



## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 14.07.2020

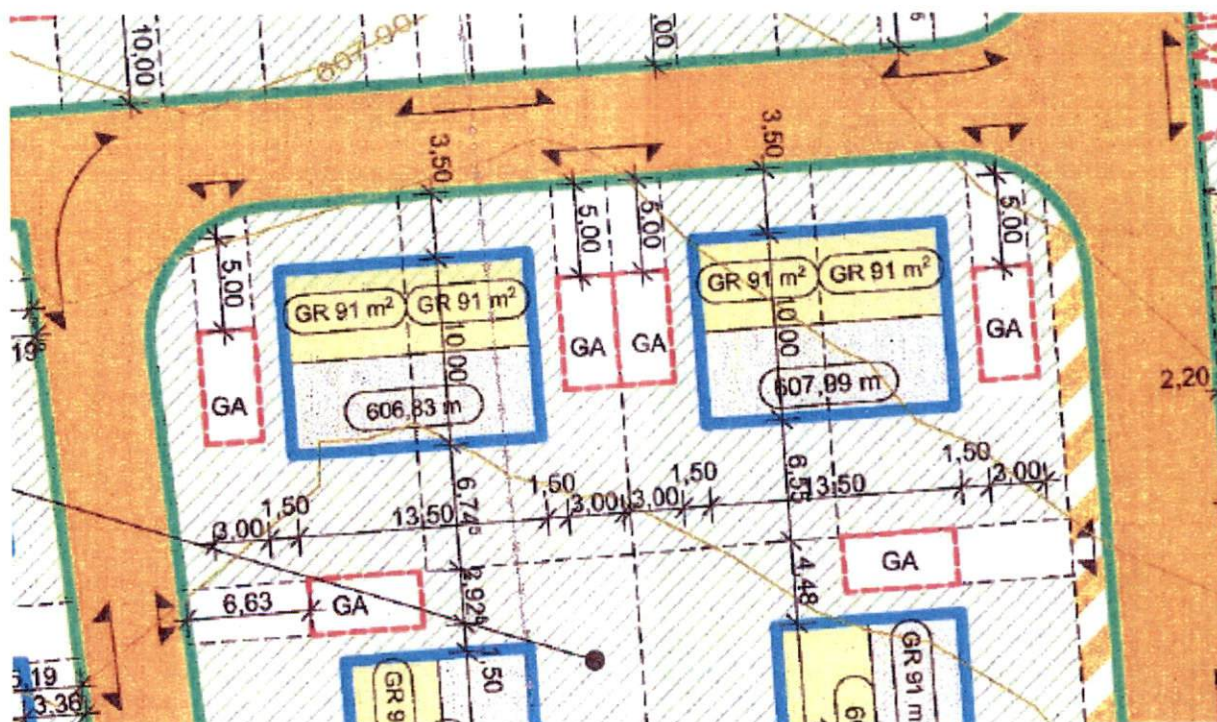
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 5. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenstraße West": Realisierung der Einheimischenmodelle 3/180/2020

#### 1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht für die vier Grundstücke, die jeweils im Einheimischenmodell mit einer Doppelhaushälfte bebaubar sind, folgende Höhenlagen vor. FOK EG 606,83 für das westliche Doppelhaus und FOK EG 607,99 m östliches Doppelhaus. Außerdem setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fest. Bei der Bemessung der gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung ist das Urgelände als Bezugspunkt anzugeben.



Da im Bebauungsplangebiet im Zusammenhang mit den Straßenbauarbeiten umfangreiche Geländemodellierungen durchgeführt worden sind, können die gesetzlichen Abstandsflächen, bezogen auf das Urgelände nicht eingehalten werden. Insbesondere die Garagenzu- und -ausfahrten erscheinen hierbei kritisch. Damit die Grundstücke dennoch im Sinne des Bebauungsplans bebaut werden können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung umfasst insbesondere folgende Punkte:

### **Wandhöhe Wohnhaus:**

#### Bestand:

A 3,5: Festgesetzte WH 7,00 m

#### Neu /Ergänzung:

Das fertige Gelände um das Haus ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB Haus heranzuführen.

### **Abstandsflächen**

#### Bestand:

A 4.7: Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### Neu /Ergänzung:

Für den Geltungsbereich der Änderung wird eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt - die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht maßgebend.

### **Erker:**

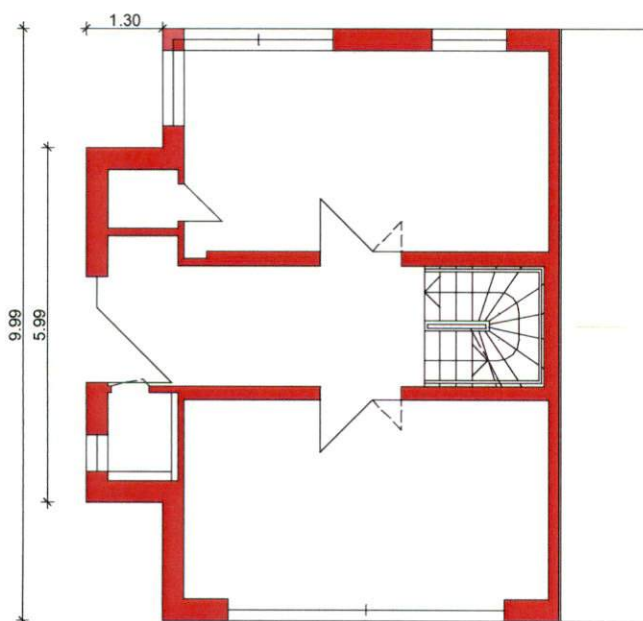
#### Bestand

A 4.5: Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten.

#### Neu /Ergänzung:

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 unterkellerten 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 absetzen.



## Grundrissbeispiel Giebelerker

Maximale Anzahl der untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker

Maximale Anzahl der nicht untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker

Maximale Anzahl der Erker je Fassade: 1 Erker

### Erdgeschossvorbau:

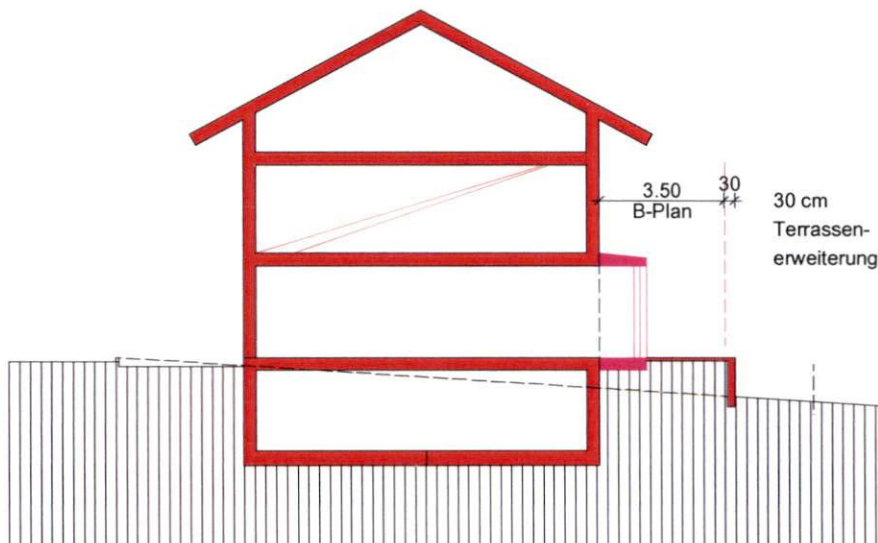
#### Bestand

A 4.5: Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen auf eine Tiefe von maximal 3,50 m überschreiten.

#### Neu / Ergänzung:

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 und seinen Bauantrag gleichzeitig mit einreicht.

Im Rahmen einer Errichtung des o. a. Erdgeschossvorbaus darf die Terrasse die Baugrenze um 3,80 m überschreiten.



#### *Schnittskizze:*

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

### Stützmauern:

#### Bestand

A 7.9: Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### Neu /Ergänzung:

Stützmauern innerhalb des Grundstücks (mind. 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt) dürfen im fertigen Zustand maximal 1,10 m hoch sein.

### Garagen:

#### Bestand

A 4.7: Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

#### Neu /Ergänzung:

Die festgesetzte Geländehöhe für die Bemessung der Garagen-Wandhöhe = 20 cm unter festgesetzter Höhe OK FFB EG Wohnhaus (Beispiel: festgesetzte OK FFB Wohnhaus 606,83 m + NN – 0,20 m = festgesetzte Geländehöhe 606,63 m + NN für die Garagen-Wandhöhenbemessung).

Wird OK FFB der Garage unterhalb der festgesetzten Geländehöhe Garage situiert, ist die maximal zulässige Wandhöhe WH der Garage 3,00 m über OK FFB der Garage.

Das fertige Gelände um die Garagen ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB Garage heranzuführen.

Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO sind einzuhalten.

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

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für die Grundstücke Flurnummern 1178/19, 1178/20, 1176/9, 1176/10 und 1176/11 der Gemarkung Penzberg.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 20.07.2020

  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister