

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Bebauungsplan „SCHULGELÄNDE SEESHAUPTER STRASSE / BIRKENSTRASSE“ der Stadt Penzberg

1. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

21.11.2021



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
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange

- 9.1 Denkmalschutzbelange



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 998, 998/12, 998/2 TF, 998/4 TF, 998/11 TF und 1006/3 TF, Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße**“ der Stadt Penzberg vom 10.08.2011.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße**“ der Stadt Penzberg.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt in Penzberg an der Seeshaupter Straße. Das Gebiet ist technisch und verkehrstechnisch erschlossen.

Das Grundstück und dessen Bebauung wird von Montessori-Schule Penzberg genutzt.

Im Änderungsbereich ist eine Stellplatzanlage, die der Schule vorbehalten ist.

Der Änderungsbereich betrifft vor allem die zukünftigen Baukörperabmessungen des Schulgebäudes.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich an die fortgeschriebenen Nutzungen anzupassen.

Mit der Änderungsplanung soll kurzfristig eine Erweiterung des Erd- und Obergeschosses und mittelfristig eine Aufstockung des Schulgebäudes ermöglicht werden.

Konkreter Anlass für die Änderung:

Die Schule hat zur Zeit 215 Schüler.

Für die Einschulung stehen aktuell jedes Jahr ca. 15-17 Plätze zur Verfügung. Die jährliche Zahl der Interessenten auf einen Platz beträgt mittlerweile knapp 50.

Damit mehr Einschulungsplätze zur Verfügung gestellt werden können und der Anmelde-
druck etwas abgemildert wird, soll die Schule erweitert werden.



Insgesamt wird sich mit der ersten Erweiterung die Schülerzahl von ca. 215 auf ca. 235 erhöhen.

Die mit der Verdichtung auf dem Grundstück 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 Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

3.4 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich der Änderung wird die Ausweisung von Flächen für Stellplätze als Stellplatzanlage ohne Zuordnung einzelner Stellplätze gefasst.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Lage:

Die Regelungen zur Lage der Gebäude sollen dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich eine überbaubare Grundstücksfläche mit geschlossener Bauweise angeordnet wird.

Zudem soll auf der Ostseite der Bauraum so erweitert werden, dass das vorhandene Gebäude ca. 8 m erweitert werden kann.

Höhenlage:

Keine Änderung

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe soll in Teilbereichen die Anlage von drei Vollgeschossen ermöglichen, so dass die Baulandfläche auch optimiert genutzt werden kann.

Abstandsflächen:

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



Abstände 2. VG:

Für das 2. Vollgeschoss sollen der Abstand zum östlichen Nachbar Stadt Penzberg (Schulgrundstück) dahingehend geregelt werden, dass durch die Errichtung einer Brandwand (sog. Gebäudeabschlusswand) mit einem Abstand von max. 2,00 m zur Grundstücksgrenze sowohl die angestrebte Nutzung auf dem Erweiterungsgrundstück ermöglicht wird als auch die Anforderungen an den Brandschutz beachtet werden.

Um die Belange der Personenrettung im 2. VG berücksichtigen zu können, soll in dem Zwischenraum zwischen der Brandwand und der Grundstücksgrenze ein maximal 1,25 m breiter Fluchtsteg/-balkon in nicht brennbarer Bauart zulässig sein – der über eine Treppenanlage auf der Nordseite auf das Gelände heruntergeführt werden kann.

Abstände 3. VG:

Für das dritte Vollgeschoss sollen die Abstände zu den Nachbarn im Sinne der Festlegungen des Art. 6 BayBO festgesetzt werden.

Da die Stadt Penzberg den novellierten Abstandsflächenbestimmung der BayBO, Art. 6 beigetreten ist, gelten für den Änderungsbereich die neuen Abstandsflächenregeln mit 0,4 H.

Diese Regelung 0,4 H führt bei einer Höhe von 12,75 m zzgl. einer Absenkung des Geländes von ca. 15 cm zu einer Abstandsfläche von 5,15 m.

Um diese Abstandsentwicklung zu berücksichtigen, sind die 3geschossigen Bauteile mindestens 5,50 m von den Grenzen entfernt situiert – so dass auch noch ein Abstand von 0,35 m verbleibt, der eine Dachhöhenentwicklung von 0,85 m ermöglicht.

Um die Belange der Personenrettung zu berücksichtigen, ist das Hineinragen von Bauteilen wie Rettungsstegen und -treppen mit einer Tiefe von max. 1,25 m in den Abstand zwischen Gebäude und Grenze zulässig, wenn eine Brüstungshöhe von max. 1,25 m nicht überschritten wird. Die Oberkante dieser Brüstung würde eine Abstandsfläche von $(0,15 + 8,50 + 1,25) \times 0,40 = \text{ca. } 4,00 \text{ m}$ erzeugen. Diese Abstandsfläche bleibt bei einem Abstand der Brüstung von $(5,50 - 1,25) = 4,25 \text{ m}$ noch innerhalb des Grundstücks.

Um die im novellierten Abstandsflächenrecht anzurechnende Dachhöhe einzuschränken, sind für das 3. VG nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig. Flachdächer mit max. 3° Neigung würden erst bei einer Gebäudebreite von ca. 35 m die Firsthöhe von ca. 0,85 m überschreiten (s.o.).

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

2. VG: keine Änderung.

3. VG: für das 3. VG sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.



3.7 Umgang mit dem Bestand

Entfällt.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, die die zulässigen Sondernutzungen im Gebiet ostentativ vermittelt.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Keine Änderung

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Keine Änderung

5.2 Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich der Änderung soll durch eine höhere GR-Festsetzung das Maß der Nutzung so festgesetzt werden, dass auch alle Pauschflächen und sonstigen Flächen und Erschließungsflächen, die nicht den Anlagen nach § 19.4 BauNVO dienen, erfasst sind.

Für Anlagen nach § 19.4 BauNVO soll eine 10%-Überschreitungen der GR zulässig sein.

Anzahl der Vollgeschosse VG:

Die Anzahl der Vollgeschosse soll in Teilbereichen auf 3 Vollgeschosse festgesetzt werden.



Dies stellt einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

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 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.

Die Abfallbehälter sollen am Anfang der Stellplatzanlage zur Abholung des Mülls bereitgestellt werden.

Für die temporäre Unterbringung der Abfallbehälter wird die Anlage einer Abstellfläche neben der Zufahrt zur Stellplatzanlage angeregt.



9. Denkmalschutzbelange

9.1 Denkmalschutzbelange

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.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner

Anlage(n): ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000



Anlage zur Begründung Bebauungsplan

ATV-DVWK Merkblatt M 153/Feb. 2000	
Mittlere Abflussbeiwerte für versiegelte Flächen, die teilweise wasserdurchlässig sind und am Kanal angeschlossen.	
Oberflächenbeschaffenheit	Abflussbeiwert in %
Pflaster mit dichten Fugen	75
fester Kiesbelag	60
Pflaster mit offenen Fugen	50
lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	30
Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	25
Rasengittersteine	15
Beispiel: Eine Fläche ist 80 m ² groß und mit Schotterrasen belegt:	
30 Prozent von 80 m ² ergeben 24 m² gebührenwirksame Fläche.	

gez. Zach/Mai 2011