



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.11.2019

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

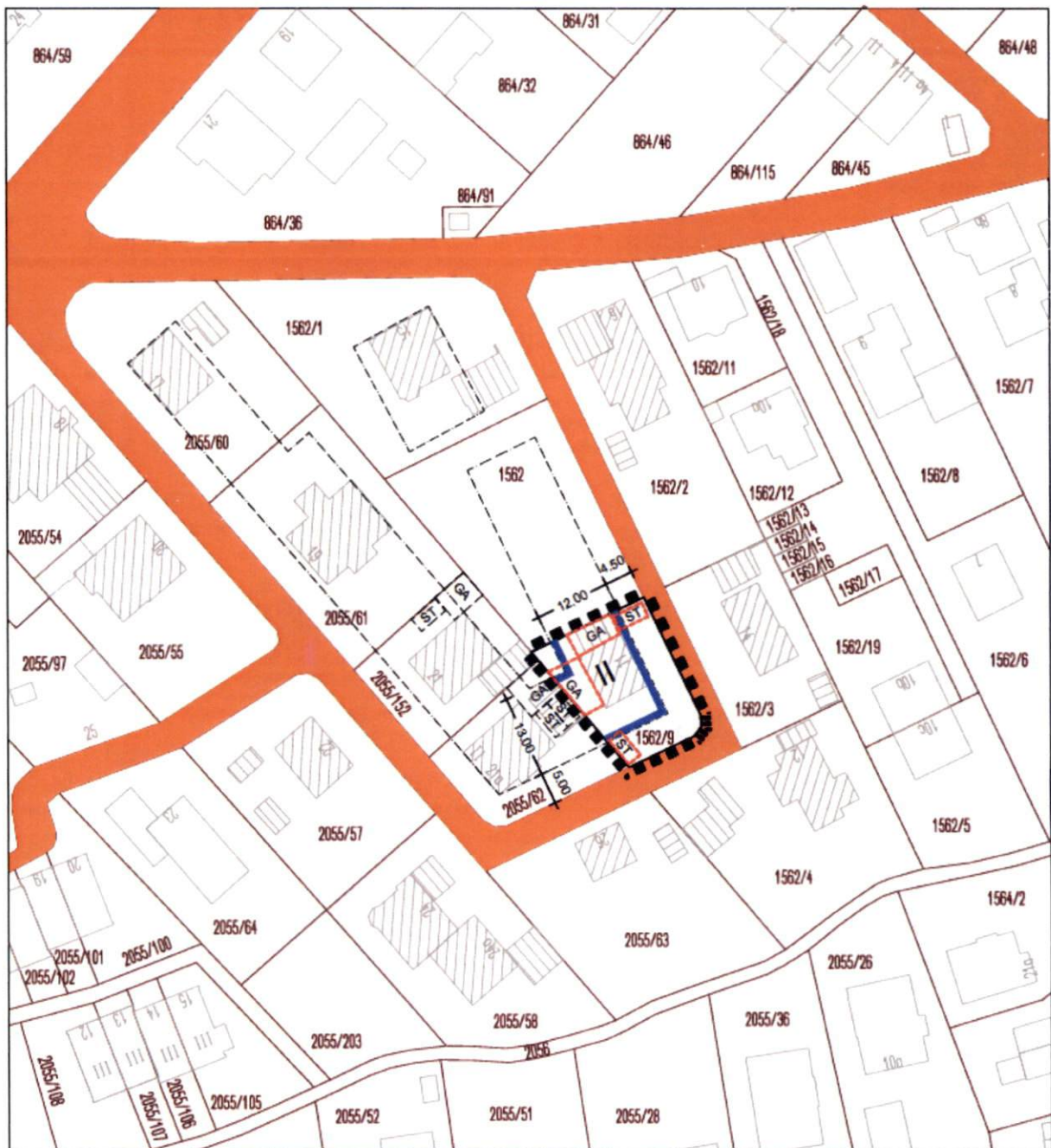
-
- | | | |
|-----------|---|-------------------|
| 4. | 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9, Ruhe am Bach 11, zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Dachneigung: Auslegungsbeschluss | 3/258/2019 |
|-----------|---|-------------------|

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, angeordnet.

Das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 befindet sich im einfachen Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“, was bedeutet, dass eine der Festsetzungen aus § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fehlt.

Der Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“ enthält folgende wesentliche Regelung:



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Aufstockung des Gebäudes für eine Wohnnutzung, die Errichtung eines erdgeschossigen Eingangsvorbau und die Errichtung einer weiteren Garage, so dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, eine zweite Wohneinheit möglich ist. Hierzu werden folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,28 bei einer Satteldachbebauung und GRZ 0,30 bei einer Flachdachbebauung mit Begrünung. Terrassen und Fußwege bleiben unberücksichtigt.

2. Überschreitung der Baugrenze: Die nordöstliche Baugrenze darf auf eine Länge von 4,50 m durch einen eingeschossigen Vorbau mit einer max. Wandhöhe von 3,20 m über OK FFB EG bis max. 1,30 m Tiefe überschritten werden.

3. Dachneigung: zusätzlich zu dem im Bebauungsplan festgesetztem Satteldach mit seiner festgesetzten Firstrichtung ist auch ein Flachdach bis 5° Neigung und einer einfach-intensiven Begrünung zulässig. Eingeschossige flachgeneigte Vorbauten bleiben unberücksichtigt.

4. Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe WH (WH = Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder OK Attika) beträgt 6,20 m.

5. Gebäudehöhenlage: Die maximal Oberkante des EG-Fußbodens OK FFB EG ist die maximale OK FFB EG des Bestandsgebäudes. Die Oberkante Fertigfußboden Bestandsgebäude ist in die Genehmigungspläne einzutragen.

6. Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garage sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Abstandsflächen: Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Hierfür ist entweder eine maximal überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes oder eine Grundflächenzahl festzusetzen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Dachform sollte hierbei aus Gründen der eindeutigen Regelung und Rechtssicherheit vermieden werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist eine Grundflächenzahl von 0,3 städtebaulich vertretbar.

Da die Umgebungsbebauung lediglich Kniestockhöhen von 1,60 m im 1.OG = DG aufweist und ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit darüber liegendem Dachgeschoss sich im Gegensatz zu einem zweigeschossigen Flachdachgebäude bezüglich der Gebäudehöhe nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sollte die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt werden.

Da die Baugrenze lediglich einen Abstand von 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Ruhe am Bach“ aufweist und diese Straße nur über eine Breite von 3,50 m verfügt und Garagen innerhalb der Baugrenze zulässig sind, sollte folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen werden, um zu verhindern, dass der Stauraum vor der Garage nicht als zu kurz geratener Stellplatz verwendet wird und hierdurch der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird:
Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

Da die Grundstücksfläche des Grundstücks Flurnummer 1562/9 lediglich 390 m² beträgt, ist außerdem die festgesetzte Grundstücksmindestgröße von 600 m² für den Geltungsbereich der Änderung aufzuheben oder auf ein geringeres Maß (Vorschlag: 300 m²) zu verringern.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg

erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass die Änderungsplanung dahingehend anzupassen ist, indem

- Die Grundflächenzahl generell auf 0,3 und nicht in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt wird.
- die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt werden.
- folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird:
- Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² auf 300 m² für das Grundstück Flurnummer 1562/9 verringert wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg beschließt nach Planänderung die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11.

3. Sitzungsverlauf:

Im Rahmen einer kurzen Diskussion über die Bebauungsplanänderung kann als Ergebnis festgestellt werden, dass sich die Änderungen der textlichen Festsetzungen nur auf das Grundstück Flurnummer 1562/9 der Gemarkung Penzberg und nicht auf das gesamte Bebauungsplangebiet bezieht. Zur Sicherung der Wohnqualität sollte die Herabsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht auf die Hälfte, sondern lediglich auf die Bestandsgröße des bereits seit 1954 bebauten Grundstücks erfolgen. Zur Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes ist eine Satteldachbebauung beizubehalten.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass die Änderungsplanung dahingehend anzupassen ist, indem

- die Grundflächenzahl unabhängig von der Dachform auf 0,3 festgesetzt wird.
- die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt wird.
- die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (28° bis 32°) beibehalten werden. Flachdächer sind somit nicht zulässig.
- folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird:
Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² auf 390 m² für das Grundstück Flurnummer 1562/9 verringert wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg beschließt nach Planänderung die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 25.11.2019



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin