



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am
11.02.2020

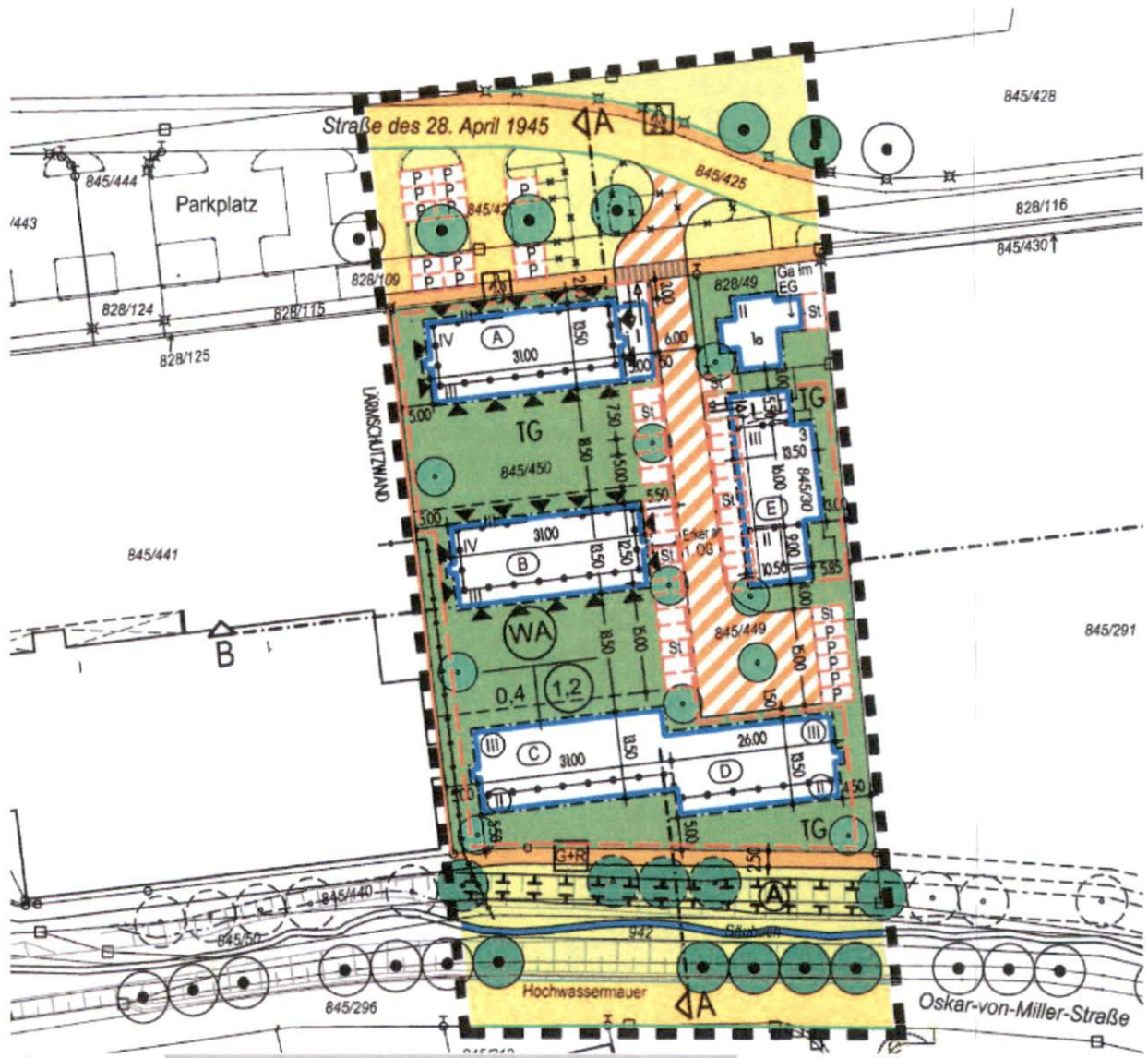
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 6. | 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/49, Josef-Kastl-Straße 1: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | 3/038/2020 |
|-----------|--|-------------------|
-

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg ist am 25.07.2015 in Kraft getreten und sieht für das Grundstück Fl. Nr. 828/49 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 1, Baugrenzen entsprechend dem Bestandsgebäude für eine maximal zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) vor.

Nachfolgend ist der Planteil des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ dargestellt.



Mit Schreiben vom 16.01.2020, beantragt der Grundstückseigentümer des Grundstücks Josef-Kastl-Straße 1 die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Erweiterung der Baugrenzen für sein Wohngebäude von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse als Höchstzahl.

Beschreibung der Änderungen:

An der Nordseite des Grundstücks soll die neu geplante Baugrenze auf dem Änderungsgrundstück die Flucht der Baugrenze aus dem westlich gelegenen Grundstück übernehmen (2 m Abstand zur Grundstücksgrenze). Lediglich im EG des Änderungsgrundstücks soll die Baugrenze vor der bestehenden Garage unverändert bleiben, so dass der Vorplatz vor der Garage erhalten bleibt.

Die zulässige Geschossigkeit auf dem Änderungsgrundstück soll sich in Teilen des Gebäudes von 2 VG auf 3 VG erhöhen. Der südliche und östliche Abschluss der Bebauung soll weiterhin gem. rechtswirksamen Bebauungsplan mit max. 2 VG festgesetzt bleiben.

Das Maß der zulässigen Geschossigkeit auf dem Grundstück soll sich so stärker an die südliche Bebauung mit 3 VG und die westliche Bebauung mit 3 VG bzw. 4 VG anpassen. Die Errichtung einer Aufstockung mit einem Satteldach soll ermöglicht werden.

Daten/Kennziffern der Änderungen:

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 313 m².

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

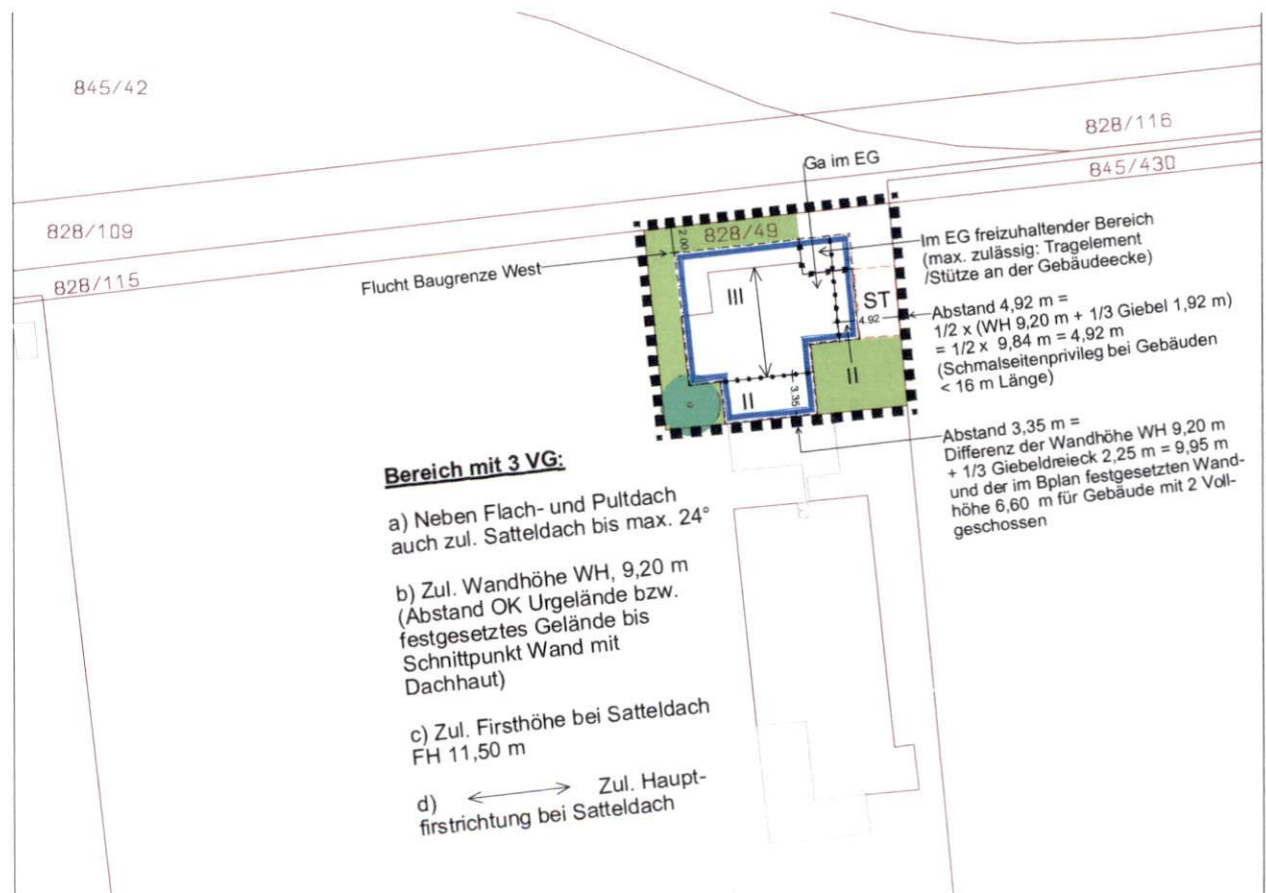
Mit der Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses soll dem Antragsteller ermöglicht werden, die Geschossfläche wenigstens etwas zu erhöhen - die im Gebiet mögliche Geschossflächenzahl GFZ 1,20 ist ohnehin nicht im Ansatz zu erreichen.

Mit der Reduzierung der Wandhöhe im Bereich mit 3 VG von einer Wandhöhe 10,00 m über OK FFB EG (Höhe lt. Bebauungsplan) auf eine Wandhöhe WH 9,20 m Höhe über Urgelände und der Festschreibung der maximalen Dachneigung und Firsthöhe sowie der Festschreibung der Baugrenze wird eine Abstandsvermaßung eingeführt, die die Belange an den Nachbarschutz berücksichtigt, ohne dass eine Festsetzung der Abstandsflächen notwendig wird (Hinweis: im Bebauungsplan sind die Abstandsflächen nicht festgesetzt).

Mit der Bemessung der einzelnen maximalen First- bzw. Giebeldreieckhöhen und der Anrechnung der 1/3 Giebeldreieckhöhe in Verbindung mit der Wandhöhe im rechtswirksamen Bebauungsplan bzw. mit der in der Änderung festgesetzten Wandhöhe WH ergeben sich Mindestabstände der Lage des mit der Änderung zulässigen dreigeschossigen Gebäudeteils zu den jeweilig betroffenen Grundstücksgrenzen die in der Änderung festgesetzt werden.

Mit der zusätzlichen Festsetzung des Satteldaches im Bereich mit 3 VG – neben dem Flachdach und dem Pultdach des rechtswirksamen Bebauungsplans – wird für den Antragsteller die Möglichkeit geschaffen, sein Gebäude teilweise zu erhöhen, ohne aber die gestalterisch sehr problematische Situation einer Mischung aus bestehenden Satteldächern über dem 2. VG und einem neuen Flachdach über dem 3. VG zu schaffen.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung über dem 3. VG ordnet sich ein mitteligeneigter Giebel anstelle einer Traufe gestalterisch vorteilhaft in die Reihung der Flachdachgebäude rechts und links auf den Nachbargrundstücken.



3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 18.02.2020



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin