



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 07.05.2024

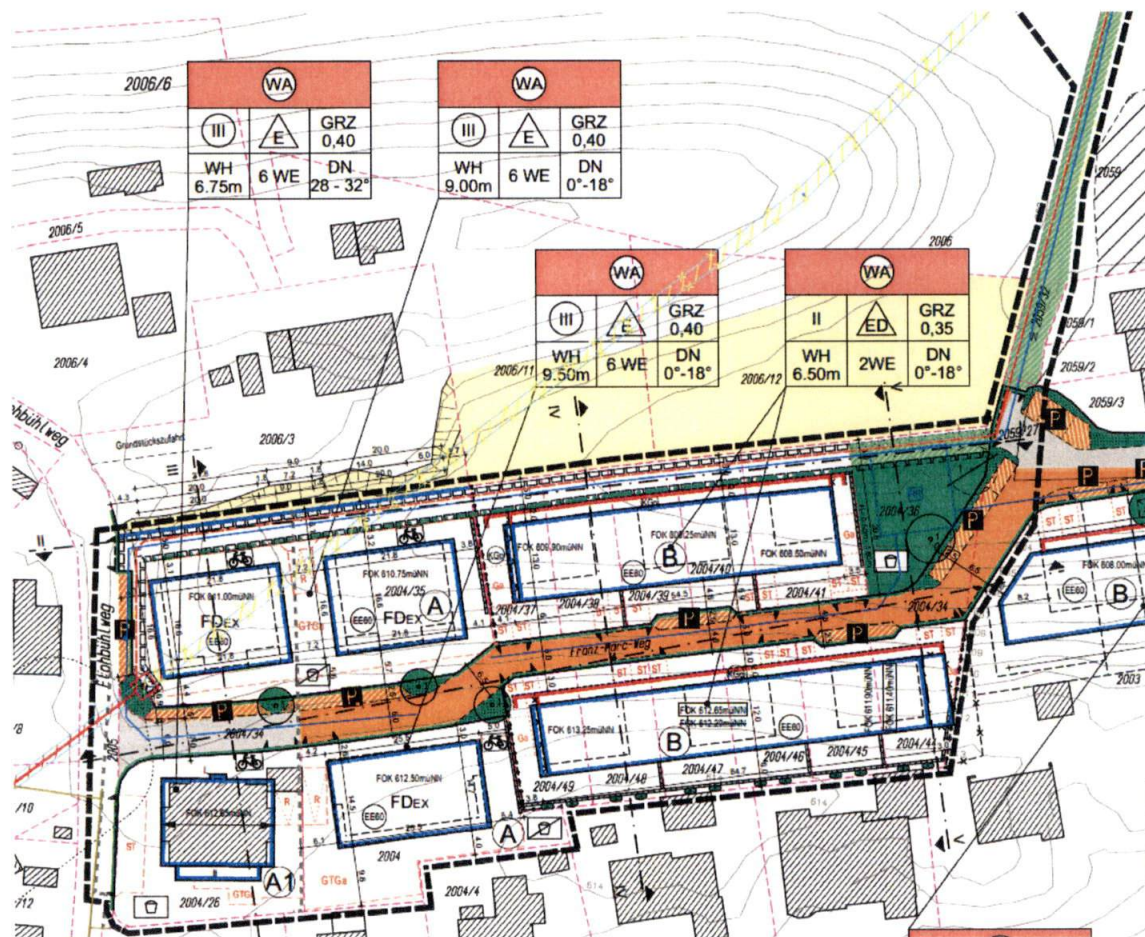
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7. 1. Änderung des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Aufstellungsbeschluss und Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung 3/094/2024

1. Vortrag:

Die Grundstücke Flurnummern 2004, 2004/35, 2004/36, 2004/37, 2004/38, 2004/39, 2004/40, 2004/44, 2004/45, 2004/46, 2004/47, 2004/48, 2004/49 und 2059/27 der Gemarkung Penzberg, Franz-Marc-Weg, befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg vom 11.10.2022.

Auszug aus der Bebauungsplanänderung:



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 Grundstückspartellen 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 60 m² 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 612,65 müNN
2004/44 von 611,90 auf 811,40 müNN

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 Straßen-oberkante 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 grenz-übergreifend nach Westen angelegt. Die geplante Grundstücksbegradigung kommt nicht zustande. Der Bauraum muss daher um mind. 4,0 m eingekürzt werden.

Der Bauraum auf Fl. Nr. 2004/49 muss an der Breitseite um ca. 1,0 m 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.1,0 m 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 Baufucht von Untergeschossen schließt mit dem Ende der festgesetzten Bauräume fluchtgleich ab. Ein Zugang auf das talseitig vorspringende Untergeschoss (KGo) der seitlich liegenden Baukörper ist damit verhindert.

Um den Zugang zu ermöglichen, ist die Baulinie über die seitlichen Abschlüsse der Bauräume zu verlängern und am Ende durch rechtwinkligen Verzug auf die Baugrenzen-Flucht abzuschließen.

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

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. 450 m².

Der Befreiungstatbestand der „Nähe“ ist damit erfüllt.

Planzeichen 6.1.7 - Anpflanzung 1. Wuchsordnung Ergänzung 6.1.7 – Anpflanzung – entfällt.

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.

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 Masten mit Fundamenten. Besonders betroffen ist der Maststandort auf Fl. Nr. 2004/52: Der Mast mit Fundament kommt bis zu 1,50 m 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 Umwelt-auswirkungen 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.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 2004, 2004/35, 2004/36, 2004/37, 2004/38, 2004/39, 2004/40, 2004/44, 2004/45, 2004/46, 2004/47, 2004/48, 2004/49 und 2059/27 der Gemarkung Penzberg, Franz-Marc-Weg, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und gemäß 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 2004, 2004/35, 2004/36, 2004/37, 2004/38, 2004/39, 2004/40, 2004/44, 2004/45, 2004/46, 2004/47, 2004/48, 2004/49 und 2059/27 der Gemarkung Penzberg, Franz-Marc-Weg, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der beantragte Entfall der Anpflanzung 1. Wuchsordnung im Planzeichen 6.1.7 wird nicht in die Änderung aufgenommen.

Hier sind Alternativen mit dem Projektträger zu entwickeln und entsprechend der Forderung nach schattenspendenden Bäumen vor Auslegung in die 1. Änderungsplanung aufzunehmen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und gemäß 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 21.05.2024



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister