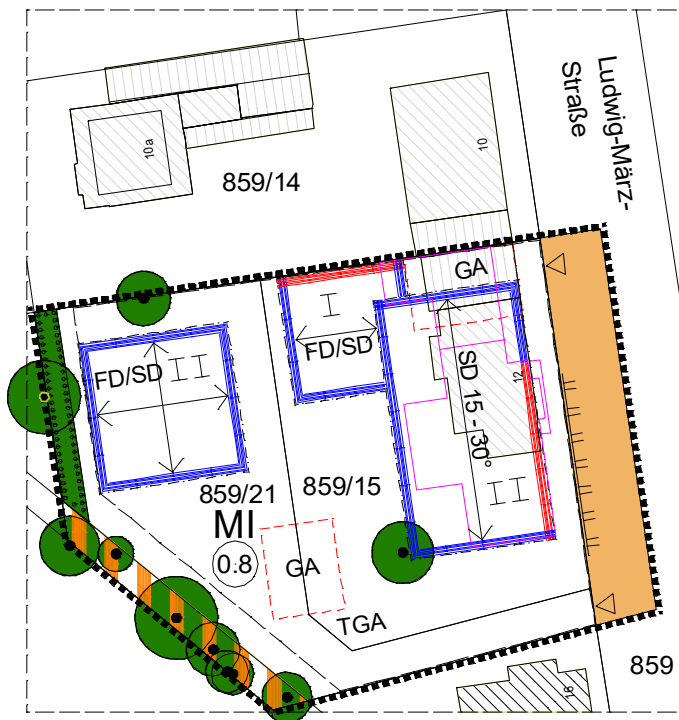


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg hier: 78. einfache Änderung

Teil Bebauungsplanung



Planung:

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

Penzberg,

Februar 2023



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 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhe
- 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 die **Grundstücke Fl.-Nr. 859/15 und 859/21** Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1985.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg und ist als **Mischgebiet mit einer GFZ von 0,80** festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Die Änderungsgrundstücke Fl.-Nr. 859/15 und 859/21 liegen an der Ludwig-März-Straße und sind von dieser her erschlossen.

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 859/15 beträgt ca. 1219 m².

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 859/21 beträgt ca. 1073 m².

Das Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 859/15 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das als Wohnhaus genutzt wird. Weiterhin gibt es ein Nebengebäude auf dem Grundstück.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht auf den Grundstücken neu zu ordnen und eine größere und zeitgemäße Dichte zu erzielen.

Vorgesehen ist die Errichtung von Gebäuden für vorrangig Wohnnutzung.

Mit der Verdichtung auf den Grundstücken soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in der Innenstadt die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen, langfristig die Attraktivität des Zentrums zu sichern bzw. zu erhöhen und 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.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Der Zugang für Fl.-Nr. 859/15 ist über die Ludwig-März-Straße vorhanden.

Der Zugang für Fl.-Nr. 859/21 ist über die Ludwig-März-Straße vorhanden.

Die Zufahrt für Fl.-Nr. 859/15 ist über die Ludwig-März-Straße vorhanden.

Die Zufahrt für Fl.-Nr. 859/21 ist über die Ludwig-März-Straße vorhanden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 859/21 wird eine Fläche für einen öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser soll in der letzten Ausbaustufe eine Querung des Quartiers in Richtung Bahnhof ermöglichen. Damit diese Festsetzung nicht mit der Festsetzung zum Erhalt der Bäume kollidiert, wird gem. § 9.2 BauGB eine Erstnutzung und eine Folgenutzung festgesetzt.

- Erstnutzung: Die als Bestand festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
- Folgenutzung: Mit Errichtung des öffentlichen Fuß- und Radwegs entfällt die festgesetzte Erstnutzung.

3.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.02.2022) sind Flächen für den ruhenden Verkehr – je nach Anzahl der geplanten Wohneinheiten - vorhanden: bei niedriger Wohnungsanzahl in Form von oberirdischen Garagen – bei hoher Wohnungsanzahl in Form einer Tiefgarage. TG-Zufahrtsgebäude werden nicht festgesetzt, da die festgesetzten oberirdischen Garagen und die festgesetzten Bauräume diese unterbringen lassen.

3.5 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sind in der Bebauungsplanänderung durch die max. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und die maximale Wandhöhe geregelt.



3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die geplanten Baukörper nehmen Gebäudegrößen und Dachformen im umgebenden Bestand auf.

Für ein Flachdach über dem 1. Obergeschoss – bei einem sonst zweigeschossigen Gebäuden - ist die Ausbildung und Nutzung als Terrasse zulässig

3.7 Umgang mit dem Bestand

Der Bestandsbaukörper kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung vergrößert oder angebaut werden.

Das Baurecht an der nördlichen Grenze (1 VG) soll weiterhin erhalten werden. Seine Höhe soll jedoch begrenzt werden.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es sind moderne Baukörper vorgesehen, die durch Materialwahl und Fassadenschichtungen die geplanten Nutzungen außen ablesbar machen.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Eine Begründung der Grünordnung durch das Büro Maria Probst in Penzberg ist der Planung beigelegt.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Maß der Nutzung

GRZ:

Das Maß der Nutzung ist im Geltungsbereich der Änderung für Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit GRZ 0,55 festgesetzt. Dieses Maß der Nutzung bleibt unter den



Obergrenze des § 17 BauNVO. Dieses Maß der Nutzung darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 45 % überschritten werden – so dass die Kappungsgrenze GRZ 0,8 eingehalten wird.

Die Fläche für den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg soll als Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beim Nachweis der Dichte angerechnet werden.

GFZ:

Die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Geschossflächenzahl, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgeschrieben sind, gelten weiterhin.

5.2 Art der Nutzung

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

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.

Für die über die heutigen Dichteparameter (Baugrenzen/-linien und GFZ) hinausgehenden Verdichtungen im Rahmen der oa. Bebauungsplanänderung und den damit einhergehenden zusätzlichen Abwassermengen wurden Sickerversuche gemacht, die jeweils positive Ergebnisse hatten.

Die Dokumentation der Sickerversuche wird der Begründung beigelegt.



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.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

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.

9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.



aufgestellt:

Penzberg, den 06.02.2023

Wolfgang Zach Architekt – Stadtplaner

Anlagen:

78. Änd. Bplan Altstadtsanierung Sickertest 16.02.2022

78. Änd. Bplan Altstadtsanierung Stellungnahme Sickertest 17.02.2022

78. Änd. Bplan Altstadtsanierung Baumgutachten 23.05.2022