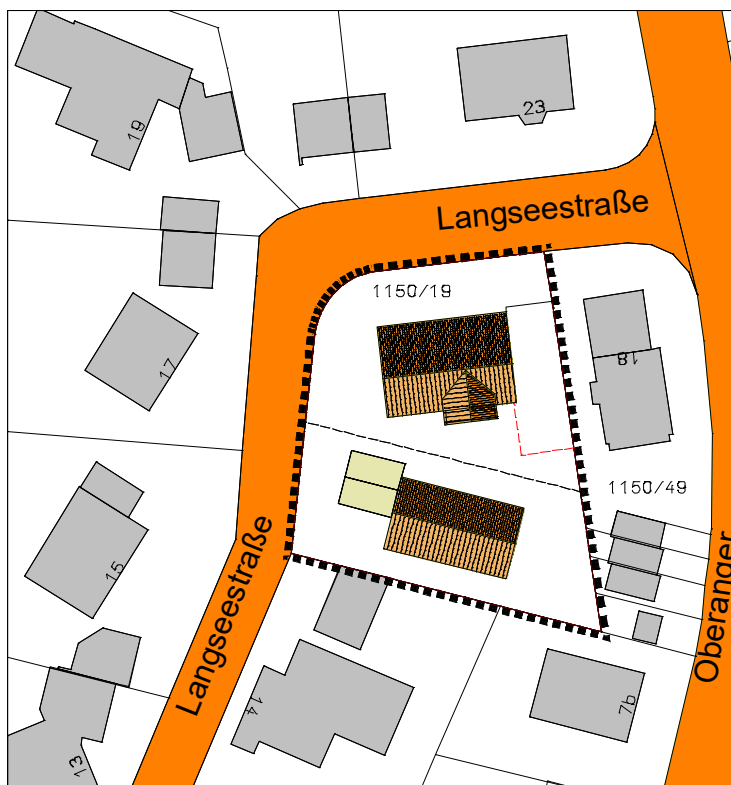


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg

15. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

20.06.2020



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.-Nr. 1150/19 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Langseestraße**“ der Stadt Penzberg vom 28.05.1979.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Langseestraße**“ der Stadt Penzberg.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, an der Straße „Langseestraße“.

Die Änderungsbereich ist Teil einer früheren, in Abschnitten erfolgten Stadterweiterung in Richtung Nonnenwald.

Der Bereich ist nach den Dichtevorstellungen von 1979 entsprechend undicht bebaut.

Spätere Entwicklungen in diesen Gebiet – wie z.B. in der angrenzenden Straße „Oberfeld“ sind dann bereits dichter gefasst.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1032 m².

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Das Gebäude ist technisch und wirtschaftlich verbraucht.

Der Änderungsbereich ist nach Norden hin stark abschüssig.



3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauplanbereich zu arrondieren.

Vorgesehen ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes für die Wohnnutzung.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit 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.

Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an Baufluchten aus dem Bestand.

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

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Das bereits bebaute Grundstück wird nach wie vor von der Straße „Langseestraße“ her erschlossen. Für das zweite Haus soll eine zweite Zufahrt auf das heutige Grundstück geschaffen 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.

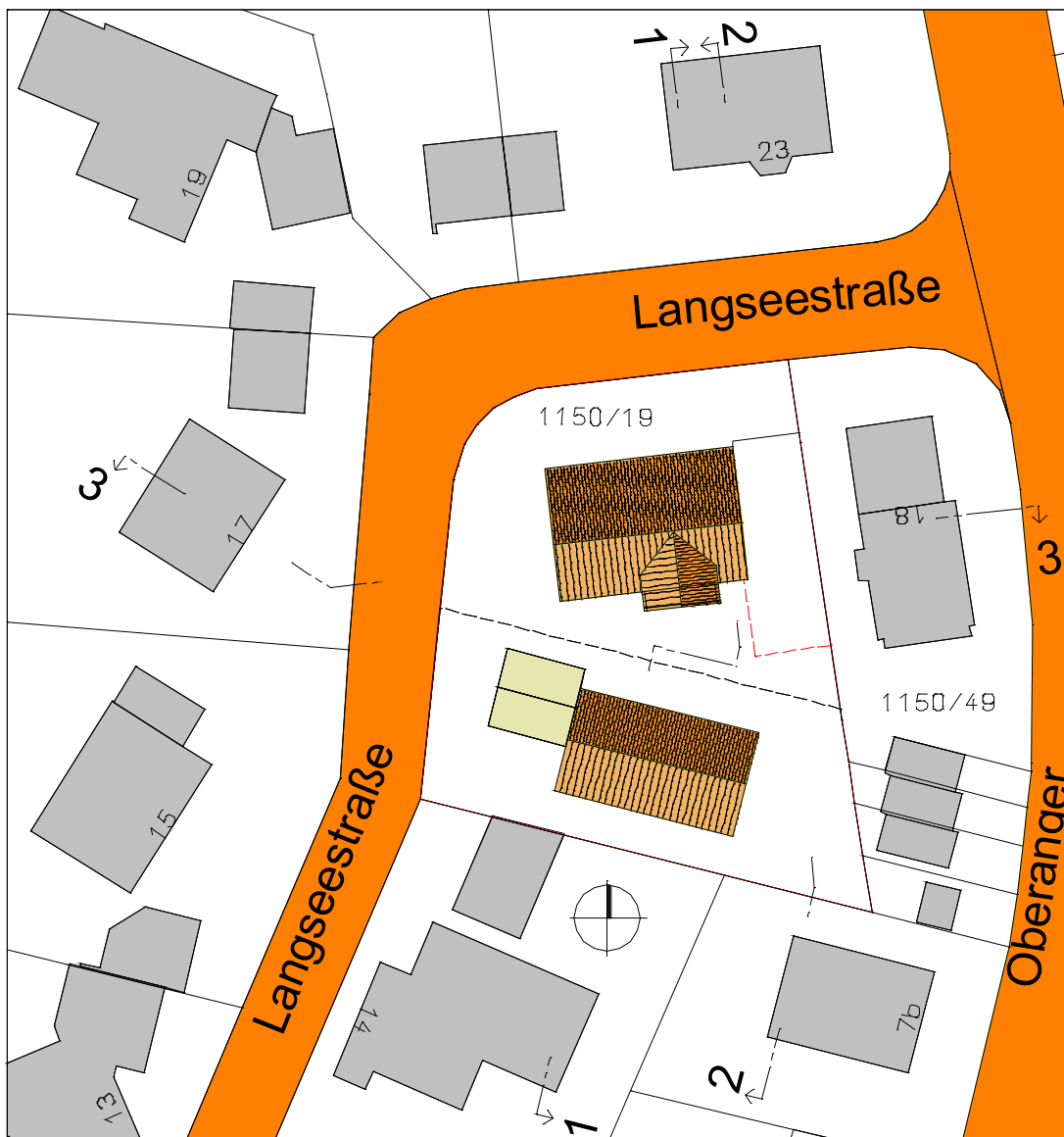


Die Lage der Stellplätze soll – wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan - nicht gesondert geregelt werden; um auf die topographisch schwierigen Verhältnisse dann in der Detailplanung reagieren zu können.

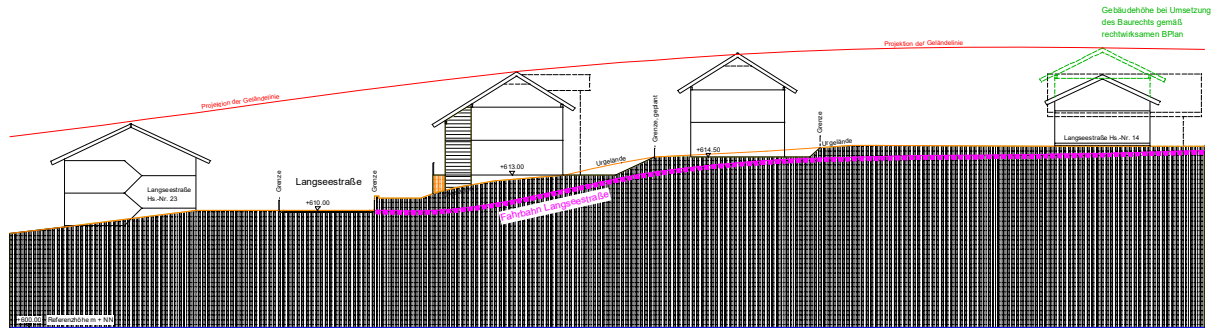
3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Gebäude, zur Gebäudehöhe und Geländeformung sollen geändert und präzisiert werden.

Die Höhenentwicklung im Bestand und die geplanten Gebäudehöhen sind in nachfolgende Skizzen dargestellt.



Schnittachsen

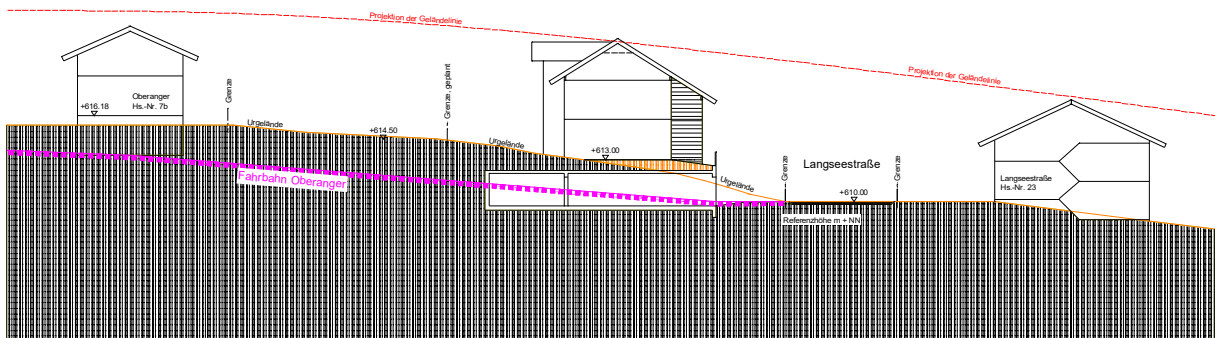


Schnitt 1 - 1 Blick nach Osten

3Familienhaus

Doppelhaus

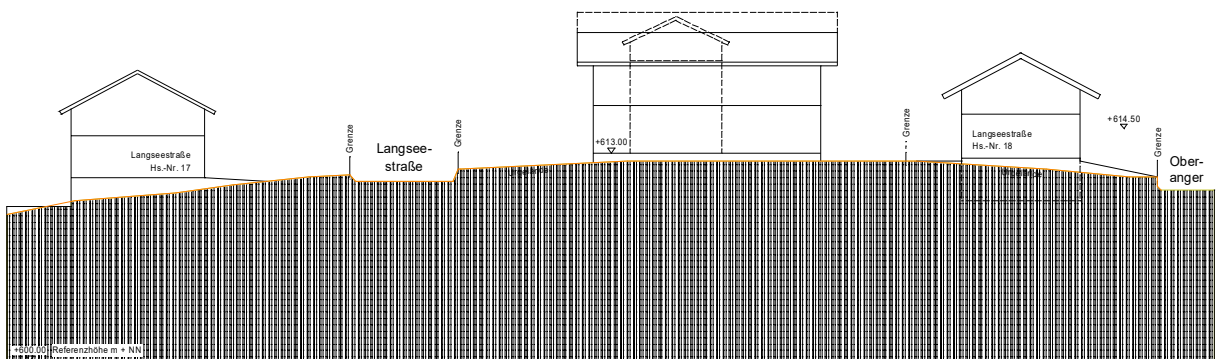
Schnitt 1 – 1 Blick nach Osten



Schnitt 2 - 2 Blick nach Westen

3Familienhaus/Tiefgarage

Schnitt 2 – 2 Blick nach Westen



Schnitt 3 - 3 Blick nach Norden

3Familienhaus

Schnitt 3 – 3 Blick nach Norden



Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Zur Erzielung einer möglichen Dachraumnutzung soll die Dachneigung auf eine Neigung von 25° bis 32° gespreizt und die maximale Höhe einer konstruktiven Pfette über dem 2 VG von 25 cm auf 40 cm erhöht werden.

Für Garagen und Nebenanlagen soll die Dachneigung – wie im rechtswirksamen Bebauungsplan – nicht geregelt werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Um die im Gebiet vorherrschende Typologie mit Einzel- und Doppelhäusern beizubehalten, wird das Grundstück mit zwei Gebäuden bebaut.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, die die bewegte Topographie in die Planung der Baukörper einbezieht.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.



5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WA (Allgemeines Wohngebiet) – wird festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung

GRZ:

Die zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO soll von GRZ 0,25 auf GRZ 0,28 erhöht werden (daraus erfolgt eine max. GR 299 m²).

Die Überschreitung nach §19.4 BauNVO soll zulässig sein.

GFZ:

Die zul. GFZ soll von GFZ 0,50 auf GFZ 0,56 erhöht werden.

GR:

Zur Erzielung der kleinteiligen Bebauung soll die zulässige Grundfläche GR je Baukörper auf max. 180 m² begrenzt werden.

WE:

Zur Begrenzung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr soll die Anzahl der Wohneinheiten WE begrenzt werden.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt



8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

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 Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.



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

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll 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