



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 11.02.2020

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

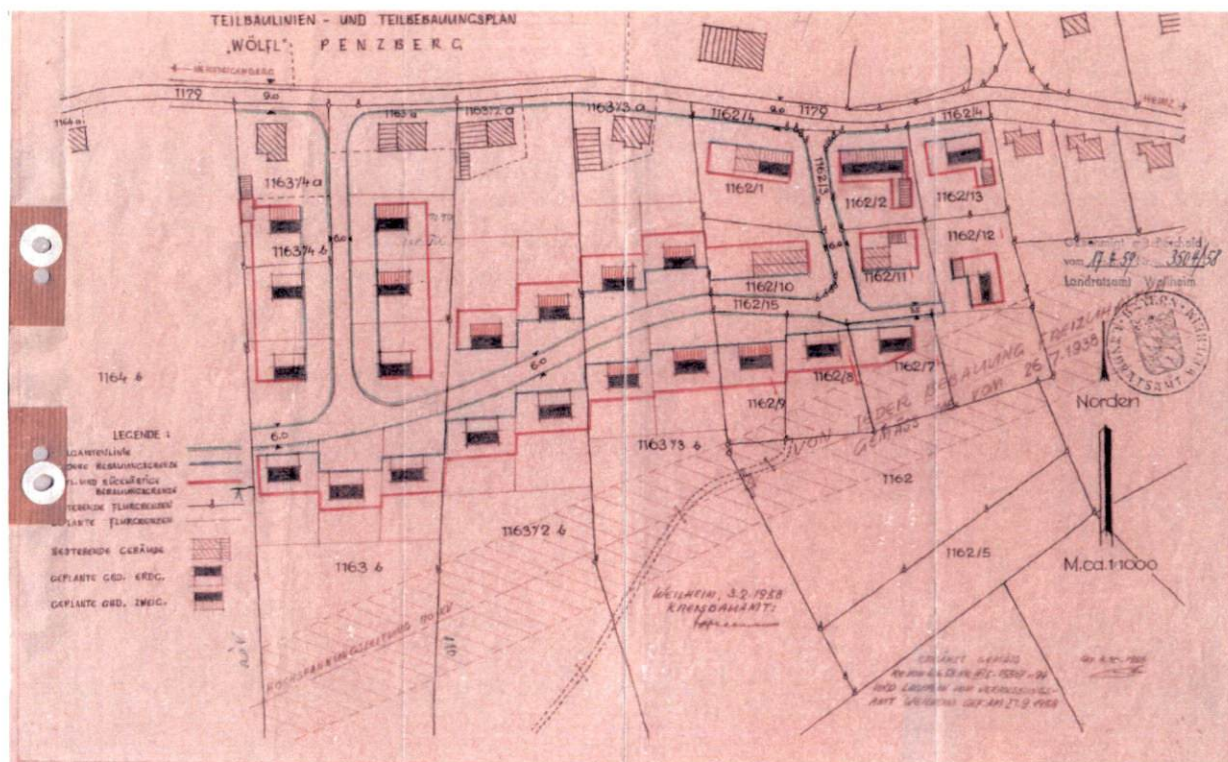
7. 2. Änderung des Bebauungsplans „Wölfl“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1162/9, Saalangerstraße 9/11: Auslegungsbeschluss 3/040/2020

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 26.03.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1162/9 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 9 und 11, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

Das Grundstück Flurnummer 1162/9 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 9 und 11 befindet sich innerhalb des Teilbaulinien- und Teilbebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg aus dem Jahr 1959.

Dieser Teilbaulinienplan ist nachfolgend dargestellt:



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wöfl von 1959 ist der Bereich südlich des Grundstücks nicht überplant. Ungeachtet dessen ist das Gebiet südlich des Grundstücks mittlerweile mit der Kastnerhofstraße erschlossen und nahezu vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Das Antragsgrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und über die Saalangerstraße erschlossen.

Der Grundstückseigentümer plant, auf der Südseite seines Grundstücks ein Wohnhaus E+1 mit einer max. Grundfläche GR des Hauses von ca. 110 m² und eine Garage zu errichten.

Der geplante Neubau orientiert sich orthogonal an den Bestandsbauten auf dem Grundstück und in der östlichen Nachbarschaft.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens „Stadtwerke Penzberg“:

Das Grundstück Fl.Nr. 1162/9, Saalangerstraße 9/11 ist abwassermäßig von Norden her mittels eines Mischwasserkanals angeschlossen. Vom Süden ist eine abwassermäßige Erschließung mittels Trennsystem vorhanden. Um Anschluss von der Kastnerhofstraße her wird gebeten.

Eine wassermäßige Erschließung liegt nicht vor.

Das Grundstück ist lediglich in der Saalangerstraße angeschlossen.

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

Gemäß den eingereichten Unterlagen ist für den neu mit Baurecht versehenen Grundstücksbereich ohnehin eine Erschließung von der Kastnerhofstraße erwünscht.

Für die ausreichende wassermäßige Erschließung des Grundstücks vom Süden her muss, auf Kosten des Bauherrn, die öffentliche Leitung mindestens bis zur Höhe Mitte des Grundstücks Fl. Nr. 1162/9 gelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans sind gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch mindestens folgende Festsetzungen erforderlich:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Örtliche Verkehrsflächen

Der bisherige Bebauungsplan regelt lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen.

Wesentlicher Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist somit

- die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 sowie eine maximal zulässige Anzahl von II Vollgeschossen.
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie Flächen für Garagen

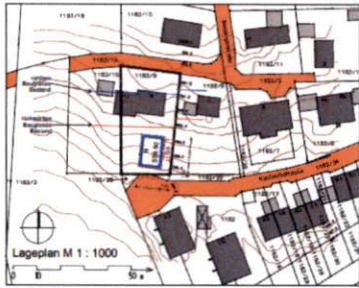
Außerdem beinhaltet die Bebauungsplanänderung die Festsetzung der maximal zulässigen Höhenlage des neuen Gebäudes auf 599,90 Meter über Normalnull der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses sowie die Festsetzung der Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung.

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens „Stadtwerke Penzberg“ ist zu berücksichtigen. Die wesentlichen Aussagen bezüglich der Wasserversorgung sowie Entwässerung wurden bereits in die städtebauliche Begründung aufgenommen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wölfli“ der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 03.02.2020 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



2. Änderung des Bebauungsplans "WOLF" der Stadt Penzberg
 Satzung der Stadt Penzberg zur 2. Änderung des Bebauungsplans "WOLF" vom 17.04.1959.
 Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 51 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung
 Der Bebauungsplan "WOLF" der Stadt Penzberg vom 17.04.1959 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Paragrafen werden folgende Paragrafen angefügt:

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 z.B. 8 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse
 z.B. 590,90 max. zulässige Höhelage OKFFB Erdgeschoss; z.B. 590,90 m+NN
- 1.2. Baugrenze (Grenze der überbauten Grundstücksfläche)
 z.B. 10.00-4 Maßangabe in Metern; z.B. 10,00 m
- 1.3. Fläche für Garagen
- 1.4. Maßangabe in Metern; z.B. 10,00 m

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- 2.1. Für den Geltungsbereich der Änderung ist ein Allgemeines Vorrecht (§4 BauNVO) festgesetzt.
- 2.2. Für den Geltungsbereich der Änderung beträgt die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,30. Terrassen und Böschungsmauern sind nicht mit anzuschauen.
- 2.3. Terrassen, Pergolen und Böschungsmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen (Grenzen der überbauten Grundstücksfläche) zulässig.
- 2.4. Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO).

2.1. Hinweise durch Paragrafen:
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Bestandsgebäude/-nebengebäude
 Bestandsgrünflächen, 50cm-Schritte
 öffentliche Verkehrsflächen (Ordnung): außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung

2.2. Hinweise durch Text:
 2.2.1. Durch Abschermung von Funktionsträgern kommt es bei Kaufentscheidungen und -abföhrten zu einem Eintrag von Schwächen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
 2.2.2. Kellerschosse sind aufgrund der Schichtenwasserhältnisse wesentlich auszuführen.
 2.2.3. Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsgeplän einzureichen.
 2.2.4. Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungsnetze. Die entsprechenden Satzungen des AU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.
 4. Der bisherige Plan wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Plan ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten
 Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvorschriften:

1. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am 26.03.2019.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
 Penzberg, den ... Stadt Penzberg
 Elke Zehetner
 Erste Bürgermeisterin
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Ansuchen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
 Penzberg, den ... Stadt Penzberg
 Elke Zehetner
 Erste Bürgermeisterin
4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Penzberg, den ... Stadt Penzberg
 Elke Zehetner
 Erste Bürgermeisterin
5. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am ... durch Amtsblatt Nr. ... gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einrecht einzusehen.
 Penzberg, den ... Stadt Penzberg
 Elke Zehetner
 Erste Bürgermeisterin

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abklärung im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 8 BauGB vorzunehmender gerichtlichen Abklärung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründet soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den ... Stadt Penzberg
 Justus Klement
 Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

2. Änderung des Bebauungsplans "Wölfli" der Stadt Penzberg

Architekturbüro Wolfgang Zach
 Der Ing. Udo Wülligling Zach
 Architekt - Stadtplaner
 Bahnhofstrasse 10 92377 Penzberg
 Tel. 09356/9356-11 Fax 09356-15
 E-Mail: zach@zach-architekten.de

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 18.02.2020

Elke Zehetner
 Erste Bürgermeisterin