



PLANUNGSBÜRO
THOMAS LINK

BEGRÜNDUNG

zur

4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“

für die Flurnummern 754/16 und 754/7, Gemarkung Penzberg

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Ziel der Änderungsplanung
 - 3.3 Äußere Erschließung
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Umweltprüfung
4. Grünordnung
 - 4.1 Nisthilfen
 - 4.2 Begrünung
5. Bauliche Nutzung
6. Bauliche Gestaltung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Technische Erschließung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserbeseitigung
 - 8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 8.4 Gasversorgung
 - 8.5 Müllbeseitigung

4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“

für die Flurnummern 754/16 und 754/7, Gemarkung Penzberg

1. Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die oben genannten Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg vom Januar 1956. Das Plangebiet liegt an der Straße „Auf der Etz“ am nordöstlichen Stadtrand von Penzberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom März 2023 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche gemäß §8 Abs. 2 Satz1 BauGB ist somit erfüllt.

2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft des Bebauungsplans bestimmt sich mit den Daten vom Januar 1956. Das Bebauungsplangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Im Bebauungsplan von 1956 ist der Geltungsbereich dieser Änderung als ein Grundstück dargestellt. Damals war der Bau eines Einfamilienhauses vorgesehen.

Nach der Teilung des Grundstücks ist gemäß der alten Baugrenzen eine Bebauung mit 2 Wohngebäuden kaum möglich und entspräche nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist eine Verschiebung und Vergrößerung der Baugrenzen für die neuen Wohngebäude und Anpassung an die bereits bestehende Bebauung.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert da die Grundstücke direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

3.4 Ruhender Verkehr

Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg geforderten Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

3.5 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

4. Grünordnung

4.1 Nisthilfen:

Pro Einfamilienhaus ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

4.2 Begrünung:

Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie die Garagen (-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.

Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Es wird empfohlen die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

5. Bauliche Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GFZ von 0,5 und eine GRZ von 0,35 festgesetzt.
- Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,5m festgesetzt.
Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand der Fußbodenoberkante (OKFFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
- Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit mindestens 50 % Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg vom Januar 1956 sollen weiterhin gültig bleiben.

6. Bauliche Gestaltung

Die Dachneigung wird mit max. 27° festgelegt

Sollten Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern ausgeführt werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt, da nicht erforderlich.

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück wird durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene gemeindliche Kanalsystem.

8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgt über die örtlich zuständigen Netzbetreiber Fa. Bayernwerk und Fa. Telekom.

8.4 Gasversorgung

Im Bereich dieses Grundstücks kann ein Gasanschluss an das vorhandene Netz der Erdgas Südbayern erfolgen.

8.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau sichergestellt.

Antdorf, 12.06.2024



Thomas Link