

# STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim - Schongau



## BEGRÜNDUNG Teil I

### Städtebauliche Planung

### Bebauungsplan „Franz Marc Weg“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst  
Flurstück-Nummer 1163/3, 1163/24TF, 1163/25, 944TF  
Gemarkung Penzberg

#### PLANVERFASSER

gumberger **BAU** plan GmbH  
Philippstraße 2  
82377 Penzberg  
Tel.: 08856 – 92 49 0  
Fax: 08856 – 92 49 20  
e-Mail-Adresse:  
[bau@gumberger.de](mailto:bau@gumberger.de)

#### GRÜNORDNUNG

**Probst planen**  
Dipl. Ing (TU) Maria Probst  
  
Am Alten Bahnhof 5  
82377 Penzberg  
e-mail-Adresse :  
probst.landschaft@t-online.de  
Tel. 08856 92100

#### HYDROLOGIE

Dr. Blasy - Dr. Øverland

Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG

Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee  
☎ 08143 / 997 100 info@blasy-overland.de  
☎ 08143 / 997 150 www.blasy-overland.de

# Inhaltsverzeichnis

- 1.0.0** Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
- 2.0.0** Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 3.0.0** Städtebauliche Ausgangssituation
  - 3.1.0** Lage im Stadtgebiet u. Eigentumsverhältnisse
  - 3.2.0** Beschreibung des Gebiets
  - 3.3.0** Städtebauliche Bestandsanalyse
- 4.0.0** Rechtliche Ausgangslage
  - 4.1.0** Gesetzliche Grundlagen
  - 4.2.0** Verfahrensvermerke
- 5.0.0** Planerische Ausgangslage – Übergeordnete Planungen
  - 5.1.0** Vorgaben der Landesplanung
  - 5.2.0** Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“
  - 5.3.0** Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan
- 6.0.0** Ziel und Zweck der Planung
- 7.0.0** Städtebauliches Konzept
  - 7.1.0** Art baulichen Nutzung
  - 7.2.0** Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3.0** Verkehrliche Erschließung
- 8.0.0** Planinhalt und Festsetzungen
  - 8.1.0** Bebauung
  - 8.2.0** Gestalterische Festsetzungen
  - 8.3.0** Flächen für den Gemeinbedarf
  - 8.4.0** Verkehr
  - 8.5.0** Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
- 9.0.0** Grünflächen
  - 9.1.0** Öffentliche Grünflächen, Straßenraum
  - 9.2.0** Private Grünflächen
- 10.0.0** Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 11.0.0** Immissionsschutz
- 12.0.0** Kennzeichnungen
- 13.0.0** Nachrichtliche Übernahmen
- 14.0.0** Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 14.1.0** Bodenordnung
  - 14.2.0** Erschließung
- 15.0.0** Ver- und Entsorgung
- 16.0.0** Planungsrecht
- 17.0.0** Anlagen

# **BEGRÜNDUNG Teil I**

## **Städtebauliche Planung**

### **1.0.0 Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die Stadt Penzberg erfüllt in der Region 17 der Regionalplanung Oberland die Aufgaben eines Mittelzentrums an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Miesbach u. Schongau. Entsprechend des Landesentwicklungsprogrammes der Bayerischen Staatsregierung stellt das Mittelzentrum Penzberg einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort dar.

Infolge der Ansiedlung von Betrieben der chemischen Industrie sowie des Maschinenbaus ist die Stadt stark industriell-gewerblich orientiert.

Aufgrund des Strukturwandels in der Wirtschaft verändert sich die Ausrichtung der Arbeitsplätze in hohem Maße. So werden z.B. Informations-, Kommunikations- oder Biotechnologie auf absehbare Zeit alte Techniken verdrängen und neue Arbeitsplätze schaffen. Diesem Wandel ist rechtzeitig Rechnung zu tragen. Das zu erweiternde Arbeitsplatzangebot wird die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. Um eine harmonische Parallelentwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, soll das Wohnangebot ausgebaut werden. Darüber hinaus kann durch ein erweitertes Wohnangebot der Siedlungsdruck gemildert werden, der vor allem auf dem südlichen Teil der Region lastet. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.

### **2.0.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die östlichen und westlichen Liegenschaften des Geltungsbereiches erfüllen die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 30 bzw. § 34 BauGB.

Die Grundstücke sind durch den Flohbühlweg im Westen und durch den Franz-Marc-Weg im Osten erschlossen. Unabhängig davon sind wechselseitige Spannungen im Gebiet wie auch zum baulichen Umfeld erkennbar, die zur Lösung grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedürfen. Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte stellen ein Planbedürfnis im Sinne des BauGB dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

1. Zielgerichtete Innenentwicklung, verbunden mit einer baulichen Weiterentwicklung der Stadt Penzberg zur Bereitstellung von ausreichenden Bauflächen für den Wohnungsbau zur Deckung des gesteigerten Bedarfes.
2. Zusammenführen unterschiedlicher Plan- und Rechtsbereiche zu einem ganzheitlich überplanten Geltungsbereich.
3. Vollzug der übergeordneten Planung, wie die Regionalplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zur Harmonisierung von Arbeit und Wohnen.
4. Planungsrechtliche und dingliche Sicherung von Regenrückhaltung zur Entwässerung bestehender Verkehrsflächen wie Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg.
5. Planungsrechtliche und dingliche Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen zum Ringschluss von Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg.
6. Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung von unbebauten Grundstücksflächen die im Bebauungszusammenhang nach §34 BauBG liegen.
7. Sicherung von öffentlichen KFZ-Parkflächen.
8. Sanierungsmaßnahme des Regenwasserkanals im Franz-Marc-Weg nach den Erfordernissen des Generalentwässerungsplanes mit Entlastung der bestehenden Bebauung.

Die Stadt Penzberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen nach den Vorgaben der Raumordnung und des Regionalplanes Oberland die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB beurteilt und für das Plangebiet Franz-Marc-Weg am **03.03.2015** die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet beschlossen. Mit Beschluss vom **28.07.2015** hat der Stadtrat das bebaute Grundstück Fl.Nr 2002/4 an der Sindelsdorferstrasse in den Geltungsbereich einbezogen.

Damit kann die bauliche Entwicklung des Plangebietes verbindlich geregelt werden.

Mit Beschluss vom **10.11.2015** hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den Städtebaulichen Entwurf zur Durchführung des Planverfahrens freigegeben.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, und die Überbauung des Gebietes.

Die Arbeitsgemeinschaft **B3 Architekten** Im Thal 2 – 82377 Penzberg und **gumberger BAU plan & projekt GmbH**, Philippstraße 2, 82377 Penzberg wurden mit der Planung zum Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes beauftragt.

Das Büro **Probst planen - Dipl.Ing.(TU) Maria Probst** - Am Alten Bahnhof 5 – 82377 Penzberg ist mit der Landschaftsplanung, sowie das Büro **Dr. Blasy & Overland** - Moosstrasse 3 - 82279 Eching am Ammersee mit den hydrologischen Berechnungen einschließlich den Planungen beauftragt.

### **3.0.0 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1.0 Lage und Abgrenzung im Stadtgebiet**

Stadträumlich befindet sich das Plangebiet südwestlich des Stadtzentrums im Ortsteil Johannisberg. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils zwischen dem Flohbühlweg im Westen, dem Franz-Marc-Weg im Osten und der Sindelsdorferstraße im Süden.

#### **3.1.1 Größe, Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

Ausgenommen davon sind die öffentlichen Verkehrsflächen.

Folgende Fl. Nr. der Gemarkung Penzberg werden durch den Geltungsbereich erfasst:

2004	Vollfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	5 749 qm
2003	Teilfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	1 381 qm
2002/8	Vollfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	803 qm
2002/7	Vollfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	535 qm
2002/6	Vollfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	505 qm
2002/5	Vollfläche	bebaut Mehrfamilienhaus	1 122 qm
2002/4	Vollfläche	bebaut - Mehrfamilienhaus	896 qm
2059/27	Vollfläche	Franz Marc Weg Bestand	1 364 qm
Diverse	Teilflächen	Franz Marc Weg Neubau	1 436 qm
Diverse	Teilflächen	Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	590 qm
2004/26	Vollfläche	bebaut - Mehrfamilienhaus	822 qm
2004/27	Vollfläche	Privatstrasse ausgebaut	198 qm
2005	Teilfläche	Flohbühlweg ausgebaut	398 qm
2059	Teilfläche	Streuwiese	228 qm
2059	Teilfläche	Streuwiese Wirtschaftsweg	32 qm
1904/2	Teilfläche	Sindelsdorferstraße Sichtdreieck	577 qm
2057/2	Teilfläche	Wasserfläche Schwadergraben	184 qm

**Gesamtfläche Geltungsbereich 16.820 qm**

### 3.2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist in seiner Grundfläche eine rechteckige Form in Ost-Westausrichtung auf.

Der westliche und östliche Rand des Geltungsbereichs ist dreiseitig mit Bebauung umschlossen. Die mittlere Grundstücksfläche wird nur im Süden in der Berglage mit Bebauung begrenzt. An die Tallage im Norden grenzt die freie Landschaft mit dem Hangfuß eines vorgelagerten Hügels an. Das Plangebiet stellt von Süd nach Nord eine ausgeprägte Tiefenstaffelung dar, die sich von Ost nach West auf die gesamte Länge des Plangebietes erstreckt.

*Die ursprünglich Planungsabsicht, auf Fl.Nr 2059 außerhalb des Streuwiesenbiotopes ein offenes Rückhaltebecken durch Geländemodellierung zu errichten, wurde verworfen. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes kann daher auf einen 3 m breiten Grundstücksstreifen am westlichen Rand um 3 000 m<sup>2</sup> reduziert werden.*

### 3.3.0 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich einer Ortsteilsiedlung der Stadt Penzberg. Die unbebauten Grundstücksflächen sind im Westen durch den Flohbühlweg und im Osten durch den Franz-Marc-Weg erschlossen.

Die bebauten Grundstücksflächen im Süden des Geltungsbereiches sind durch die Sindelsdorferstraße erschlossen.

Die Bebauungsränder von Ost nach West, bzw. zwischen Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg befinden sich in einem Abstand von ca 250 m.

Der östlich gelegene Planbereich an der Sindelsdorferstraße ist straßenbegleitend bebaut.

Der unbebaute Teilbereich im Osten am Franz-Marc-Weg ist dreiseitig auf eine Tiefe von ca 100 m mit Bebauung umschlossen und ist daher dem baulichen Zusammenhang nach §34 BauGB zuzuordnen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich zu ermöglichen hat der Stadtrat bereits am **29.01.2002** die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der westlich gelegene Planbereich am Franz-Marc-Weg ist auf eine Tiefe 60 m mit Bebauung umschlossen und ist daher ebenfalls dem baulichen Zusammenhang nach §34 BauGB zuzuordnen. Für diesen Teilbereich hat der Stadtrat eine verbindliche Bauleitplanung angeordnet. Der mit Beschluss vom **26.06.2012** aufgestellte Bebauungsplan wurde am **16.05.2013 gebilligt** und am **24.06.2013** in einem Teilbereich bis 30 m Tiefe zum Flohbühlweg als Satzung beschlossen. Der mittlere Planbereich von ca. 70 m Tiefe mit südseitiger Randbebauung ist als faktischer Bebauungsbereich zu werten, da der Planbereich innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteiles der Stadt Penzberg liegt und damit keine Splittersiedlung nach §35 BauGB darstellt.

*Das bestehende Wohngebiet nördlich Franz-Marc-Weg bis zur Sindelsdorferstraße einschließlich des Streuwiesenbiotopes bis zum Schwadergraben ist mit der Straßenfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Sindelsdorferstraße II städtebaulich überplant. Dieser BPlan wurde am **26.9.1995** als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Franz-Marc-Weg überlagert den Geltungsbereich Sindelsdorferstraße II auf der gesamten Verkehrsfläche mit Sichtdreieck zur Sindelsdorferstraße sowie den westlichen Randbereich des Streuwiesenbiotopes. Die überlagerten Flächen werden städtebaulich neu festgesetzt und sind planungsrechtlich dem BPlan FMW zuzuordnen. Die Überschneidungen sind in der städtebaulichen Planung zu kennzeichnen.*

### 3.3.1 Art und Maß der bestehenden Nutzung

Die unbebauten Grundstücke des Planungsgebietes werden landwirtschaftlich als Mähwiese und Weideland intensiv genutzt. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes ist frei von Bebauung. Ausgenommen davon ist der Geltungsbereich im Süden an der Sindelsdorferstraße und im Westen am Flohbühlweg. Die Grundstücksflächen sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Baumbestand von geringem Ausmaß und Wertigkeit ist nur an zwei Standorten vorzufinden. Der genaue Standort und die qualitative Bewertung ist in Teil II Abs. 2.1.3 dargelegt.

Das bauliche Umfeld dient ausschließlich dem Wohnen nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet.

Das Nutzungsmaß der umgebenden Wohnbebauung bewegt sich zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,10 bis 0,35.

### 3.3.2 Orts- und Landschaftsbild

Der gesamte Geltungsbereich ist zangenförmig an vier Seiten mit Bebauung umschlossen. An der Nordseite öffnet sich das Plangebiet auf eine Länge von ca. 100 m zur freien Landschaft. Die vegetationsfreie Landschaft weist eine stark bewegte Topografie mit markanten Höhenlinien von bis zu 8,0 m Höhenunterschied auf.

Entlang der gesamten Südgrenze ist der Geltungsbereich zu 2/3 mit einer Hangfläche überlagert die nach Norden in eine flache Talfläche ausläuft. Die Höhendifferenz zwischen Bergkuppe und Talsenke beträgt 5 bis 10 m.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Baukörper in offener Bauweise. In allen Anschlussbereichen sind gemischte Bauformen, wie Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise vorzufinden. Die Baukörper weisen zwei bis drei Wohngeschosse mit verputzten Lochfassaden auf und sind mit mittelsteilen Satteldächern ausgebildet.

### 3.3.3 Verkehrliche Erschließung

Die **Innenerschließung** der siedlungsfreien Lücke ist über zwei Ortsstraßen gesichert. Der östliche Franz-Marc-Weg endet mit einer Wendepflasterung an Fl. Nr. 2003 u. 2004, der westliche Flohbühlweg erschließt die Flur Nr. 2004, 2004/26/27 auf der gesamten Breite. Die Zufahrtsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5 bis 6 m angelegt.

Die **Außenerschließung** des Plangebietes ist über die Sindelsdorferstraße als Staatsstraße im Süden und der Antdorferstraße als Kreisstraße im Norden gesichert.

### 3.3.4 Emissionen aus Verkehrsanlagen, Gewerbebetrieben

Auf den südlichen, westlichen und nördlichen Geltungsbereich wirken keinerlei Immissionen aus Lärmquellen von Straßenverkehr und Industriebetrieben ein.

Zwei Bauparzellen im östlichen Bereich an der Sindelsdorfer Straße des Plangebietes sind durch Verkehrslärm belastet. Die aktuellen Verkehrszählungen vom 1.10.2013 der Stadt Penzberg haben eine Verkehrsbelastung der Sindelsdorferstraße am angrenzenden Streckenabschnitt von 10150 Fahrzeugen in 24 Stunden ergeben. Der Anteil von Liefer- und Schwerlastfahrzeugen betrug dabei je 5,2 %.

*Eine überschlägige Berechnung des technischen Umweltschutzes hat ergeben, dass der Verkehrslärm die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Der errechnete Verkehrslärm beträgt 64/57 dB(A). Die zulässigen Werte werden damit deutlich überschritten. Zur Überwindung der schädlichen Einwirkungen auf die Wohnbebauung, sind Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Zur Ausgestaltung und städtebaulichen Einfügung sind konkrete Belastungswerte durch rechnerische Werte erforderlich. Die genaue Immissionsbelastung ist durch ein Rechenmodell im Rahmen eines Sachverständigen Gutachtens zu ermitteln.*

*Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrten sind aus Gründen des Immissionsschutzes in der Weise angeordnet, das die Mindestabstände zu den Bestandsgebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite zwischen 10 bis 15 m betragen. Außerdem ist die Lage Aus- u. Einfahrten außerhalb der Projektion zu den Bestandsgebäuden angeordnet. Die Innenwände der Einhausungen von Zufahrten sind schallabsorbierend auszubilden und die Tore im Innenbereich anzuordnen.*

### **3.3.5 Infrastruktur**

Die angrenzenden Ortsstraßen sind mit der erforderlichen Infrastruktur – Wasser, Kanal, Gas, Strom und Medien zur Versorgung bzw. Entsorgung der Bestandsbebauung ausgestattet.

### **3.3.6 Grundstücksbelastungen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes, entlang der gesamten Grundstücksgrenze von Fl. Nr 2004 wie auch parallel zum Flohbühlweg ist ein privater Regenwasserkanal eingebaut, der an den öffentlichen Kanal Franz-Marc-Weg angeschlossen ist. Auf dem Grundstück sind die Ableitungsrechte für Fl. Nr. 2004/26 dinglich gesichert. Die Einleitung der Hoffläche von Fl. Nr 1991/8 ist nur mittelfristig vom Grundstückseigentümer geduldet.

An der nord/westlichen Grundstücksecke wird der Geltungsbereich des Grundstückes Fl.Nr. 2004 von einer 15kV/16,7Hz Speiseleitung Murnau – Kochel der Deutschen Bahn überspannt. Für die Inanspruchnahme der Fl. Nr 2004 besteht weder eine dingliche, noch eine öffentlich – rechtliche Sicherung durch Planfeststellung. Die Leitung ist ohne der Zustimmung des Eigentümers seit den 1920 er Jahren entschädigungslos errichtet und betrieben worden.

Zur Entwässerung der angrenzenden Straßenflächen am Flohbühlweg über belebten Boden besteht ein Einleitungsrecht auf Fl. Nr.2004 aus dem Städtebaulichen Vertrag gemäß Art 47 Bay WHG.

Weitere Baulasten auf Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **3.3.7 Wasserwirtschaft**

Die Teilfläche des Flurstück 2053 Gem. Penzberg grenzt im Norden an den Schwadergraben. Die Uferfläche dient bei einem 100jährigen Regenereignis als Retentionsraum. Die vorhandene Bebauung an der Nordseite des Franz-Marc-Weges, sowie die Straßenoberfläche selbst entwässert über Rigolen in die Fl. Nr. 2059. Das vorhandene Abwassersystem, insbesondere der Regen- und Schmutzwasserkanal im Franz-Marc-Weg, ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Penzberg als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

### **3.3.8 Grünplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Siehe Begründung Teil II :**

Teil II der Begründung beinhalten auch detaillierte Darstellungen zu Gelände und Bodenbeschaffenheit. Das gesamte Grundstück wird derzeit intensiv als Mähwiesen und Weideland bewirtschaftet.

#### **4.0.0 Rechtliche Ausgangslage**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichung sind zulässig, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

#### **4.1.0 Gesetzliche Grundlagen**

##### **4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **4.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

##### **4.1.3 Planzeichenverordnung (PLZVO)**

##### **4.1.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

##### **4.1.5 Landesbauordnung für Bayern (BayBO).**

##### **4.1.5 Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg**

#### **4.2.0 Verfahrensvermerke**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind städtebauliche Planungen aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen FLNP der Stadt Penzberg. Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus dem Teil D Verfahrensvermerke, der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil C) zu entnehmen.

Mit der Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) der Geländeprofile (Teil B) sowie dem Planzeichen- u. Textteil (Teil C) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 00.00.0000 in Kraft getreten.

#### **5.0.0 Planerische Ausgangslage - Übergeordnete Planungen**

##### **5.1.0 Vorgaben der Landesplanung**

Nach den Gebietsstrukturen der Landesplanung befindet sich die Stadt Penzberg in der Region 17 "Oberland". Die Stadt ist eingegliedert in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse verläuft am südlichen Rand des Landes (Alpenvorland) und erstreckt sich von Ost (Rosenheim) nach West (Kempten). Die Stadt Penzberg hat in dieser überregionalen Entwicklungsachse die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Zwischen den genannten Oberzentren Rosenheim und Kempten ist das Mittelzentrum Penzberg gekennzeichnet als "Bevorzugt zu entwickeln".

##### **5.2.0 Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“**

##### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen, ausgewiesen werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.



### 5.2.2 Wohnungswesen

Auf die Schaffung von Wohnraum, anpassbar an individuelle Bedürfnisse, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete Bauformen soll hingewirkt werden. Die städtebaulichen Planungen sollten die Ausgestaltung von barrierefreien wie auch behindertengerechten Wohnraum ermöglichen bzw. fördern.

Zur Verbesserung der Wohnfunktion sollen der Verkehrsberuhigung und der Begrünung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Bei der Wohnungsversorgung soll die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werden.

### 5.2.3 Energie u. Ortsplanung

Für die Bebauungsplanung sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und Energieversorgung von Bedeutung:

- die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der zu versorgenden Gebiete wie Lage und Dichte der Siedlungseinheiten und der lokalen Möglichkeiten
- die Orientierung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung,
- Abstimmung von Orts- und Objektplanung bei Dachformen, Neigungen, Gebäudehöhen,
- die bestehenden oder geplanten Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom-Gas- und Fernwärmeversorgung.

### 5.3.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan

Die südliche Teilfläche des Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nördliche Teilfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Baugebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 bis 5 BauGB nur in den südlichen und östlichen Teilbereichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 26te Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt parallel am BPlanverfahren teil.

### 6.0.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

**Ziel ist, Bauland mit besonderen gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten zu ermöglichen.**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, das den modernen Anforderungen an flächensparendes und ökologisches Bauen Rechnung trägt. Zudem soll sich das Gebiet harmonisch in seine Umgebung einfügen und einen gestalterisch eigenständigen Charakter entwickeln.

Die geplante Bebauung soll im Zusammenwirken mit den bestehenden Baustrukturen im Umfeld zu einer attraktiven Wohnbebauung weiter entwickelt werden.

## **Folgende städtebaulichen Zielsetzungen werden der Planung zugrunde gelegt:**

- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Eigenbedarf zur Standortsicherung der gewerblichen Wirtschaft.
- Sicherung des baulichen und funktionalen Wohnbestandes.
- Verknüpfung des Plangebietes mit der südlichen, westlichen und östlichen Wohnbebauung.
- Funktionsfähigkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen sicherstellen. Einmündung Franz-Marc-Weg in die Sindelsdorferstraße.
- Ringschluss der bestehenden Verkehrswege einschließlich deren Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen Flohbühlweg und Franz-2Marc-Weg.
- wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straßen, Kanal, Wasser u. Energieversorgung
- Sicherung der unverbindlichen Bauleitplanung durch verbindliche Bauleitplanung
- Stadtökologische Ausrichtung insbesondere Energie, Klima, Oberflächenwasser und Flächenvernetzung mit der freien Landschaft.
- Schaffung von barrierefreien wie auch für Behinderte gerechten Wohnraum.
- Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen. Solargewinnung durch Gebäudestellung und Erschließung von Erdwärme.
- Planungsrechtliche und dingliche Sicherung der 15 KV Speiseleitung in Erdverlegung.
- Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEP) der Stadt Penzberg.
- Planungsrechtliche Sicherung zur Durchleitung eines Tagwasserkanals zum Schwadergraben.
- Der Bebauungsplan trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienhäuser und Wohnungen Rechnung.

### **7.0.0 Städtebauliches Konzept**

*Die Raum und Baustruktur im Geltungsbereich entwickelt sich aus der prägnanten Topographie und der Anordnung von Bestandsbauten. Daraus ergeben sich Baufelder mit hangparallelen Häusergruppen. Form und Gestalt der Baukörper folgen dem Höhenverlauf des Hanges. Die Bebauung ordnet sich der Geländeform unter und unterstreicht diese in ihren charakteristischen Merkmalen. **siehe Anhang – Systemskizze Raum u. Baustruktur***

*Die Hausgruppe von Geschosswohnungsbauten am Flohbühlweg wurde arrondiert um ein städtebaulich harmonisch geformtes Quartier mit 4 Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Die Nutzungszonen der einzelnen Haustypen sind damit deutlich zueinander abgegrenzt. Im Zentrum des Geltungsbereiches ist auf einer Grünfläche von 450 m<sup>2</sup> ein Kinderspielplatz als Kommunikationszentrum angeordnet und durch Planzeichen festgesetzt.*

#### **Anlage - Plankonzept**

### **7.1.0 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für ein WA – Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestandes und des Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

### **7.2.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung trägt der Lage im Innenbereich wie auch der Anbindung zu den bebauten Siedlungszonen Rechnung.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bauzonen A u. B mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsparametern.

### **7.3.0 Verkehrliche Erschließung**

Von wesentlicher Bedeutung ist die Herstellung von Verkehrsbeziehungen zu den vorhandenen Ortsstraßen, den Rad- u. Gehwegen sowie den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs.

Zur Erschließung des Plangebietes wurde eine Durchgangsstraße mit zentraler Platzaufweitung geplant. Gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr wird durch Richtungsänderungen, Fahrbahn Verschwenkungen und Platzgestaltung die Durchfahrt erschwert.

Der Ringschuss der beiden Ortsstraßen ermöglicht die Anbindung des Ziel- und Quellverkehrs zum überörtlichen Verkehrsnetz in östlicher und westlicher Richtung.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind öffentliche Stellplätze in den Straßenraum durch Fahrbahnaufweitung integriert. Sie sind alternierend und damit auch geschwindigkeitsmindernd angeordnet.

Der Straßenraum ist so zu dimensionieren, dass die Wohnbebauung ungehindert durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

In den Verkehrsflächen sind die Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge nach DIN 14090 eingeplant.

### **8.0.0 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **Folgende charakteristische Elemente prägen das geplante Baugebiet:**

- Die ringartige Wohnstraßenerschließung, mit Verknüpfung zum übergeordneten Verkehrswegenetz für Rad-, Geh- und Kfz- Verkehr.
- Überschaubare und geometrisch klar geformte Bauräume mit Baumöglichkeiten unterschiedlicher Gebäudetypen und Größen.
- Einfügung der Baukörper durch Geschosstaffelung in die ausgeprägte Geländeformation
- Gruppierung der Einzelhäuser zu einem kompakten Wohnquartier mit klar gefassten und für den Bewohner erlebbare öffentliche Straßen und Platzräume.
- Zentraler Freiraum in der Erschließungsachse mit Platzaufweitung zur Nutzung als öffentlichen Kinderspielplatz .

### **8.1.0 Bebauung**

#### **8.1.1 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet ist durchgehend die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNV festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch zusammenhängende Bauräume mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zur Vermeidung bandartiger Bebauung sind die Baukörper in der Länge auf max.25 m begrenzt. Innerhalb der Bauräume sind Hauptgebäude mit Garagen, Nebengebäude und die erforderlichen KFZ-Stellplätze zulässig. Flächen außerhalb der Bauräume sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zu den Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen der Bauwerke nach Art. 6 Bay BO einzuhalten. Die Abstandsfläche bemisst sich ab der angeschütteten oder abgetragenen Geländeoberfläche.

### 8.1.2 Bauformen

Als Bauformen sind in den Bauquartieren kubische Baukörper in horizontaler Gliederung auf zwei bis maximal drei Vollgeschossen zulässig. In der Bauzone B ist jedes einzelne Geschoss zur Talseite zu staffeln. In der Bauzone A ist ausschliesslich das oberste Geschoss an vier Gebäudeseiten vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen. Geschossüberbrückende Gebäudeteile wie Treppenräume und Aufzugschächte sind an den Aussenwänden von der Staffelung ausgeschlossen. *Eine Machbarkeitsstudie der entfallenen Festsetzung hat ergeben, dass eine Vielzahl von Staffellungen das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die einmalige Staffelung zwischen Unter- und Erdgeschoss ermöglicht klar geformte kubische Baukörper.* Die Grundabmessungen der Geschosse kann sowohl quadratisch wie auch rechteckig dimensioniert sein. Die Vollgeschosse der Baukörper sind talseitig auf auskragende Untergeschosse zu gründen.

Die Untergeschosse sind als Nichtvollgeschosse auszubilden und zur räumlichen Definition des Straßenraumes an die festgesetzte Baulinie zu platzieren.

Bei talseitiger Erschließung sind Garagen und Stellplätze in das Untergeschoss, bei bergseitiger Erschließung auf Erdgeschossesebene zu integrieren. In den Untergeschossen sind auch Aufenthaltsräume zulässig, soweit diese Art 47 BayBO entsprechen.

*Aus der orts- u. landschaftsbezogenen Einbindung der Baukörper kann sich in Harmonie zu traditionellen Siedlungsstrukturen eine identitätsstiftende und zukunftsgerichtete Architektur entwickeln. Die monotone Siedlungsstruktur aus traditionellen Einheitsbrei sollte durch moderne Architektur dynamischer gestaltet werden. Dieser Anspruch ergibt sich bereits aus den veränderten Wohnformen der heutigen Generation die Wohneigentum anstrebt.*

Die Höhenbegrenzung der Baukörper erfolgt durch verbindliche Maßangaben ab Fußboden des Erdgeschosses,

### 8.1.3 Anzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich auch nach der maximalen Anzahl von Wohneinheiten. In den einzelnen Bauräumen ist die Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen.

*Die demographische Entwicklung unserer Gesellschaft hat gezeigt, dass sich die Altersstruktur der Bevölkerung deutlich verändert. Durch die fortschreitende Überalterung muss die kommunale Demografie Politik darauf ausgerichtet sein, für die Altersvorsorge der Bürger Wohnraum in barrierefreien Geschosswohnungsbauten in zentrumsnahen Gebieten zu ermöglichen.*

*Durch das Mischungsprinzip mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Baugebiet wird die Kommune zusätzlich dem Anspruch gerecht, Wohnformen für Mehrgenerationen in einem Gebiet zu schaffen. Die Voraussetzungen für einen Generationenwechsel kann dadurch ohne kommunale Teilhabe in den Familien erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Mehr-, Ein und Zweifamilienhäuser folgen dem demografischen Anspruch.*

## 8.2.0 Gestalterische Festsetzungen

### 8.2.1 Dächer – Dachform und Dachneigung

Das flach geneigte Dach und seine Ausrichtung soll als charakterisierendes Element eines Gebäudes in den verschiedensten Formen zulässig sein. Geneigte Dachformen, wie Sattel, ~~Walm~~ oder Pultdächer sind nur über dem obersten Vollgeschoss zulässig. Auf den Dachebenen der gestaffelten Zwischengeschosse sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Für Flachdächer ist als Dacheindeckung die einfache Intensivbegrünung festgesetzt. Aufbauhöhe 11 bis 25 cm. Die Dacheindeckung von flach geneigten Dächern unterliegt den jeweiligen Fachregeln. Auf besondere Festsetzungen wie Farbe und Material kann daher verzichtet werden. Dachaufbauten und Widerkehren nach der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg sind auf Grund der geringen Dachneigung nicht möglich.

*Ausgenommen davon ist die Bestands- und Neubauten am Flohbühlweg in der mit A 1 gekennzeichneten Bauzone.*

### **8.2.2 Fassaden**

Als Fassadentyp ist die Lochfassade in Verbindung mit geschossweiser Aufglasung zugelassen. Die Fassaden-Oberflächen können sowohl als Putzfläche wie auch in Holz ausgeführt werden. *Die Holzoberfläche kann über Ein-, wie auch Zweigeschosse gewählt werden, ausgenommen das offene Kellergeschoß (KGo).* Die Fassadenflächen der Unter-, bzw. Sockelgeschosse sind mit einer geschlossenen Fassadenbegrünung zu verkleiden.

### **8.2.3 Höheneinstellung**

Die Höhenlagen der Erdgeschosse sind durch Höhenkoten über Normal Null. festgesetzt.

Zur Bestimmung der Gebäudehöhe dient die Beschränkung auf eine maximale Wandhöhe. Das steil abfallende Urgelände ist durch Abgraben und Aufschütten an die Fußbodenhöhen der Erdgeschosse anzupassen. Untergeschosse müssen dabei zu 2/3 der Umfangslänge mit Erdreich umschlossen sein.

*Das talseitig offene Kellergeschoß(KGo) ist als Nichtvollgeschoß auszubilden, das bergseitig vollständig und an den Flanken min. zu 2/3 mit Erdreich bis FOK überdeckt ist.*

### **8.3.0 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Bebauungsplan sieht als Gemeinbedarfsflächen öffentliche Parkflächen vor. Im Zentrum des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher Kinderspielplatz als Gemeinbedarfsfläche eingeplant.

### **8.4.0 Verkehr**

#### **8.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz**

Der Kraftfahrzeugverkehr von und zum Plangebiet erfolgt über den Franz-Marc-Weg im Osten und dem Flohbühlweg im Westen zur Sindelsdorferstraße als Staatsstraße. Die Knotenpunkte zur Anbindung bestehen bereits und sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Der Knotenpunkt Franz Marc Weg befindet sich im Geltungsbereich und muss zur Verbesserung des Sichtdreieckes ausgebaut werden. Dabei ist die Fahrbahn auf der städtischen Grundstückfläche zu verbreitern und die Heckenbepflanzung auf dem südlich gelegenen Privatgrundstück zurückzubauen.

#### **8.4.2 Anliegerverkehr**

Zur Bewältigung des geringen Ziel- u. Quellverkehrs wurde das Mischungsprinzip gewählt. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerkehr mit Kraftfahrzeugverkehr ist nur sicherzustellen wenn die Verkehrsstärke unter 200 Kfz/h und die Fahrgeschwindigkeit nicht mehr als 30Km/h beträgt.

Um die Fahrgeschwindigkeit/ Lärmbelastung zu begrenzen, werden im Verlauf der Anliegerstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgeschlagen.

Zur Sicherung von öffentlichen Parkflächen im Fahrbahnbereich sind die Grundstückszufahrten durch Planzeichen festgesetzt.

#### **8.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

Durch die Anwendung des Mischungsprinzips mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfselementen können mehrere Nutzungsarten auf einer höhengleichen Fahrbahn der Durchgangsstraße verkehren.

#### **8.4.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Haltepunkte an der Sindelsdorferstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind aus dem Erschließungsgebiet heraus in wenigen Gehminuten über das bestehende Fußwegenetz zu erreichen. Eine direkte Befahrung mit Linienbussen über die Anliegerstraße scheidet aus.

#### **8.4.5 Parkplätze und Stellplätze**

Anliegerstellplätze werden in Form von oberirdischen und unterirdischen Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) oder offenen Stellplätzen angeboten. Sie dürfen nur auf Flächen innerhalb der Bauräume errichtet werden. Deren Anzahl bemisst sich nach dem Berechnungsschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

*Die der Anwohner nördlich Franz-Marc haben Defizite von öffentlichen Kfz-Parkplätzen eingewendet. Die Anzahl der Billigungsplanung wurde von 27 wurde auf 31 Stellplätze erhöht. Die öffentlichen Parkplätze am Franz-Marc-Weg werden derzeit ausschließlich von den Bewohnern an der Sindelsdorferstraße beansprucht. Die Wohnanlage liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Gleichzeitig sind die Stellplätze der Reihenhausanlage Franz-Marc-Weg nur zu 2/3 belegt.*

#### **8.5.0 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

Die Hauptsammler der Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in öffentlichen Verkehrsflächen wie auch auf Randbereichen von privaten Grundstücksflächen.

#### **8.5.1 Wasserversorgung – Trink u. Löschwasser**

Für die Wasserversorgung können die öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend vom Bestand im Flohbühlweg und dem Franz-Marc-Weg genutzt werden. Die Kapazität der bestehenden Wasserzuleitung bis zur Planstraße ist nach Erkundung der Fachplanung für die Versorgung des gesamten Plangebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Hydranten, die durch Brandschutzsachverständige festzusetzen sind.

#### **8.5.2 Schmutzwasserbehandlung**

Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem. Das Ableitungssystem teilt sich in eine Ost- und Westhälfte auf. Die Westhälfte wird über eine Druckleitung zum vorhandenen Freispiegelkanal im Flohbühlweg abgeleitet.

Die Osthälfte wird ebenfalls über eine neu zu verlegende Druckleitung in der Straßenverbreiterung des Franz-Marc-Weges zum vorhandenen Freispiegelkanal in der Sindelsdorferstraße abgeleitet.

Die Einleitung in den vorhandenen Freispiegelkanal des Franz-Marc-Weges scheidet aus zwei Gründen aus:

1. Der Kanalquerschnitt ist für eine zusätzliche Belastung unterdimensioniert.
2. Der öffentliche Kanal führt in der Folge nach Osten zur Sindelsdorferstraße durch Privatgrundstücke mit dinglicher Sicherung, die ausschließlich auf die nordseitige Bestandsbebauung am Franz-Marc-Weg beschränkt ist.

#### **8.5.3 Niederschlagswasserbehandlung – siehe Begründung Teil III**

*Das Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Die WHG Novelle hat für die Regenwasserbewirtschaftung etliche Neuerungen gebracht. In § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung heißt es:*

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist bevorzugt nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) durchzuführen, solange die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREN OG) in das Grundwasser erfüllt werden können. Die Durchlässigkeit der Sickerflächen ist nach DIN 18130 – 1 nachzuweisen. Der Grundwasserstand (HHW)nach DIN 4049-3 sowie WHG § 3. 3 im Geltungsbereich ist durch Bodenerkundung auf 602,8 mNN ermittelt.*

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Leitungssystem erfasst. Vor Einleitung des Niederschlagswassers der Wohngrundstücke und der Verkehrsflächen in das Ableitungssystem zum Schwadergraben, sind Rückhaltevorrückrichtungen nach der gutachterlichen Berechnung in Verbindung mit der Abwassersatzung der Stadtwerke Penzberg zu installieren. In den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal in der Straßenverbreiterung des Franz-Marc-Weges sind die Fahrbahnflächen des Bestandes einzuleiten.

Damit wird das vorhandene Ableitungssystem erheblich entlastet. Auch die direkte Ableitung der versiegelten Flächen aus dem Flohbühlweg zum Schwadergraben entlastet die Rigolenentwässerung auf Fl. Nr. 2059 erheblich und vermindert dadurch das Überflutungsrisiko der Kellergeschosse von Bestandsbauten am Franz-Marc-Weg.

Zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ~~von der Stadt Penzberg~~ vom *Kommunalunternehmen der Stadtwerke Penzberg* vor Satzungsbeschluss einzuholen.

*Mit Bescheid vom 14.8.2018 hat das Landratsamt Weilheim Schongau unter Az. 632-41.1.2-6831 die Erlaubnis erteilt, das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den Schwadergraben einzuleiten.*

#### **Anlage -Bescheid mit Planung**

#### **8.5.4 Abfallbeseitigung**

Zur Abfallbeseitigung im Stadtgebiet erfolgt durch das Abholsystem des Landkreises Weilheim Schongau. Die Abholstellen befinden sich an ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen.

#### **8.5.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telefon und Kabelanschluss wird durch eine Netzerweiterung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

#### **9.0.0 Grünflächen – siehe Begründung Teil III**

##### **9.1.0 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum**

Im Zentrum des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche zur Nutzung als Kinderspielplatz anzuordnen.

Auf öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzung ausschließlich standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume festgesetzt. Die Ausgestaltung des Spielplatzes ist in den Städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten.

##### **9.2.0 Private Grünflächen**

Die Hausgärten sind nach den individuellen Vorstellungen der künftigen Eigentümer zu gestalten und zu nutzen. Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Bepflanzungen im Bereich der Randeingrünung sind rechtsverbindliche Durchführungs- und Erhaltungsmaßnahmen in den städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten.

#### **10.0.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der örtlichen und überregionalen Infrastruktur sind privat genutzte Grundstücksflächen mit Dienstbarkeiten zu belegen. Zur Sicherung des Einbaues eines Regenwasserkanales und der Erdverkabelung der 15 KV Speiseleitung mit Leitungsmasten sind die im BPlan festgesetzten Grundstücksflächen mit Dienstbarkeiten zu belegen und dinglich zu sichern.

#### **11.0.0 Immissionsschutz**

Die Bebauung der Grundstücksflächen an der Sindelsdorferstraße sind Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Zum Schutz von Einwirkung von Emissionen sind Planzeichen für aktiven wie auch passiven Schallschutz festzusetzen.

Durch Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Wohnräume entsprechend zu platzieren oder zum Luftaustausch mit technischen Einbauten auszustatten. Die Aufenthaltsräume der Wohnbauten sowie deren Freiflächen sind durch aktive und passive Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen.

*Das Ing. Büro Möhler und Partner hat eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. **Anlage – Schalltechnische Untersuchung***

*Im Nordwesten des Geltungsbereiches führt eine Freileitung mit 15 KW über die Fl.Nr.2004 der Der Deutschen Bahn Netz AG. Die geplante Bebauung im Bereich der Freileitungszone ist der Belastung von elektromagnetischen Feldern mit hochfrequenter Strahlung ausgesetzt. Zur Vermeidung der Einwirkungen auf die Wohnbebauung wurde mit der Betriebsstelle Murnau Netz AG eine Machbarkeitsstudie zur Verlegung der Freileitung als Erdleitung erfolgreich durchgeführt. Eine Querung des Flohbühlweges mit Erdkabel hat die Netz AG abgelehnt, sodass auch östlich der Straße ein Endmast erforderlich ist. Aus Wartungsgründen werden DB -Erdkabel in öffentlichen Verkehrsflächen mit Infrastruktur vermieden. Auf Basis der Studie wurde ein Genehmigungsverfahren von der DB Netz eingeleitet. Die erforderlichen Festsetzungen sind im BPlan eingearbeitet. **Anlage -Anträge mit Planung***

#### **12.0.0 Kennzeichnungen**

Mit Kennzeichnungspflichtigen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr.2 u. 3 BauGB wird im gegenwärtigen Verfahrensstand nicht gerechnet. Im Rahmen der Anhörung von Fachbehörden ist nicht auszuschließen, dass Flächen vom ehemaligen Bergbau betroffen sind.

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

#### **13.0.0 Nachrichtliche Übernahmen**

Flächennutzungsplan, Generalentwässerungsplan, Informationsdienst Überschwemmung gefährdeter Gebiete, Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Penzberg.

#### **14.0.0 Maßnahmen zur Verwirklichung**

##### **14.1.0 Bodenordnung**

Die Grundstücksflächen für den öffentlichen Verkehr sowie öffentliche Grünflächen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern an die Stadt Penzberg abzutreten und zur Erstellung der Erschließungsanlagen bereitzustellen. Mit einem noch zu bestimmenden Vorhabensträger ist zur Herstellung der Erschließung ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Soweit regionale und überregionale Infrastrukturanlagen auf privaten Grundstücksflächen zu liegen kommen, sind Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrtrechte auf den Grundstücken dinglich zu sichern.

Die Leitungs- und Fahrstraßen, wie die neuen Maststandorte der Bahnstromleitung sind durch Planzeichen als Festsetzung in der städtebaulichen Planung als verbindliche Festsetzung darzustellen.

##### **14.2.0 Erschließung**

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Penzberg erschlossen.

Der Ausbau der Durchgangsstraße ist verkehrsberuhigt, als Tempo 30 Zone vorgesehen. Es werden Grünzonen, unterschiedliche Oberflächen z.B. Pflasterung der Park- und Fahrflächen vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes wird technisch und wirtschaftlich vor Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit einem Vorhabensträger gesichert.



## **15.0.0 Ver- und Entsorgung**

### **15.1.1 Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig über den vorhandenen Städtischen Kanal in der Sindelsdorferstraße dem Gruppenklärwerk des Abwasserzweckverbands zur Klärung zugeleitet.

### **15.1.2 Oberflächenwasser-siehe Begründung Teil III**

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den aufgeschütteten Grundstücksflächen an der Nordseite des Plangebietes ist in einer durchlaufenden Sammelrinne zum Schutz tieferliegender Nachbargrundstücke zu fassen und über Einläufe in den parallel verlaufenden Niederschlagswasserkanal zuzuführen.

Über ein hierarchisch gegliedertes, vernetztes System von Rinnen u. Mulden wird das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen über Rückhalteinrichtungen und Regenwasserleitungen dem Schwadergraben zugeführt.

Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird ebenfalls über Rückhalteinrichtungen nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg über ein getrenntes Leitungssystem in den Schwadergraben eingeleitet.

*Siehe Bescheid vom 14.8.2018 Landratsamt Weilheim Schongau unter Az. 632-41.1.2-6831 die Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den Schwadergraben.*

### **15.1.3 Elektrizität**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsnetzes und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Stadtgebiet.

### **15.1.4 Gasversorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Gasversorgungs- und Gasleitungsnetz im Stadtgebiet.

### **15.1.5 Trink- und Brauchwasser**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Stadtgebiet.

## **16.0.0 Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Franz-Marc-Weg erfasst im westlichen Teil Grundstücksflächen, die durch anderweitige Satzungen planungsrechtlich geordnet worden sind. Die Teilfläche am Flohbühlweg ist auf eine Tiefe von ca. 70 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flohbühlweg durch Billigungsbeschluss planungsrechtlich bestimmt.

Davon ist die bauliche Nutzung auf einer Teilfläche von 35 m Tiefe durch Satzungsbeschluss vom **24.06.2013** rechtskräftig bestimmt.

Für die Teilfläche des Geltungsbereiches südlich des Franz Marc Weges wurde 2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Franz-Marc-Weges sowie die westliche Teilfläche aus Fl.Nr 2069 ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sindelsdorfer Straße II.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Franz-Marc-Weg ist die Satzung der Teilflächen aufzuheben und die Beschlüsse zu revidieren.

Der Geltungsbereich Franz-Marc-Weg erfasst Grundstücksflächen die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die in Teil II der Begründung beigefügten Lagepläne als Anlagen, geben Aufschluss über den Umfang der Änderungsflächen.

**16.0.1.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SOBON)**

*Der Stadtrat nimmt die „Städtebauliche Grundzustimmungserklärung“ des Planbegünstigten Herrn Benedikt Bernhard, Am Burgholz 1 b, 82377 Penzberg, zum Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans vom 05.03.2020 zur Kenntnis und beschließt, den vom Planbegünstigten favorisierten Angebotsvorschlag Nr. 1 zur Umsetzung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzunehmen.*

**Anlage –Grundzustimmung, Bauverpflichtung, SoBoN**

**17.0.0 Anlagen**

**Begründung Teil II und Teil III mit den dazugehörigen Anlagen  
Entwurfsskizze Bau u. Raumstruktur**

**Aufgestellt:**

**Penzberg, den 15.11.2015**

Gumberger BAU plan & projekt GmbH

***Geändert, Ergänzt:***

***Penzberg, den 10.05. 2016 in kursiver Schrift***

Gumberger BAU plan & projekt GmbH

***Aktualisiert, Ergänzt:***

***Penzberg, den 25.05.2020 in kursiver Schrift***

Gumberger BAU plan GmbH

**Stadt Penzberg**

---

**Penzberg, den 11.12.2015/ 10.05.2016/25.05.2020**