



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 29.04.2020

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

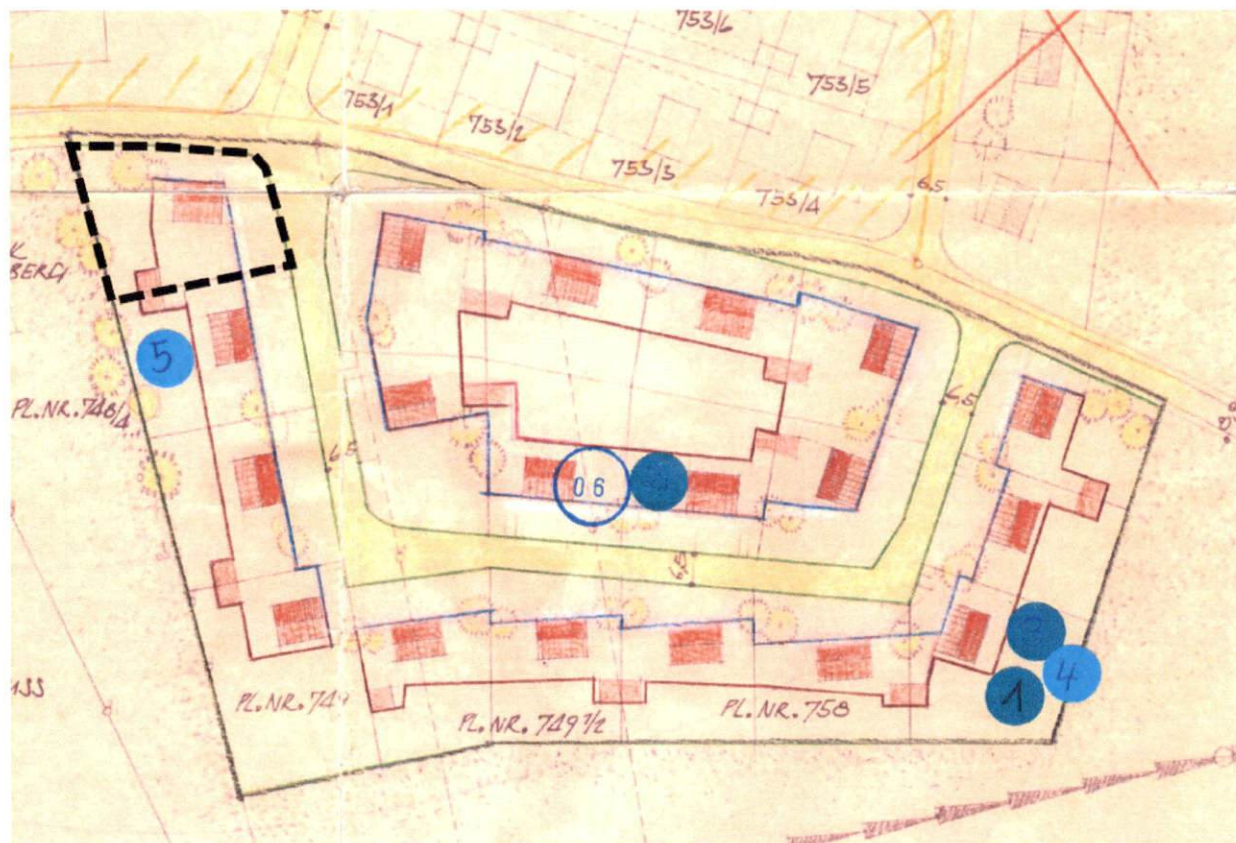
4.7. 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38: Aufstellungsbeschluss

3/097/2020

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38, befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg und ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt. Das Grundstück Reindl 38 ist schwarz umrandet gekennzeichnet.



Mit Schreiben vom 08.04.2020 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38, folgende Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“.

Der Eigentümer plant, das Baurecht für sein Grundstück neu zu ordnen und das zulässige Maß der Nutzung seinen zukünftigen Nutzungen anzupassen.

Die mit der Ausweisung dieser weiteren bebaubaren Grundstücksflächen geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Beschreibung des Grundstücks:

Das Grundstück liegt an der Straße Reindl und an der Straße Am Zibetholz.

Das Grundstück wird von beiden Straße her erschlossen. Die Straße Am Zibetholz ist eine Einbahnstraße.

Das Grundstück weist nach Südosten hin ein starkes Gefälle auf.



Bestand: Lageplanausschnitt mit Angabe der Zufahrten und der Höhenlinien

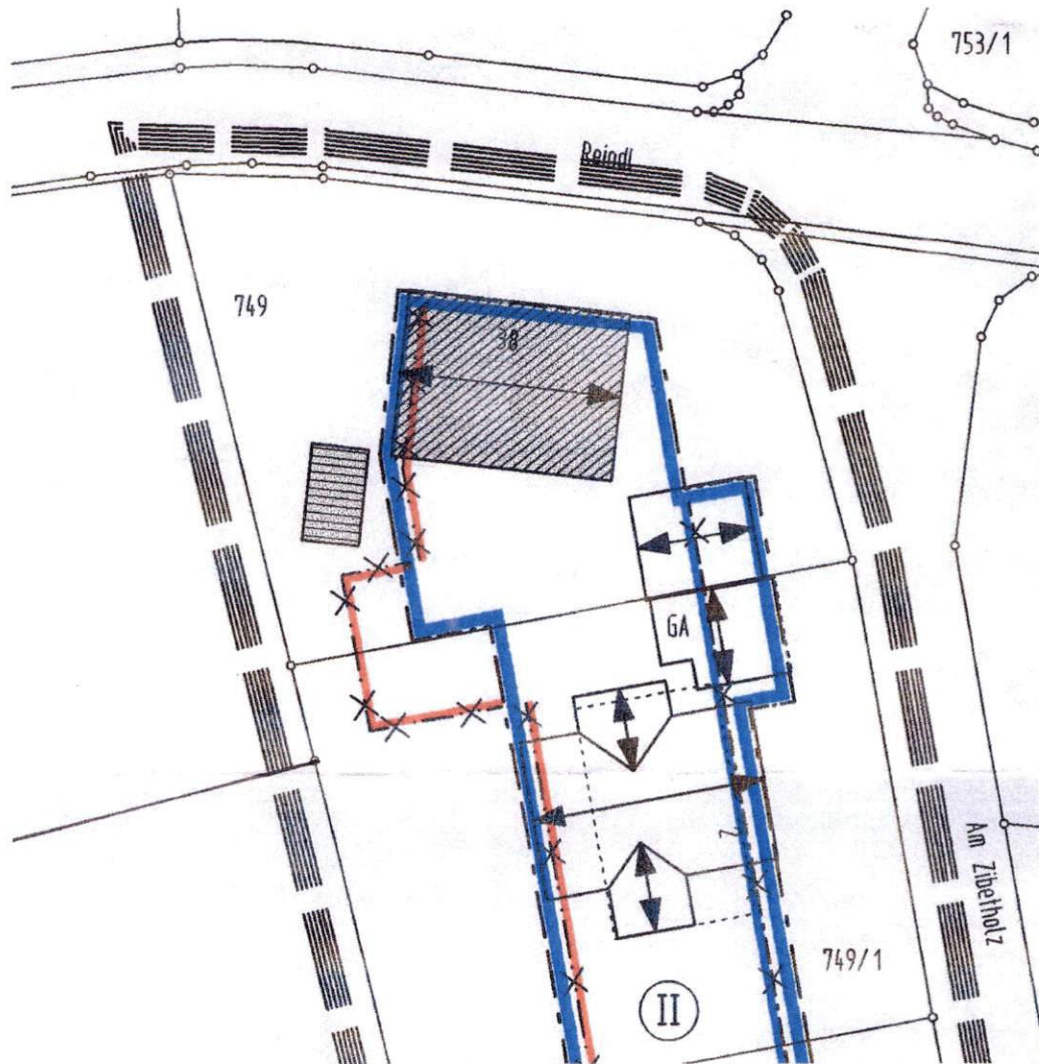
Beschreibung der Änderungen - Übersicht:

Um das Gebäude für die Wohnung der Familie des Sohns von Hr. Pöschl erweitern zu können, soll die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen hin erweitert werden.

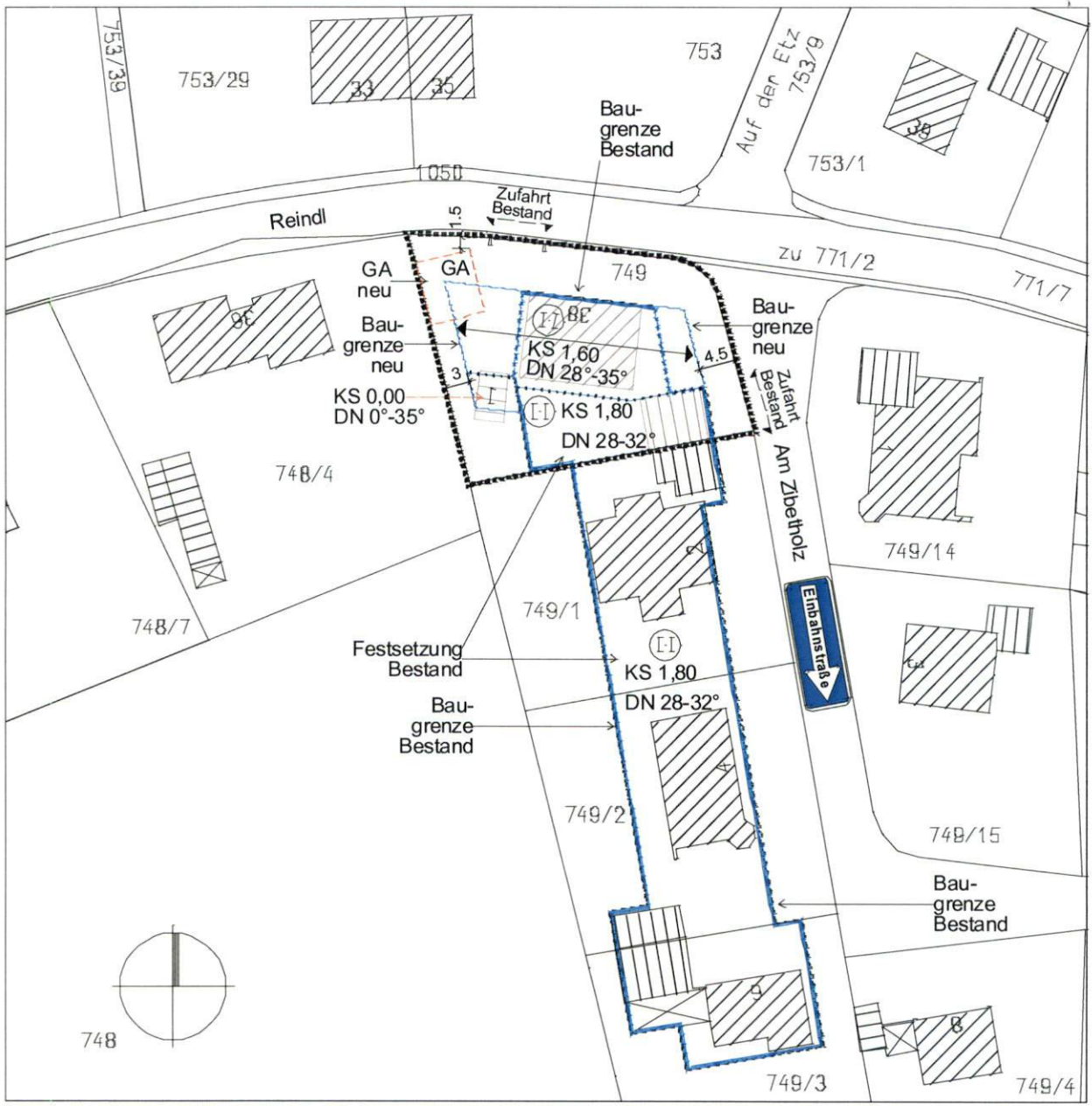
Um den ruhenden Verkehr unterbringen zu können, soll an der Westgrenze eine Fläche für Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen werden.

Um ggf. spätere Verdichtungen auf dem Grundstück zu ermöglichen, soll auf der Ostseite die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden.

Beschreibung der Änderungen - Erläuterung:



Bestand: Bebauungsplan-Ausschnitt – Bebauungsplan „Am Zibetholz“, 5. Änderung, 2002



Geplante Änderung - Lageplanausschnitt



Geplante Erweiterung - Lageplanausschnitt

Erweiterung West:

Die Erweiterung West soll in den Abmessungen des Bestandsgebäudes erfolgen können.

Da das Bestandsgebäude - planvoll gem. Abweichungsantrag, mit seiner Dachneigung von 35° und seiner Kniestockhöhe von 1,60 m - von den Festsetzungen der 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans abweicht, soll diese Abweichung in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen werden.

Zudem soll dem Antragsteller die Möglichkeit geboten werden, das Dach nach Westen hin durch einen Krüppelwalm in seiner Höhenentwicklung zu mindern.

Erweiterung Süd-West, Anbau, eingeschossig:

Um die bestehende Garage - grenznah an der Westgrenze – durch eine Wohnnutzung ersetzen zu können, soll eine eingeschossige Erweiterung an dieser Stelle, z.B. als Wintergarten, zugelassen werden. Die Dachneigung soll nur nach oben begrenzt werden.

Erweiterung Ost und Bestandsgebäude:

Eine Erweiterung Ost soll in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden, ohne dass es hier bereits konkrete Planungen gibt. Ziel hierfür ist: städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen im Bestand vorzubereiten.

Die Erweiterung Ost soll in den Abmessungen des Bestandsgebäudes erfolgen können.

Da das Bestandsgebäude - planvoll gem. Abweichungsantrag, mit seiner Dachneigung von 35° und seiner Kniestockhöhe von 1,60 m - von den Festsetzungen der 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans abweicht, soll diese Abweichung in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen werden und so eine Erweiterung nach Ost im Rahmen eines Freistellungsverfahrens ermöglicht werden.

Bestands-Bebauungsplan, Bereich Süd:

Eine mögliche Erweiterung Süd ist in der 5. vereinfachten Änderung des BPlans bereits enthalten. Diese überbaubare Grundstücksfläche soll erhalten werden, ohne dass es hier bereits konkrete Planungen gibt. Ziel, ist, städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen im Bestand vorzubereiten. Die Festsetzungen in diesem Bereich sollen erhalten und nicht geändert werden.

Anlagen des ruhenden Verkehrs:

Mit der Errichtung der Erweiterung West ist die heute vorhandene Garage (ca. 22 m² Grundfläche) - grenznah an der Westgrenze – nicht mehr für den Fahrverkehr erschlossen.

An der Westgrenze des Grundstück soll daher eine Fläche für eine Garage festgesetzt werden.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Straße Reindl.

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt zum Teil über die Straße Reindl und zum Teil über die Straße Am Zibetholz.

Die Erschließung des Grundstücks wird nicht geändert.

Technische Erschließung:

Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Bestand.
Die Erschließung des Grundstücks wird nicht geändert.

Daten/Kennziffern und Festsetzungen der Änderungen:

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 950 m².

- Für den Änderungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt werden (s. a. 1. förmliche Änderung des Bplans, 2010).
- Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ für Hauptanlagen (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) soll GRZ 0,30 betragen. Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.
- Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich West und Ost soll 28° - 35° betragen (35° = Genehmigung Bestandgebäude 1992).
- Das festgesetzte Satteldach soll im Westen des Erweiterungsbereichs West durch einen Krüppelwalm enden können.
- Die zulässige Dachneigung für die eingeschossige Erweiterung Süd-West soll 0° - 35° betragen.

- Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsbereich Süd soll weiterhin 28° - 32° betragen (s. Festsetzung 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans).
- Die max. zulässige Kniestockhöhe KH (Höhe OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand der Traufe) für den Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich Ost und West soll 1,60 m betragen (wie Genehmigung Bestandgebäude 1992).
- Die max. zulässige Kniestockhöhe KH für den Bestands-Bebauungsplanbereich Süd soll weiterhin 1,80 m betragen (s. Festsetzung 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans).
- Die zulässige Dachneigung für Garagen und Nebengebäude soll weiterhin 28° – 32° betragen.
- Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten, wenn sie nicht tiefer als 1,50 m sind und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.
- Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten, wenn sie nicht länger als 50% der zugehörigen Fassade sind, nicht tiefer als 2,50 m sind und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.
- Die straßenbegleitende Bepflanzung mit Sträuchern ist im Bereich außerhalb der Zugänge/Zufahrten zu schützen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayer. Bauordnung BayBO.

Mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche soll für den Antragsteller die Option geschaffen werden, in der Zukunft Gebäude auf dem Grundstück auch neu zu situieren.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Stadtrat beschließt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Stadtrat beschließt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 30.04.20



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin