

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Bebauungsplan „Hochfeld“ der Stadt Penzberg

31. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

18.03.2016



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 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 die Grundstücke Fl.Nrn. 953/40TF, 953/55TF, 953/65, 953/66, 953/67, 953/68, 979/3TF, 987/13, 987/14, 987/15, 987/16, 987/17, 987/18, 987/19, 987/40TF und 987/44TF Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Hochfeld**“ der Stadt Penzberg vom 28.03.1995.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Hochfeld**“ der Stadt Penzberg und ist als **Reines Wohngebiet – WR** - festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Steigenberg, zwischen der Fischhaberstraße im Süden und der Edelweißstraße im Norden, der Wankstraße im Osten und einer städtischen Grünfläche im Westen.

Die Grundstücksfläche der Änderungs-Baugrundstücke beträgt ca. 10.470 m².

Der Änderungsbereich ist topographisch stark bewegt. Der östliche Planungsbereich ragt etwa 1 m über die umgebende Erschließung.

Der Höhenunterschied zwischen den östlichen und westlichen Grundstücksbereichen an der Fischhaberstraße beträgt ca. 5 m, wobei der tiefere Bereich im Westen liegt.

Die bebauten Änderungsgrundstücke sind i.d.R. mit eineinhalb- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die bebauten Änderungsgrundstücke sind ausschließlich von der Edelweißstraße her erdschlossen. Da sie in der Regel bis in die Fischhaberstraße durchreichen, sind sie faktisch übererschlossen.

Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich ein steinernes Wegkreuz, das bereits einmal versetzt wurde. Dieses Wegkreuz steht auf einer kleinen Anhöhe, ist nach Süden orientiert und wird nur von der Fischhaberstraße her wahrgenommen.



Weiterhin befindet sich im Osten des Änderungsbereichs – an der Wankstraße - eine Bushaltestelle und eine Recycling-Sammelstelle.
Beide Einrichtungen bedienen den südwestlichen Bereich des Ortsteils Steigenberg.

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 von weiteren Gebäuden 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 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.

Die heute über die Edelweißstraße erschlossenen und bis in die Fischhaberstraße durchreichenden Grundstücke können nach einer Teilung von der Fischhaberstraße her erschlossen werden.

Nur das nordöstlichste, neu mit Baurecht versehene Grundstück im Änderungsbereich wird von der Edelweißstraße her erschlossen.

Die Anordnung und Erschließung der Bushaltestelle und der Recycling-Sammelstelle bleiben im Grunde unverändert.



3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Im oberen Bereich an der Fischhaberstraße werden die vorhandenen öffentlichen Stellplätze erhalten.

Im unteren Bereich der Fischhaberstraße werden 2 Stellplätze als Längsparker errichtet. Die heute vorhanden Senkrechtparker – ca. 6 St.-Pl.- werden aufgelassen und sind nach Einschätzung des Ordnungsamtes nicht mehr notwendig.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sind in der Bebauungsplanänderung durch die max. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und die maximale Wandhöhe geregelt.

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

Die Höhenlage folgt der Topographie und lässt die Neubauten in das Gelände einbetten.

Die Gebäudehöhe lässt eine Geschosshöhe im Obergeschoss zu, die auch an der Traufseite reguläre Fensterlagen und Balkontüren zulässt.

Durch diese Festsetzung ist es möglich, auch ohne die aufwendige Anlage von Widerkehren und dgl. einen sinnvollen Außenbezug im Obergeschoss zu erreichen.

Zudem wird durch diese Festsetzung eine in anderen Fällen oft notwendigerweise starke Zerklüftung der Dachlandschaft vermieden.

Die so geschaffenen ruhigen Dachflächen lassen sich zudem sinnvoller und gestalterisch qualitätsvoller mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegen.

Im östlichen Änderungsbereich liegt das Bestandsgelände deutlich über dem Straßenniveau. Im Bereich der beiden östlichen Vorschlagsparzellen wird die Geländeänderung auf dem Grundstück durch einen Nutzungseinschrieb gesteuert.



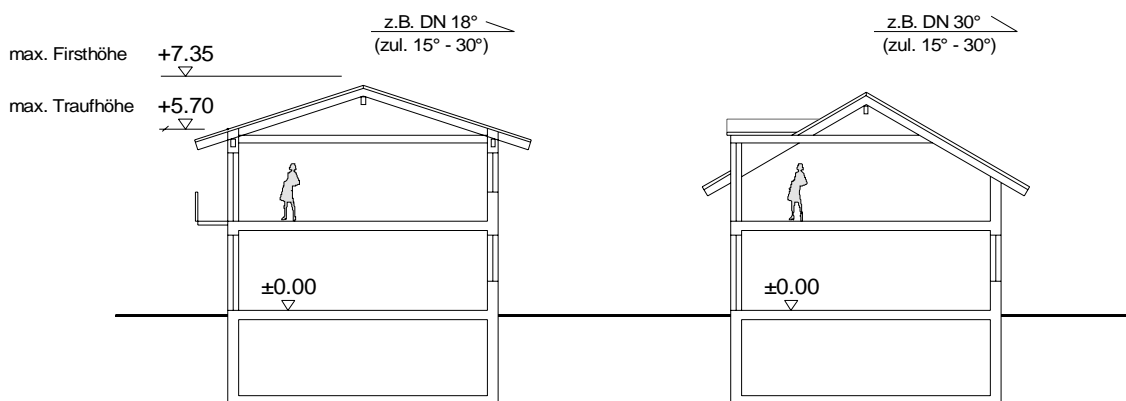
Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen verhindert werden, die – in Verbindung mit dann ggf. sichtbaren Untergeschossfenstern oder weit herausragenden Untergeschosssockelhöhen - den Eindruck eines weiteren, dem Gebiet abträglichen dritten Geschosses erwecken.

Im Bereich des östlichen Abschlusses des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung – an der Wankstraße – ist eine Stützmauer festgesetzt. Diese Stützmauer soll den definierten Abschluss der Wertstoffsammelstelle zum angrenzenden Privatgrundstück darstellen, den Ort für die Aufstellung der Sammelbinde ansehnlich und wirkungsvoll rahmen und die Möglichkeit bieten, ökonomisch mit der Fläche umgehen zu können.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Dachneigung wird im Regelfalle in einer Bandbreite von 15° bis 30° festgesetzt, die durch zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich steuert.

Mit diesen Parametern ist es den Grundstückseigentümer der Bestandsgebäude möglich, die Höhe der Gebäude auf der Südseite besser nach den eigenen Notwendigkeiten zu steuern und auch niedrige Gebäude mit qualitativem Außenbezug im Obergeschoss zu errichten – ohne das aufwändige Widerkehren und Vorbauten notwendig werden.



Beispielschnitte

Im westlichen Geltungsbereich ist für einen Teilbereich eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der an dieser Stelle mögliche schmale Baukörper auch mit einem Flachdach möglich sein.



Das Gebäude kann dann vor der Kulisse der hoch aufragenden Bäume und in der Sichtachse der im Norden liegenden Nachbarbebauung in einer wünschenswert geringeren Höhenentwicklung möglich sein.

Auf die Festsetzung eines Flachdaches wurde verzichtet, da durch sie eine für Einfamilienhäuser traditionell gewünschte Bau- und Fügeverfahren im Bereich der Dachdeckung ausgeschlossen würde.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Für die Bestandsbaukörper im Geltungsbereich der Änderung sollen die selben Festsetzungen gelten, wie im Änderungsbereich.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es ist eine Architektur vorgesehen, deren hauptsächliche Gestaltungsmerkmale der ruhige, nicht durch viele und aufwendige Vor- und Rücksprünge zerklüftete Baukörper und das ungestörte Dach sind.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Baumschutz Festsetzungen:

Um die Baumreihe westlich des Planungsgebiets zu schützen, wird in Abhängigkeit von den Baumstandorten und der Lage der Kronentraufen ein Schutzbereich eingeführt: eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestands.

Auf der Fläche ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verbindlich einzuhalten.

Weiterhin, im Anschluss an diese Schutzfläche, wird auf eine ausreichende Breite von 5 m eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt, die das Ziel hat, Wurzeln, die über die Kronentraufe hinaus reichen, zu schützen und zu erhalten.



Diese Nutzungsbeschränkung zielt auf den Entfall von großflächigen Abgrabungen für Untergeschosse und Streifenfundamente ab; die Baukonstruktion muss in diesem Bereich - zum Schutz der Wurzeln - auf Einzelfundamente ausweichen.

Artenschutz – Hinweise:

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte.

Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten.

Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen.

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

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WR (Reines Wohngebiet) – wird nicht verändert.

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

5.2 Maß der Nutzung

GR (Grundfläche):

Das Maß der Grundfläche GR ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit GR 230 m² festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden



GRZ:

Das Maß der Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit GRZ 0,25 festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden

Mit der Teilung der Grundstücke soll die Einhaltung der oa. Parametern auf den Grundstücken mit den Bestandsgebäuden entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und des Änderungsplans nachgewiesen werden.

Gebäudeabmessung:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) wird in Teilbereichen eine maximale Baukörperlänge von 16 m vorgeschrieben.

Mit dieser Festsetzung sollen gebietsuntypische übergroße Baukörper vermieden werden.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs 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