

Begründung zur Bebauungsplanänderung im
beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



16. Änderung des Bebauungsplans
„Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg

Planung: **IB FEY**
Nonnenwald 11, 82377 Penzberg

Penzberg, 08.07.2022



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

3.2 Inhalt der Änderungsplanung

3.3 Äußere Erschließung

3.4 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 845/111, 845/109, 845/107, 845/105, 845/103, 845/101, 845/99 und 845/97 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "**Bergwerksgelände Teil I**" der Stadt Penzberg vom 12.10. 1977.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Art der der baulichen Nutzung ist als **Reines Wohngebiet - WR** festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Penzberg zwischen der Straße "Henlestraße" im Norden, der Straße „An der Freiheit“ im Osten sowie der Straße „Eichthalstraße“ im Süden.

Die Grundstückfläche der Änderungs-Baugrundstücke beträgt ca. 7.950 qm.

Die bebauten Änderungsgrundstücke sind gemäß B-Plan von 1977 mit ein bis eineinhalb-geschossigen Gebäuden (I+D) bebaut. Alle Grundstücke werden westlich von der Straße "Eichthalstraße" erschlossen, nur das Grundstück Fl.-Nr. 845/111 kann zusätzlich vom Norden, also von der „Henlestraße“ aus angefahren werden.

Gemäß der Festsetzung durch Planzeichen sind im Änderungsgebiet als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß + D (Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m) festgesetzt.

Durch die Ziffer 5, Satz 1 der Festsetzungen durch Text sind Flachdächer bei Gebäuden mit ein oder zwei Vollgeschossen ausgeschlossen.

3.2 Inhalt der Änderungsplanung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse.

Nach Einspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde für das Grundstück Fl.-Nr. 845/11, das nordseitig an die von West nach Ost stark abfallende Henlestraße grenzt, die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse zurückgenommen, sodass für genanntes Grundstück die ursprüngliche Regelung I+D mit maximaler Kniestockhöhe von 0,75 m erhalten bleibt.

Satteldach mit 24° bis 28° bei ein und zweigeschossigen Gebäuden kann beibehalten werden.



Gemäß §1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wobei gemäß §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und bleibt unverändert.

3.4 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich

4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderungsplanung nicht nötig.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Reines Wohngebiet - WR wird nicht verändert.

5.2 Maß der Nutzung

GR

Das Maß der Grundfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstückgröße von 700 qm bei Einzelhäusern bleibt unverändert.

GRZ

Ein Maß für die Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan nicht festgelegt.

6. Bergbauliche Belange

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

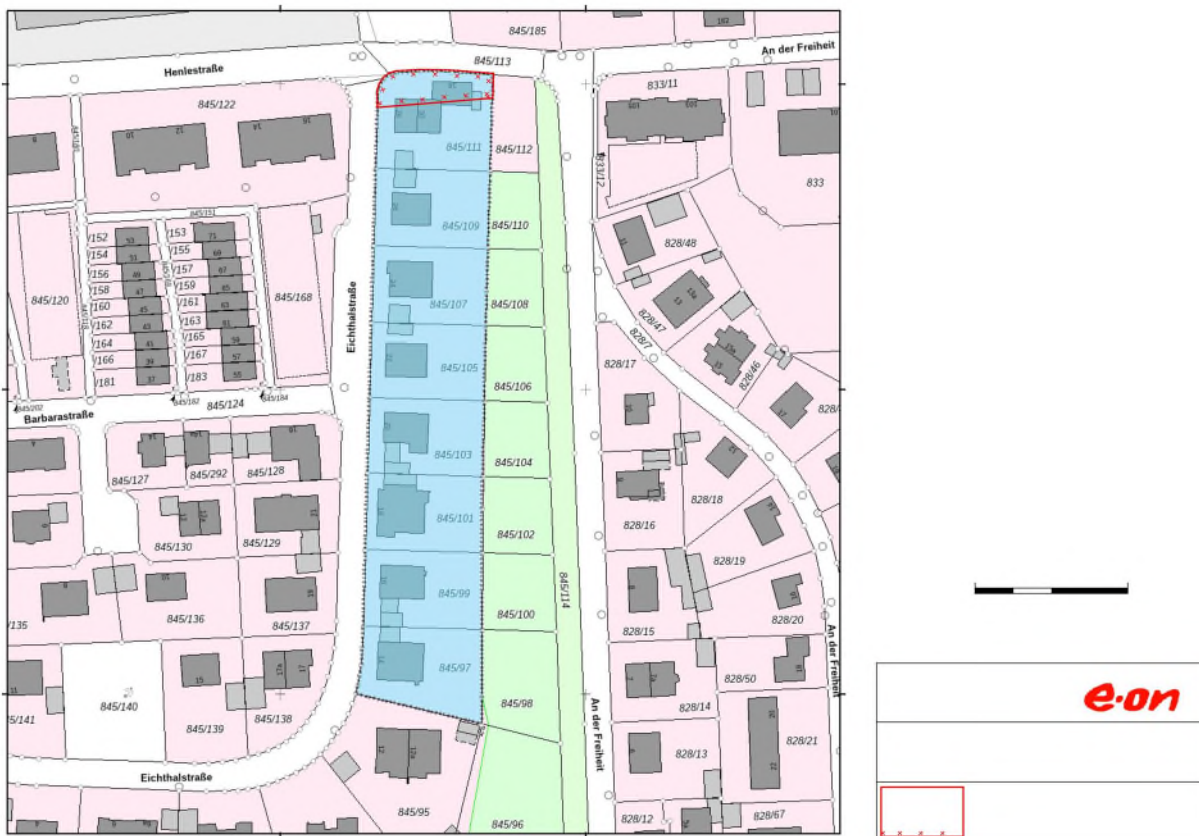


Im nördlichen Geltungsbereich entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf oberflächennahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Der betroffene Geltungsbereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet als:

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Penzberg, den 08.Juli 2022