

# Begründung

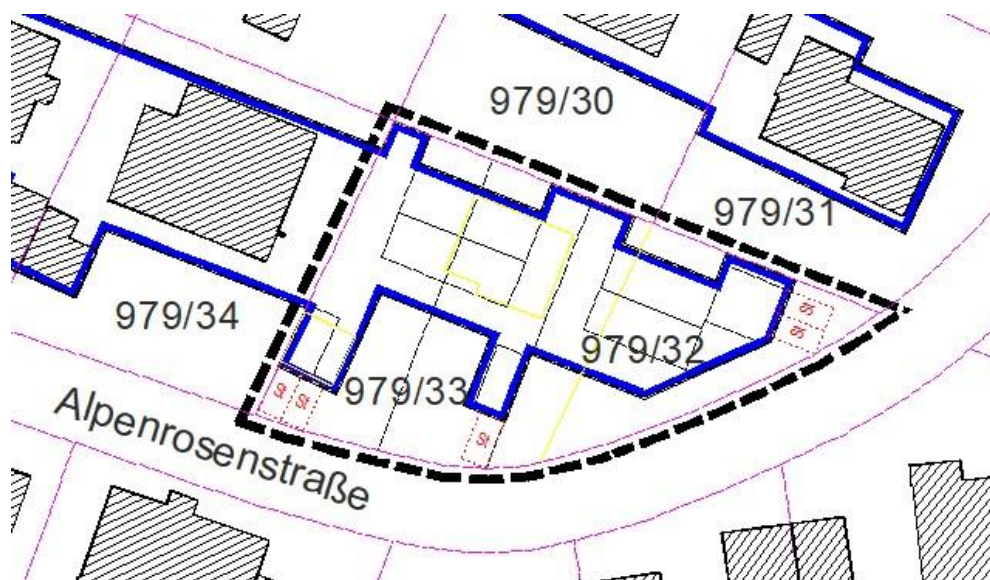
Zur 37sten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“

Flurnummer 979/33 und 979/32 – Gemarkung Penzberg

**Planung:** gumberger BAU plan GmbH  
Thomas Gumberger  
staatlich geprüfter Zimmermann und Bautechniker  
als Bauleiter, Bau- und städtebauliche Planer

**Adresse:** Philippstraße 2, 82377 Penzberg

**Datum:** Penzberg, 25.02.2020



## Inhaltsverzeichnis

- |   |  |
|---|--|
| <b>01 Geltungsbereich</b>                 | <b>04 Grünordnung</b>                    |
| <b>02 Planungsrechtlicher Ist-Zustand</b> | <b>05 bauliche Nutzung</b>               |
| <b>03 planerisches Konzept</b>            | a) Art der baulichen Nutzung             |
| a) Ausgangslage                           | b) Maß der baulichen Nutzung             |
| b) Änderungsplanung                       | <b>06 technische Ver- und Entsorgung</b> |
| c) Anbindung/Verschließung/Parkplätze     | a) Wasserversorgung                      |
| d) Geografie                              | b) Abwasserentsorgung                    |
| e) Dachform und Ausbau                    | c) Stromversorgung                       |
| f) Bestandsgebäude                        | d) Gasversorgung                         |
| g) Gebäudeplanung                         | e) Müllbeseitigung                       |
| h) Umweltprüfung                          |  |

## 01 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Steigenberg innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochfeld“ vom 11.04.1995 der Stadt Penzberg .

Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern **979/33** sowie **979/32** in der Gemarkung Penzberg und liegt an der Alpenrosenstraße.

## 02 planungsrechtlicher Ist-Zustand

Der Änderungsbereich ist als WR (reines Wohngebiet) im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hochfeld“ festgesetzt.

## 03 planungsrechtliche Voraussetzung

### a) Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Steigenberg innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochfeld“ vom 11.04.1995 der Stadt Penzberg.

<b>Grundstücksfläche:</b>	Flurstücksnummer	979/33	863,06 m <sup>2</sup>
	Flurstücksnummer	979/32	365,60 m <sup>2</sup>
		<b>gesamt</b>	<b>1228,66 m<sup>2</sup></b>

**Bebauung:** derzeit Einfamilienhaus mit Einzelgarage

### b) Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht neu zu ordnen.

Durch den Rückbau der Bestandsgebäude und die Verschmelzung der Flurstücke soll eine Verdichtung auf den 1228,66m<sup>2</sup> Baugrund stattfinden.

Das städtebauliche Ziel der Bauraumerweiterung ist die Einwohnerzahl in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu optimal zu unterhalten.

Dadurch wird im Stadtgebiet eine wertvolle Boden-Ressource optimal genutzt und stellt dadurch eine ökonomische und ökologische Verbesserung dar.

Um die Verbesserung auf dem Änderungsgrundstück zu erreichen, soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Süden wie auch Osten erweitert und durch ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus oder durch zwei Einfamilienhäuser verdichtet werden.

Mit der Änderung soll die Zulässigkeit eines Flachdachs über den erdgeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig sein.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt werden.

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

### **c) Anbindung/Verschließung/Parkplätze**

Die bestehende Alpenrosenstraße liegt an beiden zu verschmelzenden Flurstücken an und sichert die Erschließung dauerhaft.

Die nötigen Stellplätze nach der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg werden auf der Änderungsfläche für unter 03 b) Abs. 5 genannte Bebauungsformen problemlos abgebildet.

### **d) Geografie**

Die zu verschmelzenden Flurstücke sind von Süd nach Nord nicht nennenswert geneigt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „**Hochfeld**“ geltenden Höhenlagen sollen damit beibehalten werden. Außerdem gelten weiterhin die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6).

### **e) Dachformen und Ausbau**

Im Änderungsbereich soll neben dem für Satteldächer festgesetzten Firstrichtungen auch das Flachdach für Garagen, Nebengebäude und Anbauten zugelassen werden.

Sofern die Errichtung eines Flachdaches in Betracht gezogen wird, solle die für die Errichtung des Satteldachs bestehende Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans entfallen.

Sonstige Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen weiterhin bestehen.

### **f) Bestandsgebäude**

Das bestehende Wohngebäude entspricht nicht den derzeit geforderten energetischen Anforderungen und soll der energetisch wertvolleren Wohnbebauung weichen, also rückgebaut werden.

### **g) Gebäudeplanung**

Im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung sollen die Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans erhalten bleiben. Davon ausgenommen soll die Zulässigkeit des Flachdachs werden.

### **h) Umweltprüfung**

Die Änderungsplanung hat durch die energetische Aufwertung der Bebauung eine positive Umweltauswirkungen, daher ist keine Umweltprüfung erforderlich.

## **04 Grünordnung**

Grundsätzlich wird durch die beantragte Bebauung eine Änderung der Grünordnung nicht notwendig.

## **05 bauliche Nutzung**

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung – WR (reines Wohngebiet) – wird nicht angetastet.

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

### **b) Maß der Nutzung**

#### **GR (Grundfläche):**

Das Maß der max. Grundfläche GR des im rechtswirksamen Bebauungsplan mit GR festgelegten 200m<sup>2</sup>, soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

#### **GRZ (Grundflächenzahl):**

Das Maß der Grundflächenzahl GRZ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan mit GRZ 0,24 im Baugebiet **2** festgelegt. Die GRZ soll bedingt durch die mögliche Doppelhausbebauung und deren andere Verhältnismäßigkeit von Grundfläche zu Grundstücksfläche auf 0,26 erhöht werden; dies soll die maximale GR von 200,00 m<sup>2</sup> auf dem Änderungsgrundstück nicht tangieren.

#### **Kniestock:**

Der Kniestock von 1.80m bei einer Breite von maximal 10.0m, soll bedingt durch die mögliche Doppelhausbebauung und der optimaleren Ausnutzung der Aufenthaltsräume sowie deren Wohnwert auf eine Kniestockhöhe von 2.0m erhöht werden.

## **06 technische Ver- und Entsorgung**

### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Kommunalunternehmens Penzberg erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

### **b) Abwasserbeseitigung**

Der Entwässerungskanal des Kommunalunternehmens Penzberg erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

### **c) Energieversorgung Elektrizität**

Der Stromversorgung der Bayernwerke erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

### **d) Energieversorgung Gas**

Der Gasversorgung der Energie Südbayern erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung, sofern die Bebauung nicht regenerativ betrieben wird.

## **e) Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau dient bereits dem Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

### **Planverfasser:**

gumberger **bau** plan GmbH

Philippstraße 2 - 82377 Penzberg