

## Stadt Penzberg

### 21. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

#### Begründung

Stand Entwurf 04.05.2020

#### Bearbeitung:

B3 ARCHITEKTEN  
Im Thal 2  
82377 Penzberg  
T 08856-932325  
[kontakt@b3-architekten.eu](mailto:kontakt@b3-architekten.eu)

## **1. Geltungsbereich**

Die 21.Änderung gilt für den planerisch dargestellten Geltungsbereich und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Penzberg: 954/19, 954/18, 954/26, 953/53, 953/37, 953/36, 953/35, 953/34, 953/33, 953/32.

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Stadtrand von Penzberg.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Ableitungsgebot für diese Fläche des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist insoweit erfüllt.

### **2.2 Bebauungsplan – Verfahren**

Die Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes bestimmt sich mit den Daten vom 3. November 1994.

Die 21. Änderung berührt nicht die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans und erfüllt somit die Voraussetzungen des §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen, begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## **3. Planerisches Konzept**

### **3.1 Ausgangslage**

In der Ursprungsfassung des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes „Heiglhof“ vom 3. November 1994 werden für die Ziffer 5.1 für Wohngebäude Satteldächer mit 21° - 25° und für Garagen Satteldächer mit 21° - 25° oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° vorgeschrieben.

### **3.2 Ziel der Änderungsplanung**

Ziel der Änderungsplanung ist:

- Durch die Erweiterung der Dachformen für Wohnhäuser und Garagen auf begrünte Flachdächer wird auch moderne zeitgemäße ökologische Architektur ermöglicht. Dabei wird auf die bereits vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft Bezug nimmt.
- Die Dachbegrünungen dienen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Reduzierung des Versiegelungsgrades. Darüber hinaus bieten sie Lebensraum für Insekten.

### **3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet im bestehenden Stadtteil Steigenberg liegt, ist es auch bereits erschlossen.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Stromanschluss erfolgen über das bestehende Leitungsnetz und örtliche Anbieter.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von Süden über die Frauenschuhstraße erschlossen.

### **3.4 Ruhender Verkehr**

Die nötigen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

## **4. Planverfasser**

Die Stadt Penzberg hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen beauftragt.

Penzberg, den \_\_\_\_\_, geändert am .....2019 – Ergänzungen und redaktionelle Änderungen aus TOP .... der Stadtratssitzung vom .....2019

Peter Haberecht  
Architekt Stadtplaner

Penzberg, den .....

.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister