

STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim - Schongau



BEGRÜNDUNG Teil I

1. Änderung Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“

Bebauungsplanänderung im beschleunigten
Verfahren gem. §13a BauGB

PLANVERFASSER

gumberger **BAU** plan GmbH
Philippstraße 2
82377 Penzberg
Tel.: 08856 – 92 49 0
Fax: 08856 – 92 49 20
E-Mail-Adresse:
bau@gumberger.de

GRÜNORDNUNG

Probst planen
Dipl. Ing (TU) Maria Probst

Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
E-mail-Adresse :
probst.landschaft@t-online.de
Tel. 08856 92100

HYDROLOGIE

Dr. Blasy - Dr. Overland

Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG

Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
☎ 08143 / 997 100 info@blasy-overland.de
☎ 08143 / 997 150 www.blasy-overland.de

1. Geltungsbereich Änderung

Die geplanten Änderungen sind Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Franz-Marc-Weg" der Stadt Penzberg. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücksparzellen im Westen des Franz-Marc-Weges mit der Fl. NR. 2059/27.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Satzungsbeschluss vom 26.07.2022 zu diesem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 11.10. 2022 durch Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanänderung liegen des Weiteren zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Das Plangebiet wurde auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Penzberg sowie eines Erschließungsvertrages mit den Stadtwerken Penzberg erschlossen. Die gesamte Erschließung, mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes, wurde mangelfrei hergestellt und der Stadt Penzberg übergeben. Die Fertigstellung des Spielplatzes erfolgt nach Herstellung der angrenzenden Hochbauten. Die Ausführung ist durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft bei einem inländischen Kreditinstitut gesichert. Die erschlossenen Grundstücksflächen im Plangebiet sind parzelliert und können überwiegend mit Doppelhaushälften bebaut werden. Zwei Grundstückspartellen sind für den

Geschosswohnungsbau vorgesehen und ein Grundstück für ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Der öffentliche Raum ist mit einer unverhältnismäßig hohen Anzahl an Kfz-Stellplätzen ausgestattet - 32 Stück.

Die Erschließung ist für alle Grundstücksparzellen gesichert.

3.2 Inhalt der Änderungsplanung

Festsetzung 2.2.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.

Änderung 2.2.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude. Als zweite Wohnung der Doppelhaushälften sind Einliegerwohnungen bis 60m² Wohnfläche zulässig.

Begründung:

Die Einliegerwohnung im Souterrain der Gebäude dient im Wesentlichen der generationengerechten Unterbringung von Familienmitgliedern und Pflegepersonal. Mit der Funktion eines Mehrgenerationenhauses wird der öffentliche Anspruch auf soziale Einrichtungen verringert. Unabhängig davon soll der zusätzliche Wohnraum für familienfernen Wohnbedarf genutzt werden können.

Planzeichen 2.3.1 - Fußbodenoberkante von Wohngebäuden.

Änderung 2.3.1 - Die Fußbodenoberkante ist auf den

Grundstücken mit den folgenden Fl.NR zu ändern:

2004/57 von 612,20 auf 612,65müNN

2004/44 von 611,90 auf 811,40müNN

Begründung:

Bei einer baulichen Umsetzung der Fußbodenoberkante FOK nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt der Gebäudezugang im Souterrain (KGo 2.2.2) bis zu 50cm unter und bis zu 1,20m über die vorhandene Straßenoberkante zu liegen.

Um einen barrierefreien Gebäudezugang zu ermöglichen sind die Fußbodenoberkanten den vorhandenen Straßengradienten anzupassen.

Planzeichen Bauraum 3.1.3 Baugrenze

Änderung 3.1.3 Der Bauraum ist auf den Grundstücken mit den folgenden Fl.Nrn. zu ändern: 2004/ 37 + 41 + 44 + 49

Begründung:

Der Bauraum auf Fl.Nr.2004/37 war an der Breitseite grenzübergreifend nach Westen angelegt. Die geplante Grundstücksbegradigung kommt nicht zustande. Der Bauraum muss daher um mind. 4,0m eingekürzt werden.

Der Bauraum auf Fl.Nr.2004/49 muss an der Breitseite um ca. 1,0m nach Westen hin vergrößert werden. Die geänderte Grundstücksparzellierung von Einfamilienhaus auf Doppelhausbebauung erfordert geringfügig mehr Bauraum.

Der Bauraum auf Fl.Nr.2004/37 muss an der Breitseite um ca.1,0m nach Westen vergrößert werden.

Die geänderte Grundstücksparzellierung von Einfamilienhaus auf Doppelhausbebauung erfordert geringfügig mehr Bauraum. Durch die Längenänderungen der Bauräume werden keine Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgelöst. Auch die versetzte Höhenstaffelung der Baugrenzen an den Längsseiten der Bauräume bleiben unverändert. Die städtebauliche Eigenart des Baugebietes in Nordhanglage wird durch die geringfügigen Bauraumkorrekturen erhalten.

Planzeichen 3.1.4 – Baulinie

Änderung 3.1.4 – Baulinie

Begründung:

Die Baulinie zur Bestimmung der talseitigen Bauflucht von Untergeschossen schließt mit dem Ende der festgesetzten Bauräume fluchtgleich ab. Ein Zugang über das talseitig vorspringende Sockelgeschoß (KGo) zu den EG- Baukörpern ist damit verhindert.

Um den umlaufenden Zugang der EG – Baukörper zu ermöglichen ist die Baulinie über die seitlichen Abschlüsse der Bauräume zu verlängern und am Ende durch rechtwinkligen Verzug auf die horizontale Flucht des Bauraumes abzuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unverändert.

Planzeichen 6.2.3 – Kleinkinderspielplatz

Ergänzung 6.2.1 – Befreiung Spielplatzpflicht

Begründung:

Die Bebauung der Grundstücke auf den Fl.Nr.2004 und 2004/35 mit Geschosswohnungsbau sollte die Möglichkeit erhalten eine Befreiung der Stellplatzpflicht nach Art.7 Abs 3 zu erhalten.

Im Abstand von 50m zu den Grundstücken befindet sich in der Nähe ein öffentlicher Spielplatz in ausreichender Größe von ca. 450m².

Der Befreiungstatbestand der "Nähe" ist damit erfüllt.

Planzeichen 6.1.7 - Anpflanzung 1. Wuchsordnung

Ergänzung 6.1.7 – Anpflanzung – Standortänderung

Begründung:

Auf dem Grundstück Fl.Nr.2004/36 – öffentlicher Spielplatz sind zwei Bäume erster Wuchsordnung festgesetzt.

Am vorgesehenen Standort befindet sich umfangreiche Infrastruktur an Leitungen und Kabel die aufgrund von Durchwurzelung zerstört werden. Außerdem kann ein dauerhafter Bestand der Bepflanzung nicht gewährleistet werden.

Der ungeeignete Standort kann am Grundstück ersetzt werden, sodass die Pflanzpflicht für 2 Bäume nach Ursprungsplanung erhalten bleibt.

Planzeichen 6.1.8. heimische Sträucher

Ergänzung 6.1.8 Pflanzpflicht heim. Sträucher

Begründung:

Das bergseitige Geländeniveau an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches weist einen Höhenabsatz zur vorhandenen Bebauung – Geländeprofil V – von 1,5m auf. Der Höhenversatz ist durch eine durchlaufende Natursteinmauer mit Böschungsaufsatz auszubilden. Das geböschte Gelände ist mit heimischen Sträuchern oder Heckengewächsen zu bepflanzen.

Planzeichen 7.3.1 - Änderung – Freileitungsmast

Bahnstrom mit Fundament

Begründung:

Die geprüfte und freigegebene Ausführungsplanung der Deutschen Bahn ist mit Freigabeerklärung vom **3.11.2023** erfolgt. Die Ausführung wurde am 26.04.2024 abgenommen. Aus den Freigegebenen Planungen ergeben sich geringfügige Standortverschiebungen der End Maste mit Fundamenten. Besonders betroffen ist der Maststandort auf Fl.Nr.2004/52: Der Mast mit Fundament kommt bis zu 1,50m Tiefe auf die Fl.Nr.2004/35 zu liegen. Die Inanspruchnahme des Grundstückes wurde grundbuchrechtlich gesichert und im Änderungsplan durch Planzeichen dargestellt.

3.3 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 städtebaulich bedeutsame Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderungsplanung nicht verursacht.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – WA wird nicht verändert.

5.2 Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung GRZ wird durch den Änderungsumfang nicht verändert.

Aufgestellt:

Penzberg, den 11.04.2024

Gumberger BAU plan GmbH
Philippstraße 2
82377 Penzberg

Stadt Penzberg

Penzberg, den _____

1. Textkorrektur : Penzberg, den 13.05.2024