

# Begründung zur Bebauungsplanänderung

## Bebauungsplan „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg

### 8. Änderung

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





## 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 und Datenleitungen
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

### **9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau**

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

### **10. Landwirtschaft**

### **11. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Entwässerung**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 972/38 und 972/64, Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Güterbahnhof**“ der Stadt Penzberg vom 12.05.2000

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Güterbahnhof**“ der Stadt Penzberg.

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg-Innenstadt, an der Straße „Im Thal“.

Die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 972/38 beträgt 881 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 972/64 beträgt 1529 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Fl.-Nr. 972/38 ist mit einem seitlich zugänglichen, in den Hang eingebauten Kellergeschoss mit Parkdeck darüber bebaut. Eine Rampe führt zum Parkdeck über dem Kellergeschoss. Die Rampe ist mit einem Büroeinbau unter der Rampe bebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 972/64 ist mit einem Produktionsgebäude mit Wohnung bebaut.

Der Änderungsbereich fällt nach Norden hin ab und ist östlich und südlich von hohen Böschungen umgeben.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen.

Vorgesehen ist – nach erfolgter Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. 972/38 in die Grundstücke Fl.-Nrn. 972/38 und 972/64 – das Grundstück Fl.-Nr. 972/38 mit einem Gebäude auf dem bestehenden Parkdeck zu bebauen.

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 Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 972/38 ist gesichert.

Das Grundstück Fl.-Nr. 972/38 wird von der Straße Im Thal her erschlossen.

### 3.4 Ruhender Verkehr

#### Öffentliche Stellplätze:

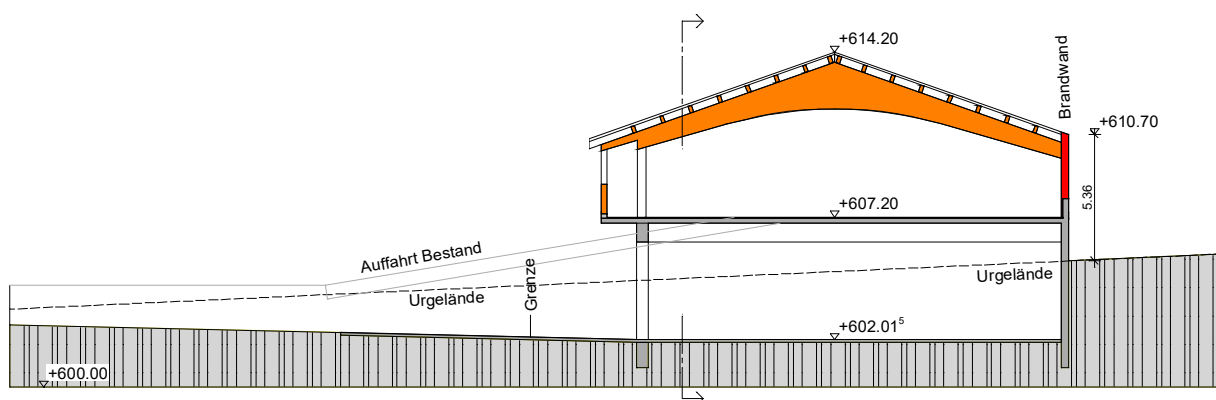
Entfällt.

#### Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.03.2023) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

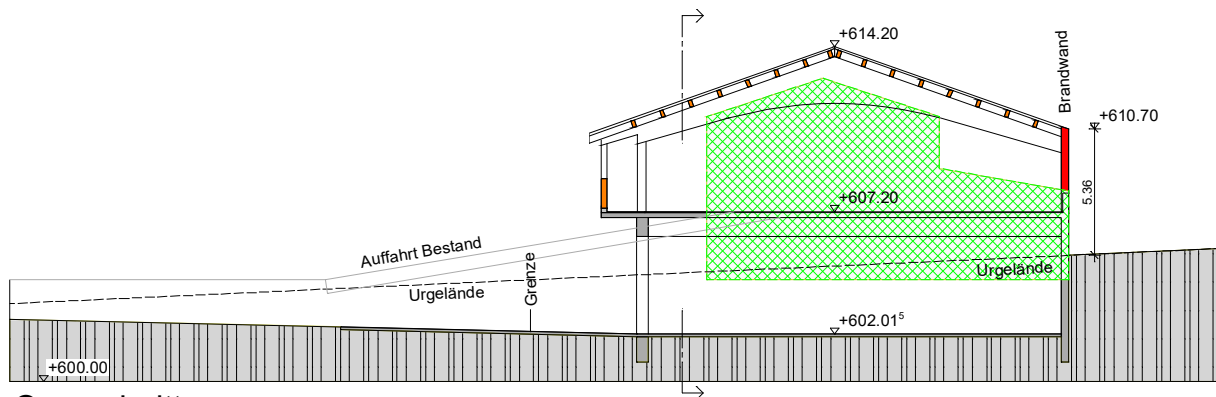
### 3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Festsetzungen zur Lage und Höhenlage des Gebäudes auf der heutigen Parkebene ist mit der Höhenlage des Parkdecks definiert.



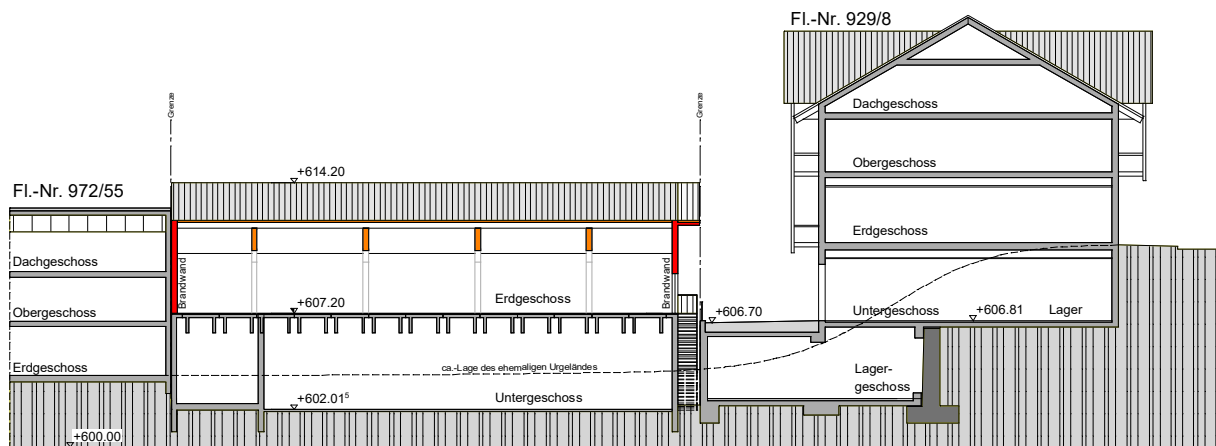
#### Querschnitt

Querschnitt mit Darstellung der Überdachung



## Querschnitt

Querschnitt mit Silhouette Fl.-Nr. 972/55 (westl. Nachbargebäude)



## Längsschnitt

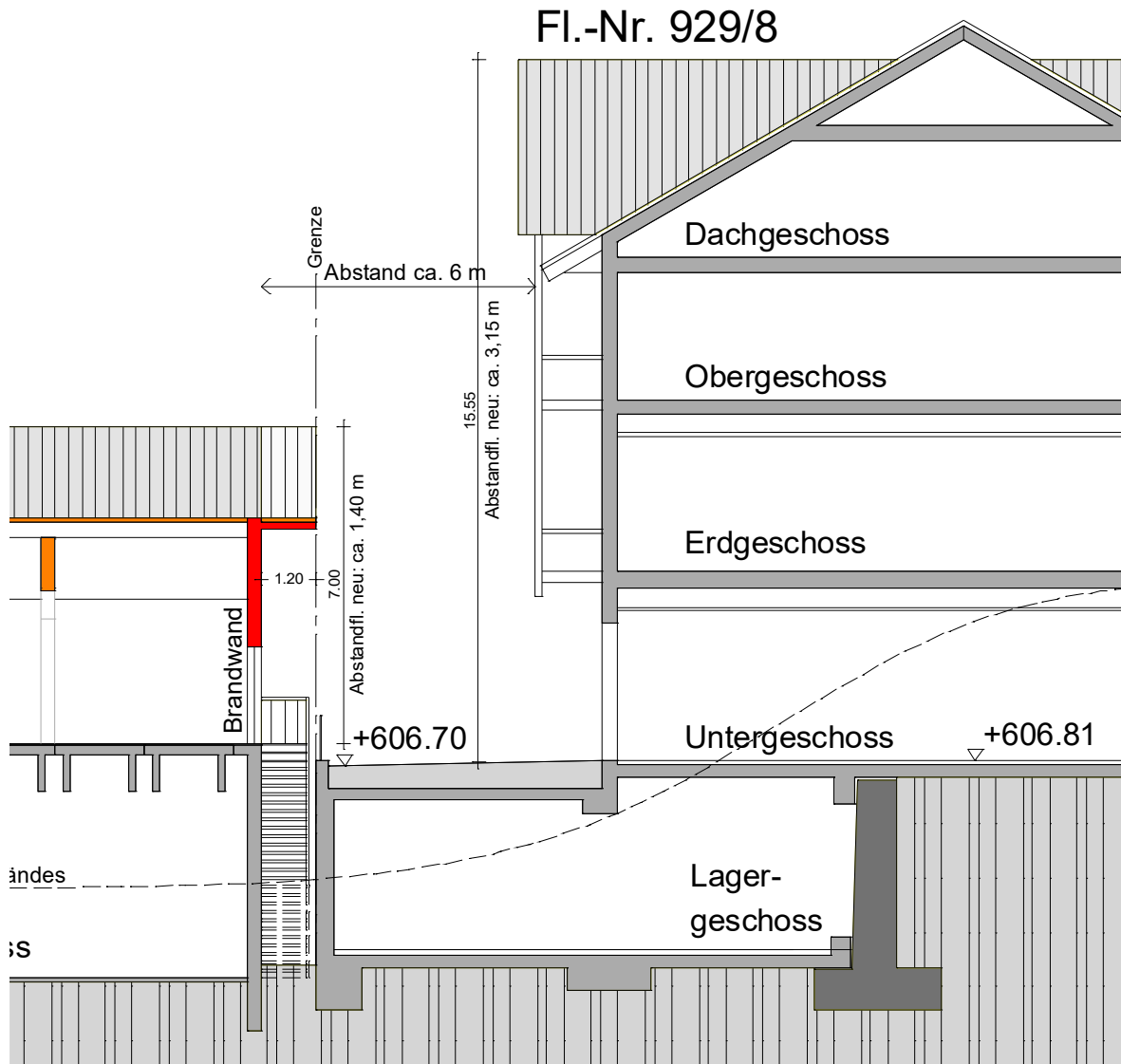
Längsschnitt mit ca.-Schnitt Fl.-Nr. 929/8 (östl. Nachbargebäude)

## Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) für Teilbereiche (-a- und -b-) nicht gelten.

Mit der Situierung einer Baulinie an der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Baulinie auf der Fl.-Nr. 972/55 (westl. Nachbargebäude) weitergeführt.

Mit der Situierung einer Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze soll das Gebäude bis an die heutige Kellerkante herangeführt werden.



Längsschnitt mit ca.-Schnitt Fl.-Nr. 929/8 (östl. Nachbargebäude)

Das Nachbargebäude Fl.-Nr. 929/8 hält mit einem Grenzabstand von 4,50 m (Widerkehre) und ca. 6,30 m (Hauptgebäude) seinerseits die Abstandsflächen als auch den Brandschutz ein.

Mit der geplanten Errichtung eines Neubaus mit einer Brandwand auf der bestehenden Kelleraußenwand, Grundstück Fl.-Nr. 972/38 – ca. 1,20 m von der Grenze entfernt – wird der Brandschutz weiterhin gewährleistet.

Ein Dachvorsprung in nichtbrennbarer Bauart zwischen der Brandwand und der Grenze soll die Lücken zwischen den Gebäuden vor Regen schützen. Eine in die Fuge eingeführte Treppe in nicht brennbarer Bauart soll einen zweiten Rettungsweg für das Parkdeck zur Verfügung stellen.



### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die zulässige Dachneigung soll zur Begrenzung der Höhenentwicklung von 30° auf 25° reduziert werden.

### 3.7 Umgang mit dem Bestand

Der Bestand soll aus Gründen der Nachhaltigkeit möglichst erhalten werden.

### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Zur Ablesbarkeit von baulichen Entwicklungen wird eine Unterscheidung der Materialien von Bestand und Erweiterung empfohlen.

### 3.9 Umweltprüfung

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

## 4. Grünordnung

Die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird – soweit nicht festgesetzt - empfohlen.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten und im Baubetrieb zu schützen.

## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – MI (Mischgebiet) – wird weiterhin festgesetzt.

### 5.2 Maß der Nutzung

BMZ Fl.-Nr. 972/38: 7,10; max. Baumasse bei 881 m<sup>2</sup> Grundstück = 6248 m<sup>3</sup>  
BMZ Fl.-Nr. 972/64: 1,90; max. Baumasse bei 1529 m<sup>2</sup> Grundstück = 2903 m<sup>3</sup>

Grundstücke Fl.-Nr. 972/38 und Fl.-Nr. 972/64 gesamt 2410 m<sup>2</sup>  
max. zulässige Baumasse gesamt: 9151 m<sup>3</sup>; mittlere BMZ: 3,80



## **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 und Datenleitungen

Die Anbindung Strom und Datenleitungen des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreiber.

#### Deutschen Telekom GmbH:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

#### Vodafone Deutschland GmbH:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)





[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf)  
[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf)  
[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf)  
[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf)

#### 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

Die Stellungnahmen der E.ON SE und der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd sind einzuholen.



## **10. Landwirtschaft**

Entfällt

## **11. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Entwässerung und Wasserwirtschaft**

Die Stellungnahmen des WWA Weilheim sind einzuholen.

aufgestellt:

**Wolfgang Zach**

Architekt – Stadtplaner

Anlagen: ---