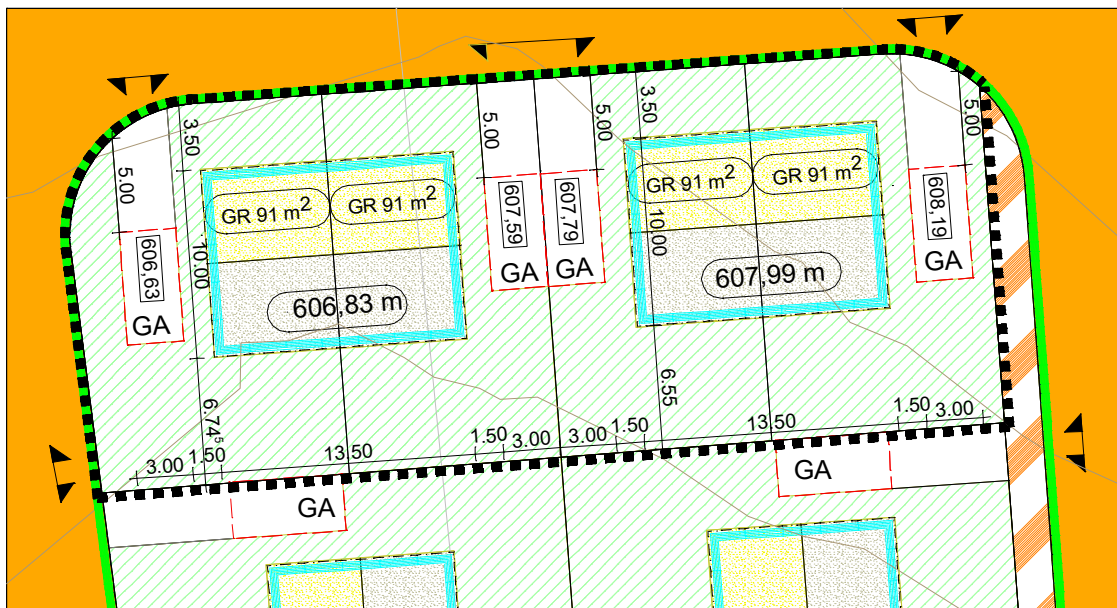


# Begründung zur Bebauungsplanänderung



## Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg

### 1. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

**30.07.2020**



## 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**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176/10, 1176/11, 1178/19 und 1178/20 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“.

Die Änderungsbereich ist noch nicht bebaut, da die Erschließung des Gebiet zur Zeit noch fertig gestellt wird und die Grundstücke erst kürzlich an die späteren Nutzer vergeben wurden.

Der Änderungsbereich ist nach Süden und nach Westen hin abschüssig.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich differenzierter an die Geländesituation - nach der Rodung - und an die nun fertiggestellte Erschließungsplanung anzupassen.

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

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.



### 3.4 Ruhender Verkehr

#### Öffentliche Stellplätze:

Entfällt.

#### Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

### 3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

#### Wohngebäude:

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Wohngebäude sowie zur Gebäudehöhe sollen nicht geändert werden.

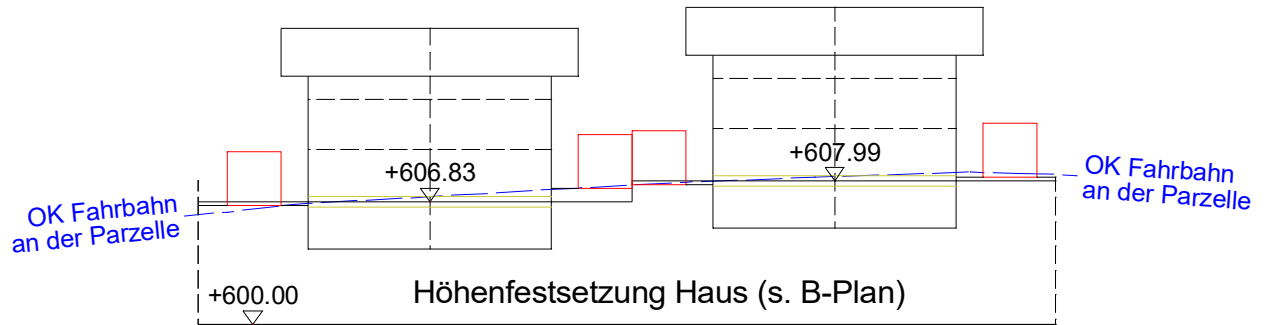
#### Abstandsflächen:

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 Abstandsvermessung eingeführt wird.

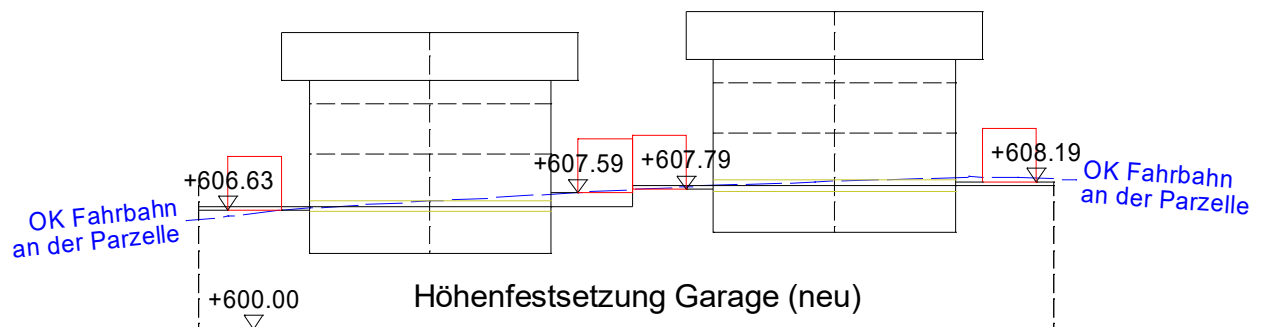
#### Garagengebäude:

Die Regelungen zur Lage der Garagengebäude sollen nicht geändert werden.

Die Regelungen der Höhenlage der Garagengebäude soll auf die nun final festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße vor den Garagenzufahrten hin abgestimmt werden.



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden

*Schnittskizze:*

*Höhenlage Wohngebäude / Höhenlage Garagengebäude / Höhenlage Erschließung*

Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO sollen im Geltungsbereich der Änderung zur Sicherung der Höhenentwicklung der im Art. 6 Abs. 9 bezeichneten Anlagen weiterhin gelten.

### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht 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 nicht 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 nicht geändert werden.

Die Abweichungen im rechtswirksamen Bebauungsplan hinsichtlich der möglichen Überschreitungen der Baugrenzen sollen weiter präzisiert werden.

#### a) Erker:

Untergeordnete Erker als Eingangs-Vorbauten für den Gebäudehaupteingang dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten.

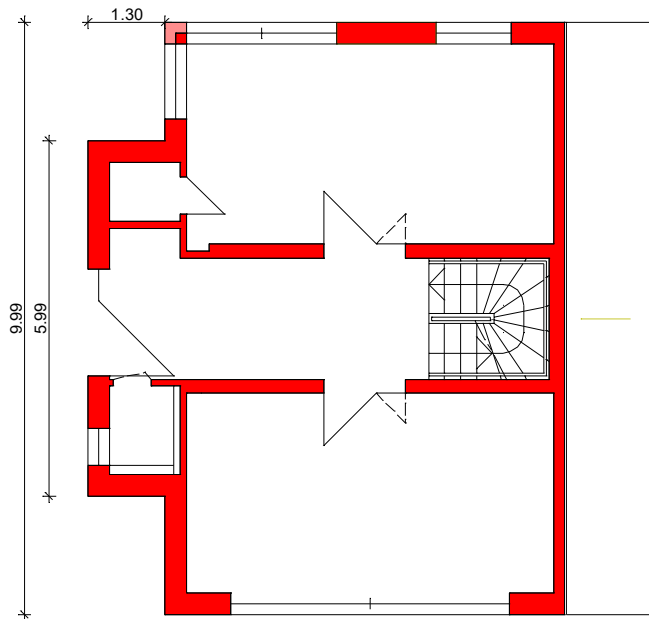
Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 8 der BayBO sind einzuhalten.

Nicht untergeordnete Erker dürfen nur auf der Giebelseite die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten.



Sie sind auch als zweigeschossige Erker und in unterkellierter Bauart zulässig; ihre Errichtung ist nur im EG und 1. OG zulässig.

Ihre Länge ist auf 60 % der zugehörigen Fassade begrenzt. Sie müssen sich seitlich von der zugehörigen Fassade gestalterisch absetzen.

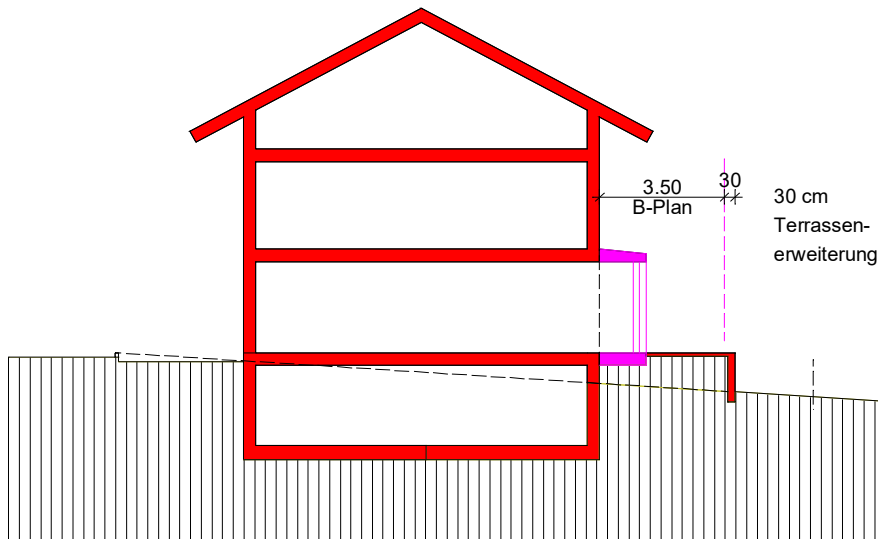


*Grundrissbeispiel Giebelerker*

b) Vorbauten:

Eingeschossige Vorbauten dürfen auf der Südseite ausnahmsweise die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten, wenn der Doppelhausnachbar dieser Überschreitung zustimmt, auf seinem Grundstück spiegelgleich anschließt (zulässig max. 30 cm Höhenversatz) und seinen Bauantrag gleichzeitig mit einreicht.

Im Rahmen einer Errichtung des o.a. Erdgeschossvorbaus darf die Terrasse die Baugrenze um 3,80 m überschreiten – so dass weiterhin eine nutzbare Terrassenbreite verbleibt.



*Schnittskizze:*

*Erweiterung des EGs nach Süden, max. 1,30 m und Erweiterung der Terrasse, max. 0,30 m*

c) Stützmauern

Die Höhenentwicklung und Lage von Stützmauern auf dem Grundstück soll weiter präzisiert werden. Ihre Höhe wird auf 1,10 m begrenzt.

Mauern und Stützmauern an den Grenzen werden nicht weiter erfasst, da sie mit ihrer Höhe von 80 cm in der OGS geregelt sind.

d) Geländeanschluss

Die Höhenlage des Geländeanschlusses an das Haus und an das Garagengebäude soll weiter präzisiert werden. Es wird – um überhohe Kellersockel zu vermeiden – eine Geländeanschlusshöhe von max. 80 cm zu OK FFB festgesetzt.

**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.

Hinweis des Netzbetreibers Bayernwerk Netz AG:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 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

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 9.2 Ehemaliger Bergbau

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll – wenn nicht schon geschehen - im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.

## **10. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die in den Festsetzungen und Hinweisen zur Bebauungsplanänderung genannten Ausführungen berücksichtigt werden.

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung



Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

aufgestellt:

**Wolfgang Zach**

Architekt – Stadtplaner