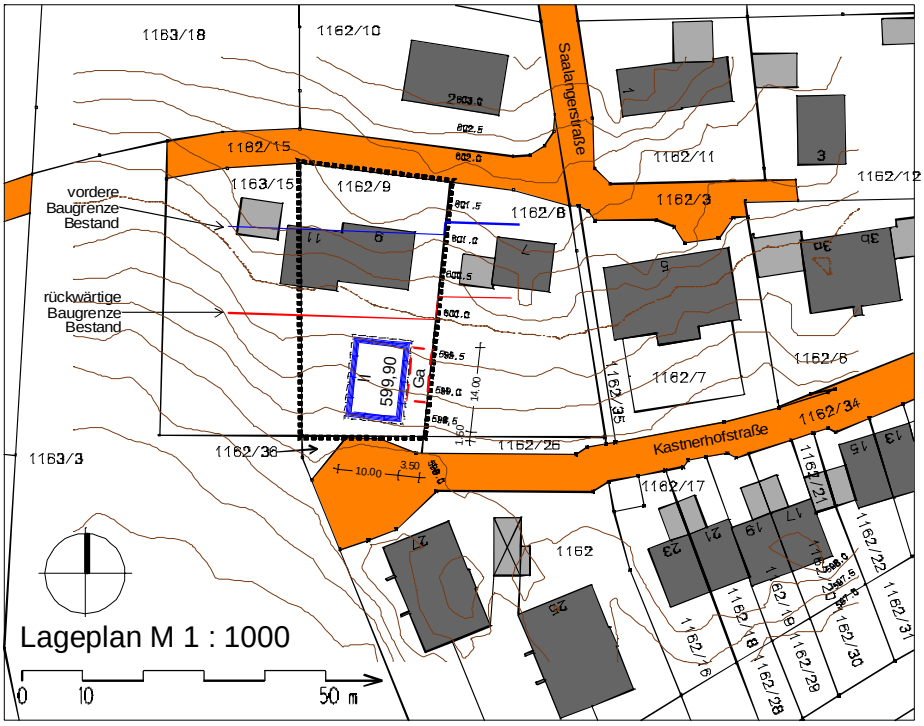
Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Wölfl“
der Stadt Penzberg

2. Änderung



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

Penzberg, **03.02.2020**

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
8.4 Gasversorgung
8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange
9.2 Ehemaliger Bergbau

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1162/9 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Wölfl**“ der Stadt Penzberg vom 17.04.1959.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Teilbaulinien- und Teilbebauungsplans „**Wölfl**“ der Stadt Penzberg.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Wölfl, an der Saalangerstraße im Norden und über den Zukauf der Flur Nr. 1162/36 durch den Antragsteller an der Wendefläche der Kastnerhofstraße im Süden.

Das bestehende Baurecht ist durch einen Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan geregelt, der neben einer Vorgartengrenze lediglich die Lage einer südlichen und einer nördlichen Baugrenze angibt und damit im Geltungsbereich der Änderung einen fließenden Bauraum schafft.

Die Grundstücksfläche des Änderungs-Baugrundstücke beträgt 974 m².

Zusammen mit der zugekauften Fläche Fl.-Nr. 1162/36 (44 m²) beträgt die Fläche des gesamten Planungsbereichs 1018 m².

Der Änderungsbereich ist nach Süden abschüssig.

Das bebaute Änderungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut, dessen Kellergeschoss auf der Südseite ebenerdig erschlossen ist.

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 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.

Um die Verdichtung auf den Änderungsgrundstücken zu erreichen, soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Süden hin durch die Schaffung eines solitären Bauraums erweitert werden.

Der Abstand der geplanten bebaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zur Wendefläche in der Kastnerhofstraße orientiert sich am Abstand des gegenüberliegenden Gebäudes Hs.-Nr. 27 zur Wendefläche hin.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 m² auf.

Die Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Darauf wird in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Das bereits bebaute Grundstück wird nach wie vor von der Saalangerstraße her erschlossen.

Der südliche, neu mit Baurecht versehene Grundstücksbereich wird von der Kastnerhofstraße her erschlossen, könnte aber - ungeachtet dessen - weiterhin von der Saalangerstraße her erschlossen werden.

3.4 Ruhender Verkehr

<u>Öffentliche Stellplätze:</u>

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.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Eine Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Höhenlage ist nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich soll für die solitäre überbaubare Grundstücksfläche eine maximale Höhenlage des Erdgeschossfußbodens festgesetzt werden, die auch einen Schutz des Erdgeschosses gegen Hangwasser vom Norden ermöglicht.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe soll – wie im rechtswirksamen Bebauungsplan - nicht festgesetzt werden, da über die Regelungen des Abstandsflächenrechts eine situativ abhängige Höhenbegrenzung bereits vorhanden ist.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Eine Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Dachgeschossausbildung und Dachform ist nicht vorhanden; dies soll beibehalten werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Mit der festgesetzten Geschossigkeit und der Größe des Bauraums wird die im Gebiet vorhandene städtebauliche Kleinteiligkeit aufgenommen und fortgesetzt.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal ein ruhiger, zerklüftete Baukörper ist, der nachvollziehbar in die Topographie des Hanggrundstück eingebettet ist.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Eine Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Grünordnung ist nicht vorhanden; dies soll beibehalten werden.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan nicht geregelt.

Für den Geltungsbereich der Änderung soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO festgesetzt werden.

5.2 Maß der Nutzung

<u>GR (Grundfläche):</u>

Eine Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zum Maß der Nutzung für Hauptanlagen (§19 Abs. 2 BauNVO) ist nicht vorhanden.

Für den Geltungsbereich der Änderung soll das Maß der Nutzung durch die Festsetzung der GRZ 0,30 geregelt werden.
Diese GRZ bleibt unter der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,40.

In der GRZ sollen Terrassen und Böschungsmauern nicht mit erfasst werden.

Eine Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zum Maß der Nutzung für sog. 19.4-Anlagen (§19 Abs. 4 BauNVO) ist nicht vorhanden; dies soll beibehalten werden.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

Eine wassermäßige Erschließung des südlichen Grundstücksbereichs liegt jedoch nicht vor; das Grundstück ist lediglich von der Saalangerstraße her angeschossen.

Für den neu mit Baurecht versehenen Grundstücksbereich im Süden ist eine Erschließung von der Kastnerhofstraße her erwünscht.

Die öffentliche Wasserleitung in der Kastnerhofstraße (südlich des Grundstücks) endet östlich des Gebäudes mit Hausnummer 27.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

Das Grundstück Fl.Nr. 1162/9 ist abwassermäßig von Norden her (Saalangerstraße) mittels eines Mischwasserkanals angeschlossen.

Vom Süden her (Kastnerhofstraße) ist eine abwassermäßige Erschließung mittels Trennsystem vorhanden.

Der Anschluss des neu mit Baurecht versehenen Grundstücksbereichs soll von der Kastnerhofstraße her geschehen.

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.

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.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner