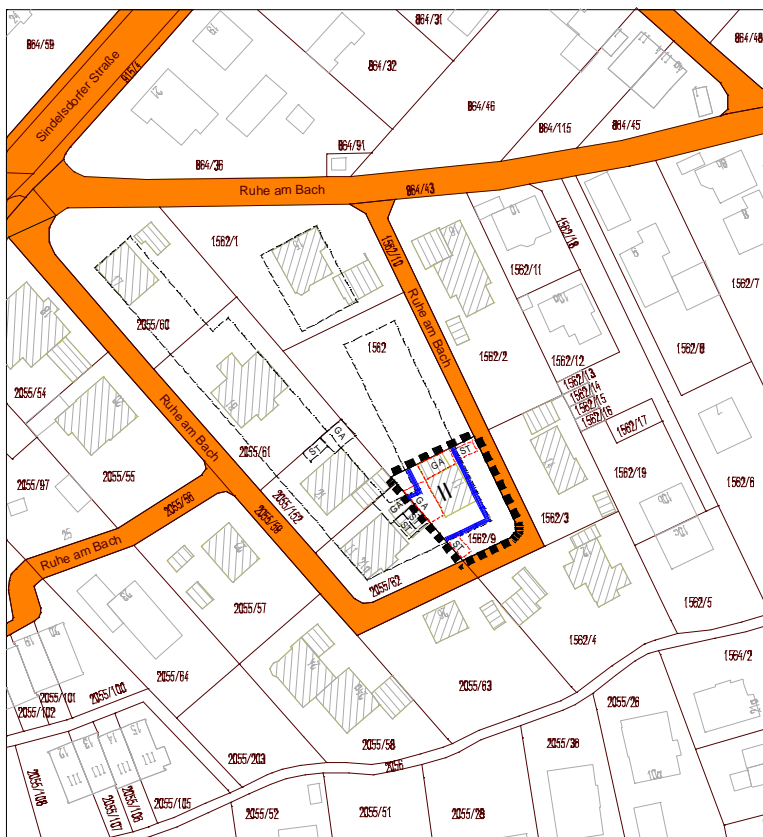


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg

5. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

10.12.2019



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
- 8.4 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1562/9 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Ruhe am Bach I**“ der Stadt Penzberg vom März 1952.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Ruhe am Bach I**“ der Stadt Penzberg, der als Teilbaulinienplan 1952 rechtswirksam wurde.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt an der Straße Ruhe am Bach.

Der Änderungsbereich ist ein Wohngrundstück, das mit einem eineinhalbgeschossigen Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut ist.

Die Grundstücksfläche des Änderungs-Baugrundstücks beträgt 388,21 m².

Der Änderungsbereich ist nach Osten hin leicht abschüssig.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und eine größere und zeitgemäße bauliche Dichte zu erzielen.

Vorgesehen ist die Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes für Wohnnutzungen, die Errichtung eines erdgeschossigen Eingangsvorbau und die Errichtung einer weiteren Garage – so dass auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit möglich ist.

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.



Lageplan – mit den Baugrenzen in der näheren Umgebung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Bauleitplanung im Gebiet nicht berührt; es ist daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Das bereits bebaute Grundstück wird nach wie vor von der Ruhe am Bach her erschlossen.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Entfällt



Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind im Geltungsbereich der Änderung außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Diese können über zwei Zufahrten - mit einer Gesamtbreite von 6 m - über die Straße Ruhe am Bach erschlossen werden.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Höhenlage sollen beibehalten werden.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe WH soll auf 6,20 m über OK FFB EG begrenzt werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe FH soll auf 7,50 m über OK FFB EG begrenzt werden.

Die maximal zul. Wandhöhe soll bei dem eingeschossigen Anbau im Nordosten auf 3,20 m über OK FFB EG begrenzt werden.

Die maximale Höhenlage des Erdgeschosses OK FFB EG Neubau ist die OK FFB EG des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück (OK FFB EG des renovierten neuem Bodenaufbaus auf der bestehenden Stahlbeton-Kellerdecke). Um die Höhenlage im Planungsprozess aufzuzeigen und sicherzustellen soll die Bestandhöhe OK FFB EG in den zukünftigen Antragsplänen eingetragen werden.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Im Geltungsbereich der Änderung soll ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden. Die sonstigen Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen beibehalten werden.



3.7 Umgang mit dem Bestand

Im Geltungsbereich der Änderung werden die östlichen und westlichen Baugrenzen beibehalten – so dass die heutigen Gebäudeabstände zur östlichen Straße und zum westlichen Nachbarn erhalten bleiben.

Fehler in der 1. vereinfachten Änderung:

(im Bereich der Baugrenze im Süden ist ein formaler Fehler aus der 1. vereinfachten Änderung zu korrigieren)

- Die südliche Baugrenze wurde im Änderungsverfahren von 2001 mitbehandelt und auf die auch hier in der 5. Änderung eingetragene Lage geändert. Die 2001 geänderte Situierung der Baugrenze im Süden bekam aber nie Rechtskraft, da im 1. Änderungsantrag das Grundstück Fl.-Nr. 1562/9 nicht mit seiner Flurnummer benannt worden war und es damit in der Satzung zur 1. Änderung nicht mit eingeschlossen war – trotzdem das Grundstück im Geltungsbereich der 1. Änderung lag.
- Die in der 5. vereinfachten Änderung geplante Baugrenze im Süden deckt sich mit der Baugrenze der 1. vereinfachten Änderung von 2001.
- Die Rechtskraft der Lage der südlichen Baugrenze wird nun in der 5. Änderung nachgeholt.

Für einen kleinen Vorbau ist ein Übertreten der Baugrenze im geringen Umfang zugelassen. Diese Übertretung verunklärt aufgrund ihrer geringen Gebäudehöhe und Gebäudelänge die Abstandslage der Hauptgebäude zur Straße nicht.

Die Höhenentwicklung des Neubaus bezieht sich auf die westlichen Nachbarn auf den Fl.-Nrn. 2055/62 und 2055/152.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal die Ablesbarkeit von Bestand und Neubau ist.

3.9 Umweltprüfung

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



4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung nicht notwendig.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird nicht verändert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgeschrieben sind, gelten weiterhin.

5.2 Maß der Nutzung

GR (Grundfläche):

Das Maß der Grundfläche GR ist im Bebauungsplan und dessen Änderung im Geltungsbereich des Antragsgrundstücks nicht geregelt.

GRZ:

Das Maß der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan und dessen Änderung im Geltungsbereich des Antragsgrundstücks nicht geregelt.

Die vorhandene GRZ beträgt auf dem Änderungsgrundstück und bei den beiden westlichen Grundstücken Fl.-Nrn. 2055/62 und /152 ca. GRZ 0,25.

Die Obergrenze der GRZ soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf GRZ 0,30 festgesetzt werden – im Sinne eines flächensparenden Städtebaus und damit eines ökonomisch und ökologisch sinnvollen und verantwortungsvollen Umgangs mit der wertvollen Ressource Boden.

Die Versiegelung des Bodens im Bereich von Stellplätzen und Stauräumen wurde in der 1. (hier nicht rechtswirksamen) vereinfachten Änderung des Bebauungsplans auf mind. 50 % Durchlässigkeit festgesetzt. Diese Obergrenze der Versiegelung soll auch für den Geltungsbereich der geplanten 5. vereinfachten Änderung festgesetzt 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.

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.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner