeschosses und dem Höhenmaß der Außenwand im Bereich der Wandhöhe. Die Wandhöhe ist bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (FK FFBO) des Erdgeschosses und dem Höhenmaß der Außenwand im Bereich der Wandhöhe. Die Wandhöhe ist bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (FK FFBO) des Erdgeschosses und dem Höhenmaß der Außenwand im Bereich der Wandhöhe.
- z.B. Zone A
- Bestimmte z.B. Zone A
- Überbauene Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einschließlich zum 2. Obergeschoss. In diesem Bereich dürfen nachgeordnete Gebäudeteile des Bestandes strukturiert, wenn nachgeordnete Fassadengliederungen vorhanden sind.
- Auf einer Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine feste Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen.
- Wandhöhe WH in der Baugruppe max. 5,50 m
- In der Zone A sind nur Balkone, Loggien und orientierte vorgehängte Wetterschirme in dieser Baugruppe zulässig. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen.
- z.B. Zone B
- Bestimmte z.B. Zone B
- Überbauene Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einschließlich zum 2. Obergeschoss. In diesem Bereich dürfen nachgeordnete Gebäudeteile des Bestandes strukturiert, wenn nachgeordnete Fassadengliederungen vorhanden sind.
- Auf einer Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine feste Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen. Die Höhe ist im Lichteisenschnitt von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu messen.
- Wandhöhe WH in der Baugruppe max. 5,50 m

72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

Setzung der Stadt Penzberg zur 72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" vom 20.12.1985.

Die Stadt Penzberg erhebt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 61 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) dieses Bebauungsplans eine Änderung.

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 und für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Flächennutzungsplan

- Grünz** des öffentlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanung
- Baugruppe** (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Bebauung** im Bereich der Bebauungsfläche ist im Erdgeschoss ein Zurücktreten von Bauweise bis zu einer Tiefe von max. 7,5 m zulässig
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV, ein Kniestock über dem IV ist unzulässig
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, z.B. II
- g** geschlossene Bauweise
- FD** nur Flachdach zulässig
- FD** Flachdach über dem 3. Obergeschoss sind zu begründen
- FD** Dabei ist eine durchgehende Windabwehrrandhöhe von 10 cm (entsprechend 10 cm) einzuhalten
- TO** Tiefgarage zulässig
- TO** Vertikalfassade: Besondere Zielbestimmung (Öffentliche Vertikalfassade als Fassade und Holzfassade)

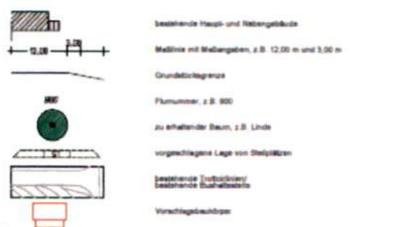
1.2 Festsetzungen durch Flächennutzungsplan, wenn keine Flächennutzungspläne vorliegen

- MK** Kinderspielplatz (z.B. BauNVO)
- Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungseinrichtungen wie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Tennisplätze sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig
- Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig und müssen innerhalb des Erdgeschosses angeordnet werden
- RO 1,0** Außenwandentlastung: Außenwandbereich, in dem das 2. Obergeschoss mind. 1,00 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rücksporn)
- RO** Außenwandentlastung: Außenwandbereich, in dem das 3. Obergeschoss mind. 0,1 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rücksporn) und sich durch einen Materialwechsel vom 2. OG abhebt. Der Materialwechsel ist mind. bis 1,0 m hinter die Außenkante des 2. Obergeschosses zu führen
- z.B. Bauweise** Abwechselnde Bauweise: Zulässigkeit der Errichtung von bauweisen Anlagen an der Grundstücksgränze
- z.B. Bauweise** Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes. Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterhalb und nicht beidseitig werden. Wasser- und Feuerschäden sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Die DIN 18002 ist zu beachten. Die Fläche ist einschraffiert (Bauweise) bei der GRZ/GFZ-Zeichnung

2. Die Festsetzungen durch Text werden folgende Texte ergänzt:

- 1. Enten in 1. und 2. OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugrundeliegenden Außenwand der Baugruppe maximal 1,40 m überstehen.
- 2.1 Folgende Eingangsverkleidung im EG, z.B. in Metall- oder Glasanfertigung, dürfen die Bauteile maximal 1,40 m überstehen, wenn sie ein Lichtsprunghöhe von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir erhalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind
- 2.2 Folgende Eingangsverkleidung im EG, z.B. in Metall- oder Glasanfertigung, dürfen die Bauteile maximal 1,40 m überstehen, wenn sie ein Lichtsprunghöhe von mind. 3,50 m Höhe ab Oberkante Trottoir erhalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind
- 3. Die Nutzung des Flachdachs über dem 2. OG als Dachterrasse ist zulässig
- 4. Nicht überstehende Terrassen sind außerhalb der Baugruppe zulässig
- 5. Im 5. OG ist die Errichtung von präkollierten Fertigteilen zur Verbindung der einzelnen Gebäudeteile untersagt. Eine Überstreichung der Fassade ist zulässig
- 6.1 Die Zufahrt auf das Grundstück BBA4 darf nur über eine maximal 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadeöffnung geschehen
- 6.2 Die Zufahrt auf das Grundstück BBA1 darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nur über eine maximal 2,50 m breite Zufahrt geschehen
- 7. Bauweise: Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Bereiche mit abwechselnder Bauweise
- 8. Bei der Fortführung der Tiefgaragenanlagen sind schalltechnische Maßnahmen wie z.B. Einbautüren und schallabsorbierende Verkleidungen vorzusehen. Die Tür- und Öffnungsbereichen sind im unteren Rampenbereich anzuordnen
- 9. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Stütz- und Grundris) von Gebäuden höhere baurechtliche Anforderungen (Stützen-, Schutz- und Außenwände) durch architektonische Detailsmaßnahmen gesichert werden
- 10. Architektonische Detailsmaßnahmen sind z.B. eine entsprechende Grundwasserentwässerung mit einem Lüftungsgitter (je baurechtlichen Raum auf dem abgewandten Gebäudeteilbereich), gefällige Eigenabflüsse (z.B. Vor-Rücksporn) der Fassade, Leuchtgehäusenfassaden, Abschirmungen durch Nebengiebel, Lüftungsgitter mit untergeordnetem Baubereich zwischen den Gebäuden, bauteilbereichsübergreifende Fassaden und vertikale Innenwand schallabsorbierende Vorläufer
- 11. Übergehende Fassadenflächen, bei denen architektonische Detailsmaßnahmen abgelehnt sind, sind zulässig, wenn sie feststehenden (nur zu Festlegungszwecken) Öffnungen und einer kontrollierten Windumleitung ausgesetzt sind
- 12. Außenlänge und andere Öffnungen bzw. Rücksporn sowie Vergleichen zu der Grenze der Grundstücke (z.B. BBA4 und BBA1) sind zu beachten eine weitere Grundwasserentwässerung auf dem Grundstück BBA4 und BBA1 in mindestens der selben Höhe wie die Grundwasserentwässerung im Geltungsbereich der Änderung möglich ist und nicht behindert wird
- 13. Die Außenlänge der Geschossfläche von Gängen im EG, einschließlich der Gängen- und Tiefgaragen-zufahrten im EG, darf maximal 50 % der maximalen Grundstücksfläche im EG betragen

3. Umrisse



4. Änderungen der Festsetzungen

F1-Art. BBA7, BBA10, BBA11, BBA17, BBA27, BBA28, BBA29, BBA30, BBA31, BBA32, BBA33, BBA34, BBA35, BBA36, BBA37, BBA38, BBA39, BBA40, BBA41, BBA42, BBA43, BBA44, BBA45, BBA46, BBA47, BBA48, BBA49, BBA50, BBA51, BBA52, BBA53, BBA54, BBA55, BBA56, BBA57, BBA58, BBA59, BBA60, BBA61, BBA62, BBA63, BBA64, BBA65, BBA66, BBA67, BBA68, BBA69, BBA70, BBA71, BBA72, BBA73, BBA74, BBA75, BBA76, BBA77, BBA78, BBA79, BBA80, BBA81, BBA82, BBA83, BBA84, BBA85, BBA86, BBA87, BBA88, BBA89, BBA90, BBA91, BBA92, BBA93, BBA94, BBA95, BBA96, BBA97, BBA98, BBA99, BBA100

§ 2 - in Kraft treten

Diese Änderung des Bebauungsplans tritt in Kraft, wenn die Änderung des Bebauungsplans in Kraft ist und die Änderung des Bebauungsplans in Kraft ist.

Verfahrensvoraussetzungen

1. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB an:
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anhörungen vor _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB aufgehoben.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgestellt.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anhörungen vor _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB die Geltung beibehalten.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin
8. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am _____ durch Annahme für _____ gemäß § 10 BauGB bestätigt genehmigt und ist damit in Kraft getreten.
 - Penzberg, den _____
 - Stadl Penzberg
 - Elke Zehetner
 - Erste Bürgermeisterin

Die Verbindung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplans sind unanwendbar, wenn es sich nicht um ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans handelt.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerichtlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unanwendbar, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

Der Sachverhalt, der die Verhältnisse oder die Mängel begründet hat, ist dabei derzeitigen Penzberg, den _____

Justiz-Kommission
Bauamtliche - Stadtverwaltung

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB

72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

Penzberg, den _____

Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Uwe Wolfgang Zach
Architekt - Bauingenieur
Helmholtzstraße 18, 92077 Penzberg
Tel. 036880220-17 Fax 03688-15
E-Mail zach@zach-architekten.de

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 21.11.2019

Elke Zehetner
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin