

Begründung

Zur 5ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße“

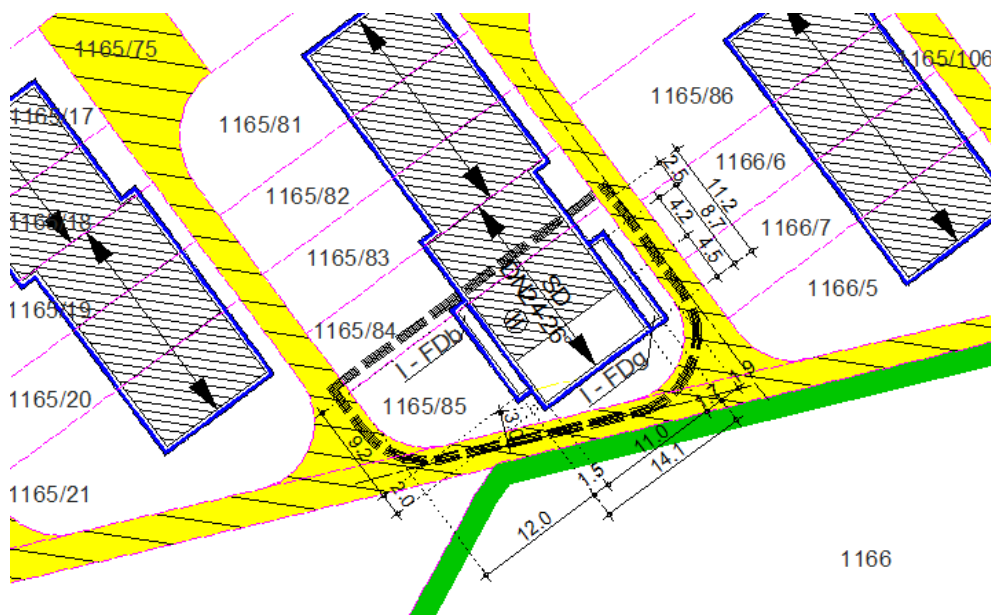
Flurnummer 1165/85 – Gemarkung Penzberg

Zeichnung: gumberger BAU plan GmbH
Thomas Gumberger
staatlich geprüfter Zimmermann und Bautechniker

für: Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Adresse: Philippsstraße 2, 82377 Penzberg

Datum: Penzberg, 24.05.2021



Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---|--|
| 01 Geltungsbereich | 04 Grünordnung |
| 02 Planungsrechtlicher Ist-Zustand | 05 bauliche Nutzung |
| 03 planerisches Konzept | a) Art der baulichen Nutzung |
| a) Ausgangslage | b) Maß der baulichen Nutzung |
| b) Änderungsplanung | 06 technische Ver- und Entsorgung |
| c) Anbindung/Verschließung/Parkplätze | a) Wasserversorgung |
| d) Geografie | b) Abwasserentsorgung |
| e) Dachform und Ausbau | c) Stromversorgung |
| f) Bestandsgebäude | d) Gasversorgung |
| g) Gebäudeplanung | e) Müllbeseitigung |
| h) Umweltprüfung | |

01 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Wölfl innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birkenstraße“ vom 26.09.1978 der Stadt Penzberg .

Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummer **1165/85** in der Gemarkung Penzberg und liegt im Bereich der Birken- und Ahornstraße.

02 planungsrechtlicher Ist-Zustand

Der Änderungsbereich ist als WR (reines Wohngebiet) im rechtsgültigen Bebauungsplan „**Birkenstraße**“ festgesetzt.

03 planungsrechtliche Voraussetzung

a) Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Wölfl innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „**Birkenstraße**“ vom 07.12.1978 der Stadt Penzberg.

Grundstücksfläche: Flurstücksnummer 1165/85 348,21 m²

Bebauung: derzeit ein Reiheneckhaus mit separater Einzelgarage auf Fl.Nr. **1165/72** und separaten Besucherstellplatz auf Fl.Nr **1165/52**, Gemarkung Penzberg

b) Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht neu zu ordnen.

Das städtebauliche Ziel der Bauraumerweiterung ist die Bewohneranzahl in diesem Bereich zu erhöhen und den Lebensraum für drei Generationen unter einem Dach zu schaffen.

Dadurch wird im Stadtgebiet eine wertvolle Boden-Ressource optimal genutzt und stellt dadurch eine ökonomische und ökologische Verbesserung dar.

Um die Verbesserung auf dem Änderungsgrundstück zu erreichen, soll die bebaubare Grundstücksfläche(Baufenster) dreiseitig erweitert und durch erdgeschossige Anbauten an den Traufseiten, einen Gebäude hohen Anbau sowie verdichtet werden.

Mit der Änderung soll die Zulässigkeit eines Flachdachs über den erdgeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig sein.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nacheinem Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich. Darauf wird in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen.

c) Anbindung/Verschließung/Parkplätze

Die bestehende Ahronstraße liegt an den Park- und Verkehrsflächen des betroffenen Flurstücks und gewährleistet die Erschließung dauerhaft.

Die nötigen Stellplätze bestehen auf den Flurstücken 1165/52 sowie 1165/72 und werden außerhalb der Änderungsfläche für unter 03 b) Abs. 5 genannte Bebauungsformen abgebildet.

d) Geografie

Das Flurstück gar nicht bis nicht nennenswert geneigt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „**Birkenstraße**“ geltenden Höhenlagen sollen damit beibehalten werden.

Außerdem gelten weiterhin die aktuellen Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6).

e) Dachformen und Ausbau

Im Änderungsbereich soll neben dem für Satteldächer festgesetzten Firstrichtungen auch das Flachdach für Anbauten zugelassen werden.

Sofern die Errichtung eines Flachdaches in Betracht gezogen wird, solle die für die Errichtung des Satteldachs bestehende Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans entfallen.

Sonstige Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sollen weiterhin bestehen.

f) Bestandsgebäude

Das bestehende Wohngebäude entspricht nicht den derzeit geforderten energetischen Anforderungen und soll energetisch aufgewertet sowie mit einem energetisch aktuellen Anbau ergänzt werden.

g) Gebäudeplanung

Im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung sollen die Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans erhalten bleiben. Davon ausgenommen soll die Zulässigkeit des Flachdachs werden.

h) Umweltprüfung

Die Änderungsplanung hat durch die energetische Aufwertung und Erweiterung der Bebauung eine positive Umweltauswirkungen, daher ist keine Umweltprüfung erforderlich.

04 Grünordnung

Grundsätzlich wird durch die beantragte Bebauung eine Änderung der Grünordnung nicht notwendig.

05 bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung – WR (reines Wohngebiet) – wird nicht angetastet.

Weiterhin gelten die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgeschrieben sind.

b) Maß der Nutzung

GFZ (Geschoßflächenzahl):

Das Maß der max. Geschoßflächenzahl des im rechtswirksamen Bebauungsplan mit festgelegten 0.8, soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der im rechtswirksamen Bebauungsplan mit festgelegten 1 Wohneinheit je Reihenhaus, soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

06 technische Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Kommunalunternehmens Penzberg erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

b) Abwasserbeseitigung

Der Entwässerungskanal des Kommunalunternehmens Penzberg erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

c) Energieversorgung Elektrizität

Der Stromversorgung der Bayernwerke erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

d) Energieversorgung Gas

Der Gasversorgung der Energie Südbayern erschließt bereits den Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung, sofern die Bebauung nicht regenerativ betrieben wird.

e) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau dient bereits dem Änderungsbereich und erfüllt die Anforderungen der zu erwartenden baulichen Verdichtung.

Planverfasser:

gumberger **bau** plan GmbH

Philippstraße 2 - 82377 Penzberg