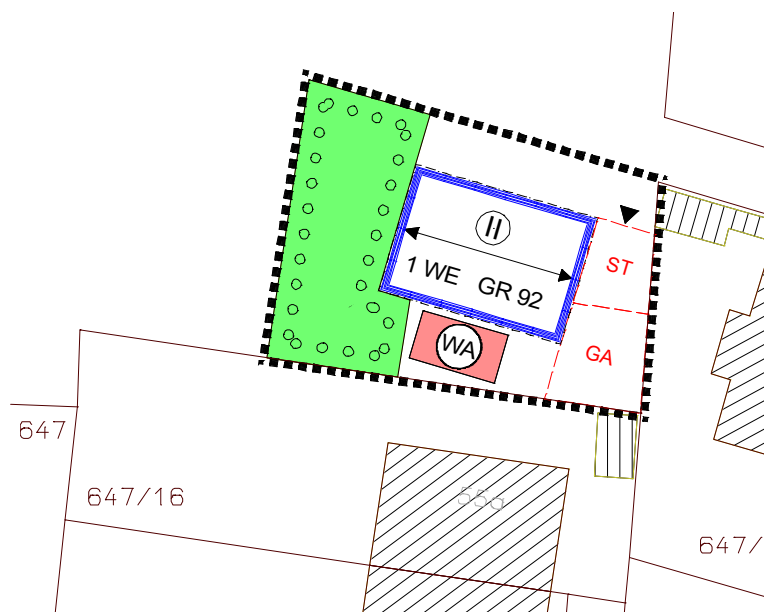


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg

3. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

14.07.2021



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

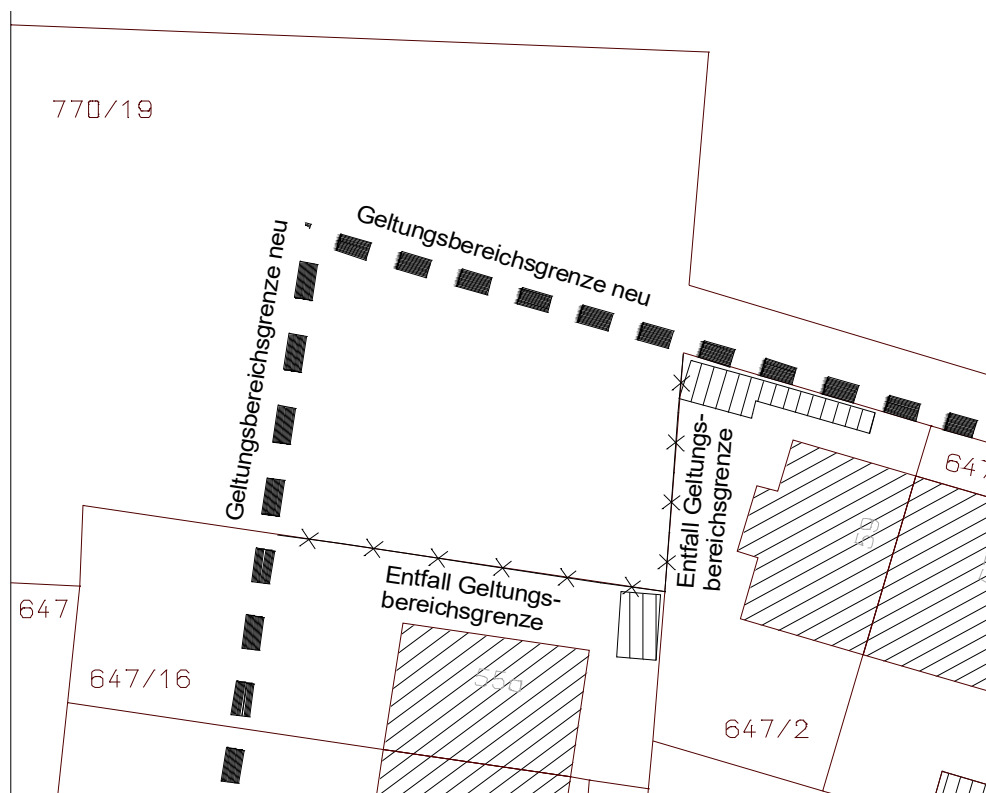
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 770/19 TF Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Loisachstraße Nord**“ der Stadt Penzberg vom 11.12.2000.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt am Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Loisachstraße Nord**“ der Stadt Penzberg und ist als **Allgemeines Wohngebiet – WA** - festgesetzt.

Für die Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Loisachstraße Nord**“ der Stadt Penzberg um den Änderungsbereich erweitert werden.



Ausschnitt Lageplan

- mit Darstellung Entfall Bebauungsplan-Geltungsbereichsgrenze
- mit Darstellung Bebauungsplan-Geltungsbereichsgrenze neu



3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Maxkron nahe der Loisachstraße

Die Grundstücksfläche der Änderungsbereichs beträgt 345,56 m².

Der Änderungsbereich ist eben.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauplanbereich zu arrondieren.

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.

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 Verfahren gemäß § 13b 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.

Die nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sollen weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Das Grundstück 770/19 wird nach wie vor von der Loisachstraße her erschlossen.



3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

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

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Höhenlage sollen im Änderungsbereich beibehalten werden.

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Gebäudehöhe sollen im Änderungsbereich beibehalten werden

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

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Dachgeschossausbildung und Dachform sollen im Änderungsbereich beibehalten werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Gebäudegestaltung sollen im Änderungsbereich beibehalten werden.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, deren hauptsächliches Gestaltungsmerkmal zur besseren Einfügung an die Ortsrandeingrünung eine zurückhaltende Farbgestaltung und eine klare Fassadengestaltung ist.



3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Die bestehende Ortsrandeingrünung soll in den Änderungsbereich hinein weitergeführt werden.

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

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass trotz der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB die Belange des Artenschutzes vollumfänglich abgeprüft werden müssen. Zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG könnte es etwa durch die Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zuge der Baufeldfreimachung kommen. In die Festsetzung ist daher für etwaige Gehölzrodungen eine Bauzeitenregelung (Rodungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines Jahres) zu treffen.

In etwa 70 m Entfernung in nördlicher Richtung und ca. 100 m südwestlicher Richtung zu der überplanten Fläche befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Streuwiesen. Diese bleiben jedoch von dem Vorhaben unberührt. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen jegliche Handlungen die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten sind. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, sofern ein entsprechender Ausgleich erbracht wird.

Der Artenschutzkartierung ist weiterhin zu entnehmen, dass sich im Bereich der nördlichen Streuwiese der Nachweis einer Kreuzotter befindet. Als ausgesprochene Art der ungestörten und feuchten Lebensräume ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Grundstück eine essentielle Lebensstätte der Kreuzotter darstellt. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn die Habitatansprüche der Kreuzotter bei der Gestaltung der angegebenen Ausgleichsfläche auf Flurstück 647 Berücksichtigung finden.

Das Planzeichen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird folgendermaßen geändert:

„Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“



5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WA (Allgemeines Wohngebiet) – wird nicht verändert.

Die Zulässigkeit von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen wird präzisiert.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

5.2 Maß der Nutzung

GR (Grundfläche):

Das Maß der Grundfläche GR soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit GR 92 m² festgelegt werden.

Dies entspricht einer Dichte von GRZ 0,27. Die GRZ bleibt weit unter den Obergrenzen des §17.1 BauNVO mit GRZ 0,40.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt



8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Strom- und Medienversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

Hinweise der Telekom Deutschland GmbH:

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-terminen zu verwenden.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.



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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden auch das Bergamt Süd und die E.ON SE beteiligt:

Die Unterlagen der E.ON SE weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.



E.ON SE weist jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

aufgestellt:

Wolfgang Zach
Architekt – Stadtplaner