STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim - Schongau

BEGRÜNDUNG
Teil I

zum

Bebauungsplan
„Ahornstrasse“

gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst
Flurstück-Nummer 1163/3 , 1163/24TF,1163/25, 944TF
Gemarkung Penzberg

PLANVERFASSER

gumberger **BAU** plan & projekt 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.lanschaft@t-online.de
Tel. 08856 92100

Inhaltsverzeichnis

1.0.0 Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

2.0.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3.0.0 Städtebauliche Ausgangssituation

- **3.1.0 Lage im Stadtgebiet u. Eigentumsverhältnisse**
- **3.2.0 Beschreibung des Gebiets**
- **3.3.0 Städtebauliche Bestandsanalyse**

4.0.0 Rechtliche Ausgangslage

- **4.1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- **4.2.0 Verfahrensvermerke**

5.0.0 Planerische Ausgangslage – Übergeordnete Planungen

- **5.1.0 Vorgaben der Landesplanung**
- **5.2.0 Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“**
- **5.3.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan**

6.0.0 Ziel und Zweck der Planung

7.0.0 Städtebauliches Konzept

- **7.1.0 Art baulichen Nutzung**
- **7.2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- **7.3.0 Verkehrliche Erschließung**

8.0.0 Planinhalt und Festsetzungen

- **8.1.0 Bebauung**
- **8.2.0 Gestalterische Festsetzungen**
- **8.3.0 Flächen für den Gemeinbedarf**
- **8.4.0 Verkehr**
- **8.5.0 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

9.0.0 Grünflächen

- **9.1.0 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum**
- **9.2.0 Private Grünflächen**

10.0.0 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

11.0.0 Immissionsschutz

12.0.0 Kennzeichnungen

13.0.0 Nachrichtliche Übernahmen

14.0.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

- **14.1.0 Bodenordnung**
- **14.2.0 Erschließung**

15.0.0 Ver- und Entsorgung

16.0.0 Planungsrecht

17.0.0 Anlagen

BEGRÜNDUNG Teil I
Städtebauliche Planung

1.0.0 Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Stadt Penzberg erfüllt in der Region 17 der Regionalplanung Oberland die Aufgaben eines Mittelzentrums an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Miesbach u. Schongau. Entsprechend des Landesentwicklungsprogrammes der Bayerischen Staatsregierung stellt das Mittelzentrum Penzberg einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort dar. Infolge der Ansiedlung von Betrieben der chemischen Industrie sowie des Maschinenbaus ist die Stadt stark industriell-gewerblich orientiert.
Aufgrund des Strukturwandels in der Wirtschaft verändert sich die Ausrichtung der Arbeitsplätze in hohem Maße. So werden z.B. Informations-,Kommunikations oder Biotechnologie auf absehbare Zeit alte Techniken verdrängen und neue Arbeitsplätze schaffen. Diesem Wandel ist rechtzeitig Rechnung zu tragen. Das zu erweiternde Arbeitsplatzangebot wird die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. Um eine harmonische Parallelentwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, soll das Wohnangebot ausgebaut werden. Darüber hinaus kann durch ein erweitertes Wohnangebot der Siedlungsdruck gemildert werden, der vor allem auf dem südlichen Teil der Region lastet. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.

Die Stadt Penzberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen nach den Vorgaben der Raumordnung und des Regionalplanes Oberland die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB beurteilt und für das Plangebiet Ahornstrasse am 28.06.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beschlossen.
Mit Beschluss vom 2.12.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den Städtebaulichen Entwurf zur Durchführung des Planverfahrens freigegeben.

2.0.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Vollzug der übergeordneten Planung wie die Regionalplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zur Harmonisierung von Arbeit und Wohnen.
2. Planungsrechtliche und dingliche Sicherung der Einbautrasse eines Stauraumkanals für Ortsteile ausserhalb des Geltungsbereiches.
3. Planungsrechtliche und dingliche Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen zum Ringschluss von Ahorn und Kastnerhofstrasse sowie Ausbau des Rad und Gehwegenetzes der Stadt Penzberg zum Sport und Freizeitzentrum.
4. Planungsrechtliche Sicherung des Gewässerentwicklungskonzeptes der Stadt Penzberg für Gewässer III. Ordnung

Der Stadtrat hat daher veranlasst , für den Bereich Ahornstrasse durch den Erlass eines Bebauungsplanes die bauliche Entwicklung verbindlich zu regeln. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, und die Überbauung des Gebietes.

Das Planungsbüro **gumberger BAU plan & projekt GmbH**, Philippstraße 2,

82377 Penzberg wurde mit der Planung Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes und der Landschaftsplanung des Entwurfes das Büro
Probst planen - Dipl.Ing.(TU) Maria Probst
Am Alten Bahnhof 5 – 82377 Penzberg
beauftragt.

3.0.0 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1.0 Lage im Stadtgebiet u. Eigentumsverhältnisse

Stadträumlich befindet sich das Plangebiet nördlich des Stadtgebietes im Ortsteil Wölfl. Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils an einem Teilstück des Langseegrabens zwischen der Ahornstrasse im Westen, der Saalangerstrasse im Norden und der Kastnerhofstrasse im Osten. Bis auf die Teilfläche von Fl.Nr.944 befinden sich die Grundstücksflächen im Geltungsbereich in Privatbesitz.
Folgende Fl. Nr. der Gemarkung Penzberg werden durch den Geltungsbereich erfasst:

1163/3	Teilfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	7.076 qm
1163/24	Teilfläche	Bauland	80 qm
1163/25	Vollfläche	Landwirtschaftliche Grünfläche	8.729 qm
944	Teilfläche	Wald u. Sukzessionsfläche	98 qm
Gesamtfläche	**Geltungsbereich**		**15.983 qm**

3.2.0 Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich weist in seiner Grundfläche eine quadratische Form auf. Die Fläche ist an der West und Ostseite mit Bebauung umschlossen. Die unbebauten Grundstücke an der Nordseite befinden sich im Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplan Wölfl. An der Südseite grenzt das Plangebiet an das bewaldete Sportzentrum, dem Müllerholz an. Der Planbereich ist im Süden durch den Bachlauf des Langseegrabens begrenzt. Die topographische Ausformung des Geltungsbereiches stellt im Süden eine Flachebene dar, die nach Norden kontinuierlich ansteigt. Die seitlichen Anschlussflächen liegen durch Böschungen und Stützwänden abgegrenzt um ca. 2 m über dem zu überplanenden Grundstück.

3.3.0 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich einer Ortsteilsiedlung der Stadt Penzberg. Die Bebauungsränder befinden sich in einem Abstand von ca 130 m. Eine bauordnungsrechtliche Beurteilung als Baulücke scheidet daher aus. Die zu überplanenden Grundstücke sind planungsrechtlich dem unverplanten Innenbereich zuzuordnen.
.

3.3.1 Art und Maß der bestehenden Nutzung

Die Grundstücke des Planungsgebietes werden landwirtschaftlich als Mähwiese und Weideland intensiv genutzt. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist frei von Bebauung und Bepflanzung.
Das bauliche Umfeld dient ausschliesslich dem Wohnen nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet.
Das Nutzungsmaß der umgebenden Wohnbebauung bewegt sich zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,20 bis 0,35 .

3.3.2 Orts - und Landschaftsbild

Die Umgebungsbebauung im Norden und Osten ist geprägt durch Baukörper in

offener Bauweise. Im Westen des Baugebietes ist mehrheitlich die geschlossene Bebauung das prägende Ortsbild. In allen Anschlussbereichen sind gemischte Bauformen, wie Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbauten sowie Ein – und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise vorzufinden. Die Baukörper weisen zwei bis drei Wohngeschosse mit verputzten Lochfassaden aus und sind mit mittelsteilen Satteldächern ausgebildet.

3.3.3 Verkehrliche Erschließung

Die siedlungsfreie Lücke ist über zwei Ortsstrassen erschlossen. Die östliche Kastnerhofstrasse endet mit einer Wendeplatte an Fl. Nr 1163/3, die westliche Ahornstrasse mit einer Leitplanke in Strassenbreite.zu Fl.Nr. 1163/25.
Die Zufahrtsstrassen sind mit einer Fahrbahnbreite von 6 m mit beidseitigem Gehweg angelegt. Die Fahrbahnen sind aufgrund der ausreichenden Breite geeignet auch den ruhenden Verkehr aufzunehmen.
Im Abstand von ca 80 m in westlicher und nördlicher Richtung befinden sich an der Wölflstrasse und Birkenstrasse Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs.
.

3.3.4 Emmissionen aus Verkehrsanlagen, Gewerbebetrieben, Sportplätze

Auf den Geltungsbereich wirken keinerlei Immissionen aus Lärmquellen von Strassenverkehr und Industriebetrieben ein.
Aus dem südlich gelegenen Sportplatzgelände sind jedoch Immissionen zu erwarten. Die Bewohner der Bestandsbauten hatten im Zuge der Sportstättenerweiterung Abwehransprüche geltend gemacht. Anhand der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der Sportplätze wurde die Verträglichkeit des Plangebietes und der Umgebungsbebauung bereits nachgewiesen. Ein Messpunkt im Plangebiet mit der Bezeichnung 10-9 wurde in die Untersuchung einbezogen. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf das allgemeine Wohngebiet im Norden der Sportplatzanlagen sind die Sportplätze mit einer 3- 4m hohen Schallschutzwand ausgestattet worden. Die Untersuchungsnachweise sind im immissionstechnischen Gutachten Möhler & Partner
Bericht Nr.700-2891-1 Aktualisierung vom 15.6.2009 zur Erweiterung Sportzentrum Müllerholz dokumentiert.

3.3.5 Infrastruktur

Die Ortsstrassen sind mit der erforderlichen Infrastruktur – Wasser ,Kanal, Gas, Strom und Medien zur Versorgung bzw. Entsorgung der Bestandsbebauung ausgestattet.

3.3.6 Grundstücksbelastungen

Am südlichen Rand des Plangebietes, entlang des Langseegrabens, sind zu Gunsten der Stadt Penzberg dingliche Rechte zum Einbau eines städtischen Mischwasserkanals DN 250 eingetragen. Der Kanal dient der Durchleitung von Mischwasser aus nordöstlich gelegenen Ortsteilen zum Pumpwerk an der westlich gelegenen Birkenstrasse.

3.3.7 Wasserwirtschaft

Die Flurstücke 1163/25 und 1163/ 3 der Gem. Penzberg befinden sich bei einem 100jährigen Regenereignis im Überflutungsgebiet des Langseegrabens.

3.3.8 Grünplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung

Siehe Begründung Teil III :

Eingriffsregelung – Chekliste zur vereinfachten Vorgehensweise
Teil III der Begründung beinhalten auch detaillierte Darstellungen zu Gelände und Bodenbeschaffenheit. Das gesamte Grundstück wird derzeit intensiv als Mähwiesen und Weideland bewirtschaftet.

4.0.0 Rechtliche Ausgangslage
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichung sind zulässig, so lange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

4.1.0 Gesetzliche Grundlagen

4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl.I. S.1250).

4.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S. 132) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl.I S. 466)

4.1.3 Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

4.1.4 Landesbauordnung für Bayern (BayBO) in der Fassung vom 01.01.1999.

4.1.5 Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 05.02.2002
Änderungssatzung vom 26.07.2002

4.2.0 Verfahrensvermerke
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind städtebauliche Planungen aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen FLNP der Stadt Penzberg. Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus dem Teil D Verfahrensvermerke, der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil C) zu entnehmen.
Mit der Bekanntmachung vom …… tritt dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) der Geländeprofile (Teil B) sowie dem Planzeichen- u. Textteil (Teil C) sowie der Begründung in Kraft .
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 00.00.0000 in Kraft getreten.

5.0.0 Planerische Ausgangslage - Übergeordnete Planungen

5.1.0 Vorgaben der Landesplanung
Nach den Gebietsstrukturen der Landesplanung befindet sich die Stadt Penzberg in der Region 17 “Oberland“. Die Stadt ist eingegliedert in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse verläuft am südlichen Rand des Landes (Alpenvorland) und erstreckt sich von Ost (Rosenheim) nach West (Kempten). Die Stadt Penzberg hat in dieser überregionalen Entwicklungsachse die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Zwischen den genannten Oberzentren Rosenheim und Kempten ist das Mittelzentrum Penzberg gekennzeichnet als “Bevorzugt zu entwickeln“.

5.2.0 Vorgaben der Regionalplanung Region 17 „Oberland“

5.2.1 Siedlungsstruktur

Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen, ausgewiesen werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.

5.2.2 Wohnungswesen

Auf die Schaffung von kostengünstigen, an individuellen Bedürfnissen anpassbare Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, Bauformen soll hingewirkt werden. Die städtebaulichen Planungen sollten die Ausgestaltung von behindertengerechten Wohnraum ermöglichen bzw fördern..
Zur Verbesserung der Wohnfunktion sollen der Verkehrsberuhigung und der Begrünung besonderes Gewicht eingeräumt werden.
Bei der Wohnungsversorgung soll die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werde.

5.2.3 Energie u. Ortsplanung

Für die Bebauungsplanung sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und Energieversorgung von Bedeutung :
– die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der zu versorgenden Gebiete wie Lage und Dichte der Siedlungseinheiten und der lokalen Möglichkeiten
– die Orientierung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung,
- Abstimmung von Orts u. Objektplanung bei Dachformen, Neigungen, Gebäudehöhen
– die bestehenden oder geplanten Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom- Gas- und Fernwärmeversorgung

5.3.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan

Die südliche Teilfläche des Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen . Die nördliche Teilfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
Das Baugebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 bis 5 BauGB aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

6.0.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen , eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, das den modernen Anforderungen an flächensparendes und ökologisches Bauen Rechnung trägt. Zudem soll sich das Gebiet harmonisch in seine Umgebung einfügen und einen gestalterisch eigenständigen Charakter entwickeln.
Die geplante Bebauung soll im Zusammenwirken mit den bestehenden Baustrukturen im Umfeld zu einer attraktiven Wohnbebauung weiter entwickelt werden.

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen werden der Planung zugrunde gelegt:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Eigenbedarf zur Standortsicherung der gewerblichen Wirtschaft.
- Sicherung des baulichen und funktionalen Wohnbestandes
- Verknüpfung des Plangebietes mit der nördlichen, westlichen und östlichen Wohnbebauung.
- Funktionsfähigkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen sicherstellen
- Erschließung im Plangebiet als Funktions- u. Erlebnisraum
- wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wie Strassen, Kanal, Wasser u. Energieversorgung
- Sicherung der unverbindlichen Bauleitplanung durch verbindliche Bauleitplanung
- Stadtökologische Ausrichtung insbesondere Energie, Klima, Oberflächenwasser und Freiflächenvernetzung mit der freien Landschaft.
- Schaffung von barrierefreien wie auch für Behinderte gerechten Wohnraum
- Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen wie Solargewinnung durch Gebäudestellung und Erschliessung von Erdwärme
- Verkehrstechnische Vernetzung mit den südlich gelegenen Sport und Freizeitanlagen.
- Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes der Stadt Penzberg
- Planungsrechtliche Sicherung eines Stauraumkanal zur Durchleitung von Mischwasser aus nordwestlichen Ortsteilen.
- Der Bebauungsplan trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienhäuser und Wohnungen Rechnung.

7.0.0 Städtebauliches Konzept

7.1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt..
Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für ein WA – Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestandes und des Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

7.2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung trägt der Lage im Innenbereich wie auch der Anbindung zu den bebauten Siedlungszonen Rechnung.
Das Plangebiet gliedert sich in zwei Nutzungszonen mit unterschiedlichen Nutzungsparametern.

7.3.0 Verkehrliche Erschließung

Von wesentlicher Bedeutung ist die Herstellung von Verkehrsbeziehungen zu den vorhandenen Ortsstraßen, den Rad u. Gehwegen sowie den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs.
Zur Erschließung des Plangebietes wurde eine Durchgangsstrasse mit zentraler Platzaufweitung geplant. Gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr wird durch extreme Richtungsänderungen und Platzgestaltung die Durchfahrt erschwert .
Der Ringschuss der beiden Ortsstrassen Ahornstrasse und Birkenstrasse führt zu einer Entlastung der bestehenden Sackgassenlösung. Das gesamte Wohnumfeld wird mit dieser Verkehrslösung aufgewertet.
Der Straßenraum ist so zu dimensionieren, dass die Wohnbebauung ungehindert

durch Rettungs - und Versorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.
In den Verkehrsflächen, insbesondere den Wendeflächen, sind die Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge nach DIN 14090 eingeplant. Das nutzbare Straßenraumprofil vor senkrecht aufgestellten Stellplätzen und Zufahrten der Grundstücke muss eine Breite von mind. 6,0 m haben. Bei verminderten Breiten ist die Differenzlänge auf den Grundstücken innerhalb der Bauräume nachzuweisen.

8.0.0 Planinhalt und Festsetzungen

Folgende charakteristische Elemente prägen das geplante Baugebiet:

- Die ringartige Wohnstraßenerschließung, mit Verknüpfung zum übergeordneten Verkehrswegenetz für Rad-, Geh- und Kfz- Verkehr.
- Überschaubare und geometrisch klar geformte Baufelder mit Baumöglichkeiten für unterschiedliche Gebäudetypen und Grössen.
- Gruppierung der Einzelhäuser zu einem kompakten Wohnquartier mit klar gefassten und für den Bewohner erlebbare öffentliche Strassen und Platzräume.
- Zentraler Freiraum für Spiel, Erholung und Kommunikation in der Erschließungs-achse mit Platzaufweitung .

8.1.0 Bebauung

8.1.1 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist durchgehend die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNV festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in vorliegenden Bebauungsplan als Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Zur Vermeidung bandartiger Bebauung sind die Baufelder gegliedert und durch Bemaßung begrenzt angeordnet. Dadurch ist eine kleingliedrige Anpassung der Fussbodenhöhen an die geneigte Stassengradiente möglich.
Zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Bauräume für Hauptgebäude und Nebenanlagen nur ein Nebengebäude bis 8 m² Grundfläche u. 3 m Wandhöhe zulässig.

8.1.2 Bauformen

Als Bauformen für das nördliche Bauquartier sind rechteckige Baukörper mit zwei Vollgeschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss zulässig , deren Grundabmessungen rechteckig dimensioniert sein sollen. Die angebauten Garagen u. Nebengebäude sind als kubische Bauwerke mit Satteldächern auszubilden. Das südliche Bauquartier sieht Baukörper mit drei Vollgeschossen und einer festgesetzten Höhenbegrenzung vor. Dadurch entfallen zusätzlich ausbaufähige Dachgeschosse mit Dachaufbauten. Die rechteckigen Baukörper erhalten zweigeschossige Flachbauten zur Nutzung von Terrassenbalkonen.

8.1.3 Anzahl der Wohnungen:

Die Bauräume unterscheiden sich durch Nutzungsabgrenzung der Zulässigkeit nach Anzahl der Wohneinheiten. Im nördlichen Quartier sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und im Südlichen Einzelbaukörper mit max. 6 Wohneinheiten zugelassen.
.

8.2.0 Gestalterische Festsetzungen

8.2.1 Dächer – Dachform und Dachneigung

Das mittelsteil geneigte Dach und seine Ausrichtung soll als charakterisierendes Element eines Gebäudes in den verschiedensten Gliederungen zulässig sein. Dachaufbauten und Widerkehren nach der Ortsgestaltungssatzung der Stadt

Penzberg sind nur im nördlichen Bauquartier bei zweigeschossigen Baukörpern zugelassen.
Bei dreigeschossigen Baukörper sind Dachgeschosse mit Dachaufbauten unzulässig.

8.2.2 Fassaden

Als Fassadentyp ist die Lochfassade in Verbindung mit geschossweiser aufglasung zugelassen. Die Fassaden-Oberflächen können sowohl als Putzfläche wie auch in Holz ausgeführt werden. Die Holzoberfläche kann über ein, wie auch Zweigeschosse gewählt werden.
Auf Reglementierungen in der Farbgestaltung von Fassaden wurde zu Gunsten vielfältiger Gestaltungsmöglichkeiten in den Festsetzungen verzichtet.

8.2.3 Höheneinstellung

Der gesamte Geltungsbereich ist auf das westliche und östliche Bestandsgelände anzuheben. Der Höhenunterschied zwischen Urgelände und Fussbodenhöhe beträgt daher bis zu 2,0 m. Die festgesetzten Fussbodenhöhen über NN. dienen nicht nur der Anpassung an die Bestandsgebäude, sondern auch dem Hochwasserschutz.

8.3.0 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan sieht als Gemeinbedarfsflächen ausschliesslich öffentliche Parkflächen vor.
Die Einzelgrundstücke sind ausreichend groß um Spielflächen für Kleinkinder auf den Privatflächen zu platzieren.

8.4.0 Verkehr

8.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Der Kraftfahrzeugverkehr von und zum Plangebiet ist über die Ortsstrasse Birkenstrasse im Westen und die Wölflstrasse im Norden an das zentrale Straßennetz angebunden. Die Knotenpunkte zur Anbindung bestehen bereits und sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausreichen dimensioniert.

8.4.2 Anliegerverkehr

Zur Bewältigung des geringen Ziel u. Quellverkehrs wurde das Mischungsprinzip gewählt. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit Kraftfahrzeugverkehr ist nur sicherzustellen wenn die Verkehrsstärke unter 200 Kfz/h und die Fahrgeschwindigkeit nicht mehr als 30Km/h beträgt.
Um die Fahrgeschwindigkeit/ Lärmbelastung zu begrenzen, werden im Verlauf der Anliegerstrasse verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgeschlagen. Die Anliegererschließung Ahornstrasse besteht aus einer geradlinigen Stichstrasse von West nach Ost mit platzartiger Aufweitung.
In der Vorkulisse zur Baugrenze sind die Bauflächen für Stauräume vor Garagen und Stellplätzen eingeplant.
Das Fahrbahnprofil als Rückstossfläche ist daher mit einer befahrbaren Mindestbreite von 6,5 m vor senkrecht aufgestellten Stellplätzen auszubilden.
Zur Sicherung von zusätzlichen öffentlichen Parkflächen im Fahrbahnbereich sind die Grundstückszufahrten durch Planzeichen festgesetzt.
Die Wohngärten sind zum öffentlichen Verkehrsraum geschlossen.

8.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Durch die Anwendung des Mischungsprinzips mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfselementen können mehrere Nutzungsarten auf einer höhengleichen

Fahrbahn der Durchgangsstrasse verkehren. Für die Vernetzung mit den Sport und Freizeiteinrichtungen sind gesonderte Wegeflächen eingeplant.
.

8.4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die Haltepunkte Birkenstrasse und Wölflstrasse befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind aus dem Erschließungsgebiet heraus in wenigen Gehminuten über das bestehende Fußwegenetz zu erreichen. Eine direkte Befahrung mit Linienbussen über die Anliegerstrasse scheidet aus.

8.4.5 Parkplätze und Stellplätze

Anliegerstellplätze werden in Form von oberirdischen Garagen und Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen (Carports) und offenen Stellplätzen angeboten. Sie dürfen nur auf den dafür gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden. Deren Anzahl bemisst sich nach den Berechnungsschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

8.5.0 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die Hauptsammler der Ver – und Entsorgungsleitungen befinden sich ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen.
Der Generalentwässerungsplan sieht auf der südlichen Grundstücksfläche, entlang des Langseegrabens, eine Stauraumkanal von DN 2200 zur Durchleitung von Mischwasser aus den nordöstlichen Ortsteilen vor. Nach Angabe des planenden Ingenieurbüros kommt der gesamte Querschnitt unterhalb des Urgeländes zu liegen. Der Einbauvorschlag des Bebauungsplanes weicht jedoch von der Vorgabe ab. Die Information erfolge erst nach der Freigabe der Planung durch den Stadtentwicklungsausschutz. Die Alternativplanung ist als Geländeprofil der Begründung beigefügt.
Die Einbautrasse ist mit 10 m Breite ausreichend dimensioniert. Die Verwirklichung des Stauraumkanals und der baulichen Entwicklung kann daher zeitlich und funktional voneinander unabhängig erfolgen. Die Trasse ist baufrei und verkehrstechnisch erschlossen. Durch die Festsetzungen im Bebaungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzung zum Einbau des Stauraumkanals geschaffen.

8.5.1 Wasserversorgung – Trink u. Löschwasser

Für die Wasserversorgung können die öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend vom Bestand in der Ahorn und Kastnerhofstrasse genutzt werden. Die Kapazität der bestehenden Wasserzuleitung bis zur Planstrasse ist nach Erkundung der Fachplanung für die Versorgung des gesamten Plangebietes ausreichend.
Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Hydranten, die durch Branschutzsachverständige festzusetzen sind.

8.5.2 Schmutzwasserbehandlung

Vorgesehen ist der Bau eines Trennsystems, bei dem die anfallende Niederschlags- und Schmutzwassermenge in zwei getrennten Ableitungssystemen entsorgt werden. Das Schmutzwasser aus den Bauflächen wird in den Mischwasserkanal in der Strasse Ahornstrasse entwässert. Die Ableitung erfolgt im Freispiegelgefälle.
Der Anschlusspunkt liegt in ca.15m zum Geltungsbereich. Ein Zusammenschluss zur Kastnerhofstrasse ist ausgeschlossen, da damit der unterdimensionierte Mischwasserkanal am Langseegraben belastet werden würde.

8.5.3 Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Leitungssytem eingeleitet. Vor Einleitung des Niederschlagswassers der Wohngebäude und der Verkehrsflächen in das Ableitungssystem sind Rückhaltevorrichtungen nach der Abwassersatzung der Stadtwerke Penzberg zu installieren. Nach den Vorgaben

des Generalentwässerungsplanes ist das gesamte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den im Süden angrenzenden Langseegraben einzuleiten. Das dafür erforderliche Wasserrechtsverfahren ist vom Vorhabensträger durchzuführen.

8.5.4 Abfallbeseitigung

Zur Abfallbeseitigung im Stadtgebiet erfolgt durch das Abholsystem des Landkreises Weilheim Schongau. Die Abholstellen befinden sich an ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen.

8.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telefon und Kabelanschluss wird durch eine Netzerweiterung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

9.0.0 Grünflächen

9.1.0 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum

Die Begrünung des Straßenraumes erfolgt durch die Anpflanzung von Laubbäumen Norden entlang der Erschließungsstraße. Es sind als Pflanzung ausschließlich standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume festgesetzt.

9.2.0 Private Grünflächen

Die Hausgärten sind nach den individuellen Vorstellungen der künftigen Eigentümer zu gestalten und zu nutzen.

10.0.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur sind privat genutzte Grundstücksflächen mit Dienstbarkeiten zu belegen. Zur Sicherung des Einbaues eines Stauraumkanals ist die bestehende Grunddienstbarkeit auf den Grundstücken der Fl. Nr. 1163/25 und 1163/3 nach den aktuellen Planungsbedürfnissen des Generalentwässerungsplanes in einem Städtebaulichen Vertrages zu sichern.

11.0.0 Immissionsschutz

Durch die aktiven Schallschutzmassnahmen am Entstehungsort der Emmissionen wird der zulässige Schallleistungspegel für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten. Festsetzungen für bauliche Schallschutzmassnahmen sind daher nicht erforderlich..

12.0.0 Kennzeichnungen

Mit Kennzeichnungspflichtigen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr.2 u. 3 BauGB wird im gegenwärtigen Verfahrensstand nicht gerechnet. Im Rahmen der Anhörung von Fachbehörden ist nicht auszuschließen , dass Flächen vom ehemaligen Bergbau betroffen sind.
Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

13.0.0 Nachrichtliche Übernahmen

Flächennutzungsplan, Generalentwässerungsplan

14.0.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

14.1.0 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen für den öffentlichen Verkehr sowie öffentliche Grünflächen sind vom Vorhabensträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages an die Stadt Penzberg abzutreten.
Nachdem der Stauraumkanal innerhalb der abzutretenden öffenlichen Grün und Verkehrsflächen zu liegen kommt, kann eine lächenbereitstellung durch dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadtwerke Penzberg entfallen.

14.2.0 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Penzberg erschlossen.
Der Ausbau der Durchgangsstrasse ist verkehrsberuhigt vorgesehen. Es werden Grünzonen, unterschiedliche Oberflächen z.B. Pflasterung der Geh- und Fahrflächen vorgesehen.
Die Erschließung des Baugebietes wird technisch und wirtschaftlich vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gesichert.

15.0.0 Ver- und Entsorgung

15.1.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig über den vorhandenen Städtischen Kanal in der Birkenstrasse über das Pumpwerk dem Gruppenklärwerk des Abwasserzweckverbands zur Klärung zugeleitet

15.1.2 Oberflächenwasser

Über ein hierarchisch gegliedertes, vernetztes System von Rinnen u. Mulden wird das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen über Rückhalteanlagen und Regenwasserleitungen dem Langseegraben zugeführt.
Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird ebenfalls über Rückhalteanlagen nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg über ein getrenntes Leitungssystem in den Langseegraben eingeleitet

15.1.3 Elektrizität

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsnetzes und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Stadtgebiet.

15.1.4 Gasversorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Gasversorgung Gasleitungsnetz im Stadtgebiet.

15.1.5 Trink- und Brauchwasser

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Stadtgebiet.

16.0.0 Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ahornstrasse erfasst im nördlichen Teil Grundstücksflächen die durch anderweitige Satzungen planungsrechtlich geordnet sind. Der nördliche Abschnitt des Rad u. Gehweges kommt auf eine Länge von ca. 30m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wölfl zu liegen.

17.0.0 **Anlagen**

Geländeprofil mit Stauraumkanal

Aufgestellt :

Penzberg, den 24.11.2014
Gumberger **BAU** plan & projekt GmbH

Stadt Penzberg

-

Penzberg, den……