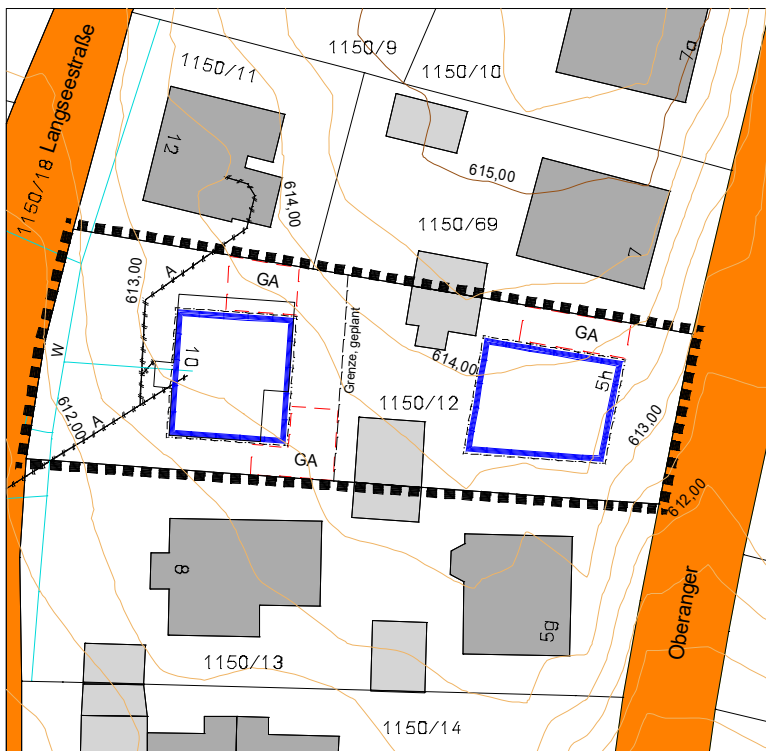


# Begründung zur Bebauungsplanänderung

## Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg

### 16. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

**01.05.2025**



## 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
- 8.4 Gasversorgung
- 8.5 Telekommunikationsanlagen
- 8.6 Müllbeseitigung

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

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

### **10. Entwässerung und Wasserwirtschaft**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1150/12 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Langseestraße**“ der Stadt Penzberg vom 28.05.1979.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, an der Straße „Langseestraße“.

Die Änderungsbereich ist Teil einer früheren, in Abschnitten erfolgten Stadterweiterung in Richtung Nonnenwald.

Der Bereich ist nach den Dichtevorstellungen von 1979 entsprechend undicht bebaut.

Spätere Entwicklungen in diesen Gebiet – wie z.B. in der angrenzenden Straße „Oberfeld“ sind dann bereits dichter gefasst.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 883,15 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut.

Die Gebäude sind technisch und wirtschaftlich verbraucht.

Der Änderungsbereich ist nach Westen hin abschüssig.

Der Änderungsbereich ist nach Osten hin stark abschüssig.



### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

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

Vorgesehen ist in diesem Sinne die Errichtung eines weiteren Gebäudes für die Wohnnutzung auf der Ostseite.

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 Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an Baufluchten aus dem Bestand.

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

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Der bereits bebaute Grundstücksteil wird nach wie vor von der Straße „Langseestraße“ her erschlossen. Für das zweite Haus soll von der Ostseite her über die Straße „Oberanger“ die Zufahrt geschaffen werden.

### 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.



Die Lage der Stellplätze soll – wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan - nicht gesondert geregelt werden; um auf die topographisch schwierigen Verhältnisse dann in der Detailplanung reagieren zu können.

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

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Gebäude sollen geändert bzw. präzisiert werden. Hierfür sind die maximalen EG-Fußbodenhöhen beider Gebäude mit einer NN-Höhe versehen. Diese NN-Höhe bezieht sich auf das NN-Höhensystem des KU Stadtwerke Penzberg.

#### Änderungsplanung westlicher Baukörper:

Die Änderungsplanung sieht vor, den geplanten Baukörper hinsichtlich seiner maximalen Höhenlage Oberkante fertiger EG-Fußboden OK FFB EG entsprechend dem Bestand OK FFB EG festzuschreiben.

#### Änderungsplanung östlicher Baukörper:

Die Änderungsplanung sieht vor, wie auch im nördlichen Nachbarbestand des Ostgrundstücks bereits geschehen, das Baurecht für einen Baukörper mit einer Ost-West-Firstausrichtung zu schaffen und die maximale Höhenlage Oberkante fertiger EG-Fußboden OK FFB EG festzuschreiben.

#### Grundstücksteilung:

Für die Teilung des Grundstücks in das von der Langseestraße erschlossene Grundstück und ein vom Oberanger erschlossenes Grundstück wird eine Teilungsgrenze vorgeschlagen. Diese Teilungsgrenze soll aber nicht festgesetzt werden.

#### Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Es sollen die Dachneigungen des Bestandsbebauungsplan gelten.



### 3.7 Umgang mit dem Bestand

Um die im Gebiet vorherrschende Typologie mit Einzel- und Doppelhäusern beizubehalten, soll das Grundstück mit zwei Gebäuden bebaut werden – jeweils mit der Firstausrichtung der Nachbarschaft.

### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, die die bewegte Topographie in die Planung der Baukörper einbezieht.

### 3.9 Umweltprüfung

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

## 4. Grünordnung

Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

Dabei ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen (kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher).

Bäume im Bestand und Baumpflanzungen nach der Stellplatzsatzung sind anzurechnen.

Dabei sind heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können.

Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.



## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WR (Reines Wohngebiet) – bleibt bestehen.

### 5.2 Maß der Nutzung

#### Grundflächenzahl GRZ:

Die zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO soll auf GRZ 0,30 festgesetzt werden.

#### Geschossflächenzahl GFZ:

Die zul. GRZ soll auf GRZ 0,60 festgesetzt werden.

#### Vollgeschosse, zwingend:

Um eine einheitlich Baustruktur im Gebiet zu erreichen, sollen für beide überbaubaren Grundstücksflächen 2 Vollgeschosse (VG) zwingend festgesetzt werden.

#### Wohneinheiten, WE:

Um innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch mehrere Haushalte unterbringen zu können, sollen zwei Wohneinheiten je überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden; als Zweifamilienhaus als auch als Doppelhaus.

Eine größere Anzahl von Wohneinheiten soll nicht festgesetzt werden, da sonst die Flächen für den ruhenden Verkehr einen zu großen Raum einnehmen würden.

#### Garagen und Stellplätze:

##### Änderungsplanung westlicher Baukörper:

Um im westlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zu schaffen, zwei Wohneinheiten unterzubringen, sind zwei Garagenstandorte vorgesehen.

##### Änderungsplanung östlicher Baukörper:

Um im östlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zu schaffen, zwei Wohneinheiten unterzubringen, ist nur ein Garagenstandort notwendig, da mit der Hanglage ein zweiter Garagenstandort im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht werden kann und soll.



## 6. Werbeanlagen

Entfällt

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

## 8. Technische Erschließung

### Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

### Abwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich verlaufende öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe 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 öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Im Bereich des Stockseewegs sowie der Langseestraße ist die bereits bekannte GEP-Maßnahme 24 geplant. Im Zuge dieser GEP-Maßnahme ist der Ausbau des Trennsystems in der Langseestraße vorgesehen. Details darüber ob und wann die Bauarbeiten hierzu umgesetzt werden, können zum derzeitigen Stand noch nicht gegeben werden.

### Trinkwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.



### 8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

### 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

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.

### 8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

### 8.5 Telekommunikationsanlagen:

#### Stellungnahme der Vodafone Deutschland:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer



Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Hinweis:

Weitere Unterlagen sind direkt bei der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH einzuholen.

Lageplan: Der Lageplan ist der Begründung anzuhängen.

## 8.6 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

Sowohl das Bergamt Süd als auch die E.ON SE wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden über das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus gehört.

Stellungnahme der Reg. von Oberbayern:

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.



Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

Für die Errichtung der Garage an der Süd-Ost-Ecke des Westgrundstücks kann die oa. Tiefenerkundung entfallen.

Für die Errichtung der übrigen Garagen sollen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das Bergamt Süd als auch die E.ON SE noch gehört werden.

## **10. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

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

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

Anlage: