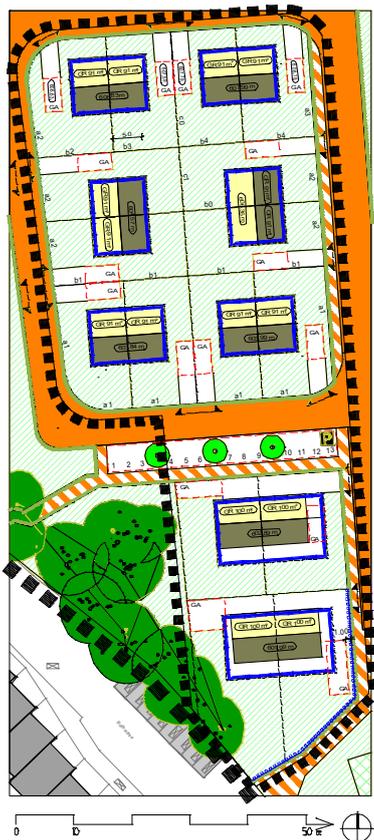


Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „**Birkenstraße West**“ der Stadt Penzberg

3. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

19.03.2024



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 und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176/10, 1176/11, 1176/1, 1176/15, 1176/17, 1176/18, 1176/19, 1176/20, 1178 TF, 1178/19, 1178/20, 1178/21, 1178/22, 1178/23, 1178/24 und 1178/25TF Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Birkenstraße West**“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, an der neu gewidmeten Straße „An den Eichen“.

Die Änderungsbereich ist nur im südlichen Bereich (Doppelhausgrundstücke) noch nicht bebaut; da die Grundstücke erst kürzlich an die späteren Nutzer vergeben wurden.

Der Änderungsbereich ist nach Süden und nach Westen hin abschüssig.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht für Stützmauern im Änderungsbereich differenzierter an die Geländesituation und an die nun fertiggestellte Erschließungsplanung anzupassen.

Ziel der Änderungsplanung ist, im südlichen Bereich das Baurecht für zwei Doppelhäuser anstelle von zwei Einfamilienhäusern zu schaffen, sowie dort auch Flächen für die Errichtung von Garagen neu zu definieren.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.



3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind im Änderungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen im Bereich der Doppelhausgrundstücke durch die Neusituierung von Garagen geändert werden.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Wohngebäude:

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Wohngebäude sowie zur Gebäudehöhe sollen nicht geändert werden.

Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen für die Stützmauern die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) nicht gelten, da mit der Festsetzung der Gebäudehöhenlage, der Gebäudelage und der maximalen Wandhöhe der Stützmauern eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt wird.

Garagengebäude:

Die Regelungen zur Lage der Garagengebäude werden im südlichen Bereich (2 Doppelhausgrundstücke) angepasst.



3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Entfällt.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Die Zielsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

3.9 Umweltprüfung

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

4. Grünordnung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

5.2 Maß der Nutzung

Die GR-Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen für die beiden Doppelhausgrundstücke im südlichen Bereich der Änderung erhöht und damit geändert werden.



Ziel ist, das Baurecht für die Errichtung von jeweils zwei Doppelhäusern anstelle von zwei Einfamilienhäuser zu schaffen.

Stützmauern:

Die Höhenentwicklung und Lage von Stützmauern auf den Grundstücken im Geltungsbereich soll partiell präzisiert werden.

Die Höhe von Stützmauern wird teilweise auch situativ festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen der Stützmauern korrespondieren mit den Höhenfestsetzungen der Erschließungsplanung und den Höhenfestsetzungen der Erdgeschosse der jeweiligen Gebäude auf den Planungsgrundstücken und auf den Nachbargrundstücken.

Mit den Festsetzungen der Höhen der Stützmauern werden – in Abhängigkeit von der jeweiligen Höhe und damit auch der städtebaulichen Wahrnehmung - die Lagen und Ausführungen der Befestigungen von Zäunen auf den Stützmauern geregelt.

Mit den Festsetzungen der Höhen der Stützmauern werden die Höhe und die Ausführungen von Zäunen auf den Stützmauern geregelt.

Für einen Teilbereich wird zur Abwehr eines möglichen Eintrags von sog. „Wildem Wasser“ ein Sockel zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem privaten Grundstück zugelassen.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.



8.2 Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.3 Stromversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.4 Gasversorgung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

8.5 Müllbeseitigung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

Hinweis des Netzbetreibers Bayernwerk Netz AG zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur 3. Änderung des Bebauungsplans:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.



Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Ziel und Anlass der 3. Änderung wurde der Begründung zufolge zur Kenntnis genommen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenentwerfen zu verwenden.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg zum Bereich Abwasser/Wasser/Fernwärme:

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke 1176/19 und 1176/20 wurden im Zuge der Baugebieterschließung lediglich jeweils für eine Wohneinheit erschlossen. Es existieren daher jeweils pro Flurstück nur ein Trinkwasserhausanschluss, ein



Schmutzwasserhausanschluss, ein Niederschlagswasserhausanschluss und ein Fernwärmehausanschluss.

Die sich nach Teilung der beiden genannten Flurstücke ergebenden beiden Hinterlieger-Flurstücke sind nach Teilung nicht mehr erschlossen.

Eine Erschließung dieser sich neu ergebenden Flurstücke über die sich im östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsraum befindliche öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist allenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der östlichen Grundstücksteile denkbar.

Zur Klärung einer möglichen Erschließung sollten entsprechende Entwässerungsskizzen und Erschließungspläne zur Abstimmung vorgelegt werden, in denen die angestrebte Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Fernwärme eingetragen ist.

Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die Entwässerungsanlage in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Wasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Fernwärme:

Es gelten die TAB der Stadtwerke Penzberg.

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 Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen nicht geändert werden.

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

Stellungnahme der E.ON SE zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Für die unmittelbare Nachbarschaft, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entnehmen wir unseren Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam.

Daher empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und ggf. weiterer informativer Kartenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, durchzuführen.



Liste der Fachinstitute

<p>TABERG Ingenieure GmbH Zum Pier 77 44536 Lünen</p> <p>Telefon: 0231 98 70 73 - 0 Fax: 0231 98 70 73 - 17 E-Mail: info@taberg.de</p>
<p>ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH Konrad-Zuse-Straße 4 Technologie-Quartier 44801 Bochum</p> <p>Telefon: 0234 930 212 - 0 Fax: 0234 930 212 - 38 E-Mail: info@ibg-b-q.de</p>
<p>arcon Ingenieurgesellschaft mbH Wilhelminenstraße 165-167 45881 Gelsenkirchen</p> <p>Telefon: 0209 947 06 - 0 Fax: 0209 947 06 - 10 E-Mail: info@arcon-ing.de</p>
<p>Clostermann Consulting GmbH & Co. KG Generationenweg 4 44225 Dortmund</p> <p>Telefon: 0231 2 86 67-110 Telefax: 0231 2 86 67-119 Mobil: 0160 95 55 14 58 E-Mail: info@clostermann-consulting.de</p>
<p>DMT GmbH & Co.KG Altbergbau & Markscheidewesen Am Technologiepark 1 45307 Essen</p> <p>Telefon: 0201 172 - 1802 Fax: 0201 172 - 1880 E-Mail: tobias.friedrich@dmtnroup.com</p>
<p>Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG Hagener Straße 243 44229 Dortmund</p> <p>Telefon: 0231 399-6100 Fax: 0231 399-61029 E-Mail: info@gid-hoefer.de</p>
<p>G.U.B. Ingenieure AG Niederlassung Saarbrücken Frau Neumann Nell-Breuning-Allee 8 66115 Saarbrücken</p> <p>Telefon: 0681 970576 - 21 Fax: 0681 970576 -29 E-Mail: Kathrin.neumann@gub-ing.de</p>



Gutachterbüro Raabe Herr Raabe Schützenstraße 36 44534 Lünen	
Telefon:	02306 9594677
Fax:	02306 9594681
E-Mail:	raabeeaqh-raabe.de
Taberg-Ost GmbH Herr Henkel Limbacher Straße 63 09113 Chemnitz	
Telefon:	0371 3674473
Fax:	0371 3899767
E-Mail:	gerhard.henkelegeo-n.com

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Bei der Errichtung von Stützmauern ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die Bauwerke Regenwasser auf dem Gelände nicht aufgestaut wird und so in das Gebäude eindringen kann.

Bei der Errichtung von Stützmauern ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die Bauwerke Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die in den Festsetzungen und Hinweisen zur Bebauungsplanänderung genannten Ausführungen berücksichtigt werden.

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)



Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner