

Satzung der Stadt Penzberg zur 4.ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Altheighof“ vom 07.12.1982

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Altheighof“ der Stadt Penzberg vom 07.02.1982 wird im Geltungsbereich der Änderung (Fl. Nr. 953/62 TF) wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

- Neufestsetzung der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen einschließlich der Drehung der Firstrichtung
- Änderung der Definition der zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß dahingehend, dass die maximale Traufhöhe auf 5,312 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachfläche festgelegt wird und die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 611,30 über NN
- Änderung der Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend, dass die Dachneigung für Wohngebäude auf 18° bis 28° festgesetzt wird und ein außer mittig liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind. Außerdem wird der bisherige Satz 2 (Kniestock ist nicht zulässig) gestrichen.
- Ersatzloses Streichen der Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen)
- Änderung der Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text in: Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden kann mit grauer Metalldeckung erfolgen.
- Änderung der Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgender Maßen: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
- Ersatzloses Streichen des Satzes 1 der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig)

§ 2 – In Kraft treten

Diese Änderungsatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 16.06.2009
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.06.2009 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 14.07.2009 (§ 10 BauGB)

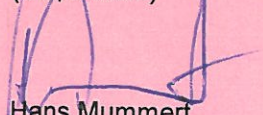
Penzberg, 15.07.2009
(Ort, Datum)


Hans Mummert
1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 25.07.2009
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 27.07.2009

Penzberg, 28.07.2009
(Ort, Datum)


Hans Mummert
1. Bürgermeister



Az: Fc-Pu
Gegenstand:

ÖA3_Altheiglhof.docx

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Altheiglhof“ Nr. 4 für das Grundstück
Fl. Nr. 953/62, Heiglhofstraße 3

Abteilung:
Stadtbauamt

T a g e s o r d n u n g
ÖA 3

Schriftführer:
Fuchs

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
und Verkehrsangelegenheiten** vom 16.06.2009

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: Erster Bürgermeister
Ausschussmitglieder: 8

Abwesenheit: -

Abstimmungsergebnis: 9:0

1. Vorgang:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat bereits am 17.02.2009 den Bauantrag der Eheleute Wolfgang und Ilona Zimmermann zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/62, Heiglhofstraße 3, einschließlich der für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altheiglhof“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aufgrund des Umfangs und der Vielzahl der Befreiungsanträge hat das Landratsamt Weilheim-Schongau die Baugenehmigung nicht erteilt, so dass zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes „Altheiglhof“ erforderlich ist.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist für das Grundstück Fl. Nr. 953/62 Teilfläche

- die Neudefinition der zweigeschossigen Bebauung dahingehend, dass die maximale Traufhöhe auf 5,31 m, gemäß Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche festgesetzt wird und die Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss auf 611,30 m über NN festgelegt wird.
- die Neuordnung der Baugrenzen mit Drehung der Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf sowie die Neuordnung der Flächen für Garagen.
- die Änderung der Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend, dass die Dachneigung auf 18° bis 28° festgesetzt wird sowie die Änderung, dass ein außermittig liegender First und auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind.

- Außerdem entfällt der Satz (Kniestock ist nicht zulässig) für den Geltungsbereich der Änderung ersatzlos.
- dass die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen) ersatzlos gestrichen wird.
- dass die Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Dachdeckung bei Wohngebäuden hat mit grauer Metalldeckung zu erfolgen.
- dass die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
- dass der erste Satz der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig) ersatzlos gestrichen wird.

Von Seiten der Verwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beantragte Bebauungsplanänderung.

2. Vorschlag:

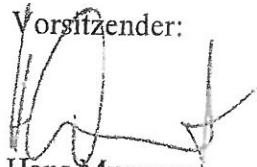
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Alttheilhof“ vom 07.12.1982 dahingehend an, dass für den Geltungsbereich der Änderung (Grundstück Fl. Nr. 953/62 Teilfläche)

- die Baugrenzen einschließlich der Drehung der Firstrichtung sowie die Flächen für Garagen neu festgesetzt werden.
- die Definition der zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß dahingehend geändert wird, dass die maximale Traufhöhe auf 5,31 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachfläche festgesetzt wird und die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 611,30 über NN festgelegt wird.
- die Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend geändert wird, dass die Dachneigung für Wohngebäude auf 18° bis 28° festgesetzt wird und ein außenmittig liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind. Außerdem wird der bisherige Satz 2 (Kniestock ist nicht zulässig) gestrichen.
- die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen) ersatzlos gestrichen wird.
- die Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden hat mit grauer Metalldeckung zu erfolgen.
- die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
- der Satz 1 der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig) ersatzlos gestrichen wird.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Vorsitzender:



Hans Mummert
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Fuchs

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 11

Penzberg, den 25. Juli 2009

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Telefon: 08856/813-0

Dieses Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats.

Verantwortlich: Erster Bürgermeister Hans Mummert

INHALTSVERZEICHNIS:

- Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen:
 - a) „Altstadtsanierung“ Nr. 58
 - b) „Altheilhof“ Nr. 4

- 28. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 987/7 und 987/49 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 23; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen:

- a) „Altstadtsanierung“ Nr. 58

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 14.07.2009 die 58. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ dahingehend als Satzung beschlossen, dass

- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 859/17 ein neuer Bauraum mit zwingend zwei Vollgeschossen sowie Satteldach mit Ost-West-Fast-Richtung festgesetzt wird,

- der eingeschossige Bauraum im Norden der Grundstücke Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg aufgelöst wird,

- Flächen für Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg neu festgesetzt werden,

- die Anzahl der Vollgeschosse für das bestehende Gebäude Ludwig-März-Straße 8 von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze auf zwei Vollgeschosse zwingend geändert wird.

- die Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend geändert wird, dass die Dachneigung für Wohngebäude auf 18° bis 28° festgesetzt wird und ein aufliegend liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind. Außerdem wird der bisherige Satz 2 (Kniestock ist nicht zulässig) gestrichen.

- die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen) ersatzlos gestrichen wird.

- die Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Dachbedeckung bei Wohngebäuden kann mit grauer Metalldachung erfolgen.

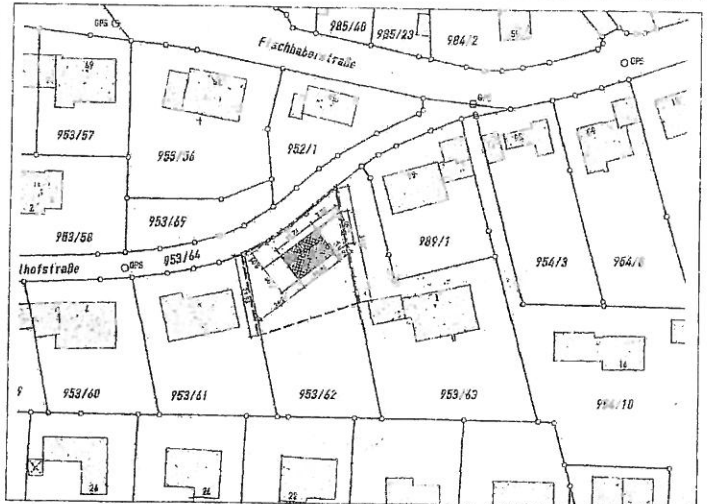
- die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Fassaden sind als Holzfasaden auszubilden.

- der Satz 1 der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig) ersatzlos gestrichen wird.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 58. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ sowie die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altheilhof“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Die Bebauungsplanänderungen können jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensschritte eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen.



des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Bebauungsplanänderungen schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbaurechtsamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

28. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 987/7 und 987/49 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 23; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 14.07.2009 die 28. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 987/7 und 987/49 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 23, dahingehend angeordnet, dass

- die Baugrenzen im Nordwesten geringfügig erweitert werden,

- ein neuer Baubereich 1b für den Geltungsbereich der Änderung eingefügt wird

- die Ziffer 3.3 Satz 2 der Festsetzungen folgendermaßen geändert wird:

Das Obergeschoss ist als Dachgeschoss über dem Erdgeschoss mit einem Kniestock von maximal 2,00 m auszubilden.

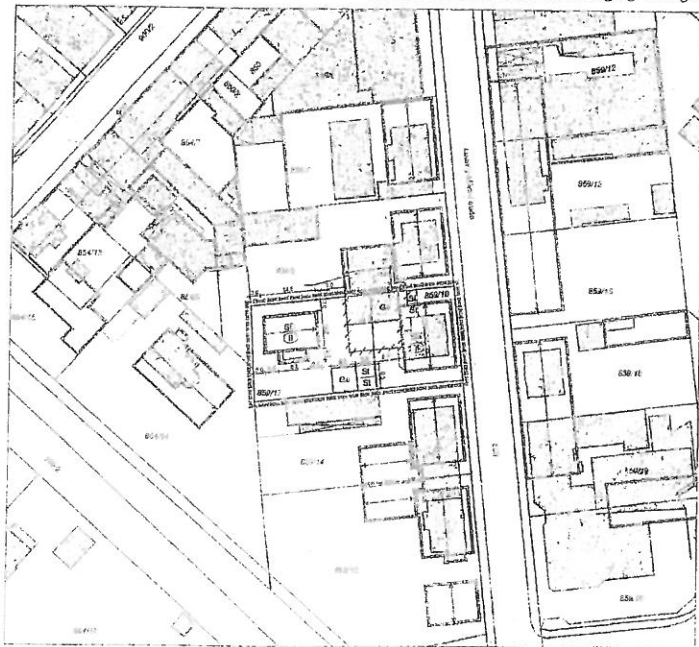
- die Ziffer 5.2 der Festsetzungen folgendermaßen geändert wird: Die Dachneigung des Hauptgebäudes wird auf 16° festgesetzt,

- die Ziffer 5.6 Satz 1 der Festsetzungen folgendermaßen geändert wird: Wiederkkehrende Bauteile sind nicht zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 28. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ einschließlich der Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 03.08.2009 bis 03.09.2009 am Montag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, am Montag und Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und am Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltschadung abgesehen wird.

Penzberg, 17.07.2009

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister



b) „Altheilhof“ Nr. 4

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 14.07.2009 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altheilhof“ dahingehend als Satzung beschlossen, dass für den Geltungsbereich der Änderung (Fl. Nr. 953/62 TF)

- die Baugrenzen einschnittförmig der Decke der Parkierung sowie der Fläche der Garagen neu festgesetzt werden,

- die Decke der zweigeschossigen Bebauung im Höchstmaß dahingehend geändert wird, dass die maximale Traufhöhe auf 6,31 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, im Erdgeschoss bis zum Firstpunkt der Außenwand der Dachfläche festgesetzt wird und die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 111,00 über NN festgelegt wird.

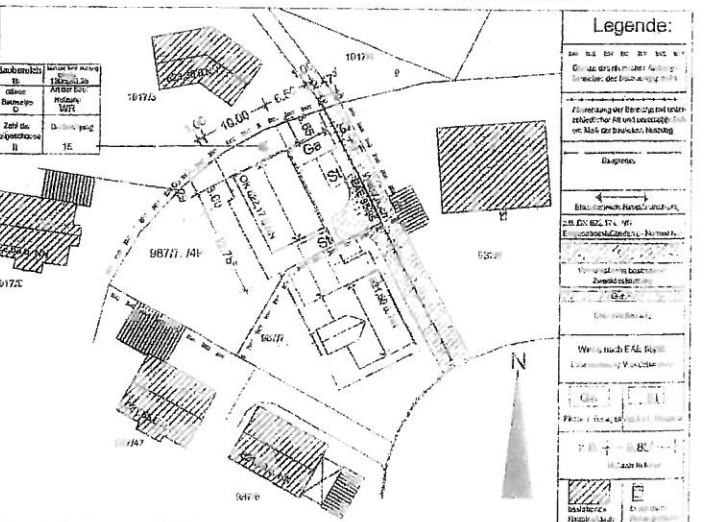
Es kann die Fälligkeit seines Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensschritte eingetreten sind, die Fälligkeit der Ansprüche herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeschadet, was den:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über die Verletzung



**LANDRATSAMT
WEILHEIM SCHONGAU**



Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Stadt Penzberg	
Eing.	09. Juli 2009
Ref.	DC
Be.	FC

**Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan „Altheighof“, 4. Vereinfachte Änderung, Stadt Penz-
berg
hier: Stellungnahme nach § 13 BauGB**

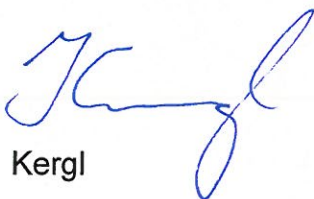
Anlagen

1 Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau vom 08.07.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau erhalten Sie als
Stellungnahme des Landratsamtes zu o.g. Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen


Kergl

Bauamt

Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Ihr Ansprechpartner:
Herr Kergl
Zimmer Nr.: 217
Tel.: (0881)681-1235
Fax: (0881)681-2296
h.kergl@lra-wm.de

Weilheim i. OB,
08.07.2009

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
610-2; Sg. 40 Nr.41

Ihr Schreiben vom:

Ihr Aktenzeichen:
3 NE/Pe

Öffnungszeiten:
Montag-Freitag
08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag
14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag
14:00 - 18:00 Uhr
sowie nach
Vereinbarung

Telefonvermittlung:
(0881) 681-0

www.weilheim-schongau.de

Bankverbindungen:

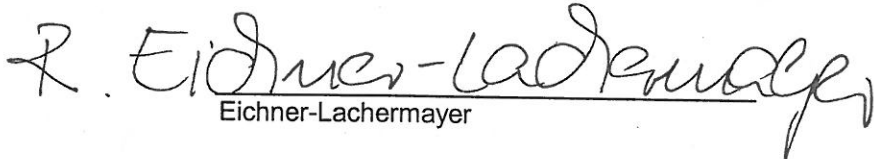
Verein. Sparkassen
Weilheim
BLZ 703 510 30
Kto. 1032

Kreissparkasse
Schongau
BLZ 734 514 50
Kto. 356

2.5	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Zur Planzeichnung:</u> In der 3. vereinfachten Änderung wurden auf dem jetzt anteilig von der 4. vereinfachten Änderung betroffenen Flurstück zwei Baufenster vorgesehen. Die Erschließung des südlich gelegenen baulich nutzbaren Grundstücksteils sollte über eine Zufahrt erfolgen, die durch die nun in der 4. vereinfachten Änderung festgesetzte Fläche für Garagen nicht mehr herstellbar wäre. Somit widerspricht die 4. vereinfachte Änderung verbliebenen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung. Wir empfehlen, den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung auf das gesamte Flurstück Nr. 953/62 auszudehnen und mit den geeigneten Festsetzungen zu versehen, um die erforderliche Bestimmtheit und Vollziehbarkeit (wieder)herzustellen. Im Hinblick auf die 3. vereinfachte Änderung fällt zudem auf, dass dort zwei Häuser mit einem Kniestock von jeweils maximal 1,60 m vorgesehen waren. Sollte das Baurecht für zwei Häuser aufrecht erhalten werden, erscheint es ratsam, sich für die Abwägung ein Gebäude mit einem Kniestock von ca. 2 m und ein weiteres mit einem Kniestock von 1,6 m zu vergegenwärtigen. <u>Zur Begründung:</u> In Anbetracht der vorangegangenen Änderungen, bei denen der Eindruck entsteht, es werde ebenso wie in der jetzt vorgelegten Änderung exakt dem Bauwunsch des Bauherrn entsprochen, sollte in der Begründung der städtebauliche Grund für die Änderung genannt werden und dargelegt werden, wie die Änderung dem Gesamtkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes folgt.
-----	---

Weilheim i.OB, 8. Juli 2009

I.A.


Eichner-Lachermayer

II. Abdruck von I an
Sg. 50

III. Entwurf z. Akt

Wolfgang und Ilona Zimmermann

Urthal 1a, 82404 Sindelsdorf
Tel.: 08856/7634; Fax: 08856/7634

W. und I. Zimmermann, Urthal 1a, 82404 Sindelsdorf

München, den 2. Juni 2009

An
das Stadtbauamt der Stadt Penzberg
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Betreff:

Antrag auf 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Altheiglhof“ der Stadt Penzberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit, dass wir vom Stadtbauamt der Stadt Penzberg darauf hingewiesen wurden, dass sich durch unseren Änderungsantrag die bebaubare Grundfläche in der oberen Teilfläche des Grundstückes FINr. 953/62 im Vergleich zur bisher genehmigten bebaubaren Grundfläche wesentlich verringert. Auf unseren Wunsch hin möchten wir das Baurecht jedoch reduzieren.

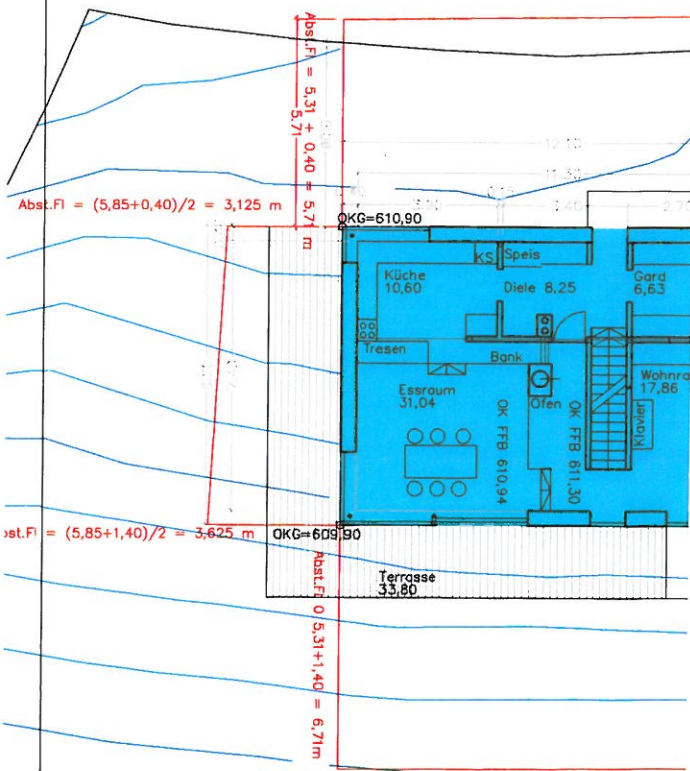
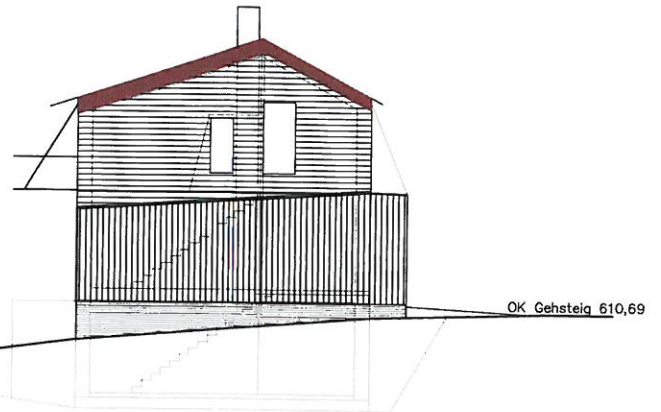
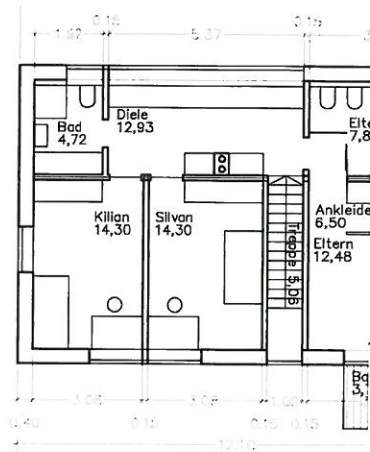
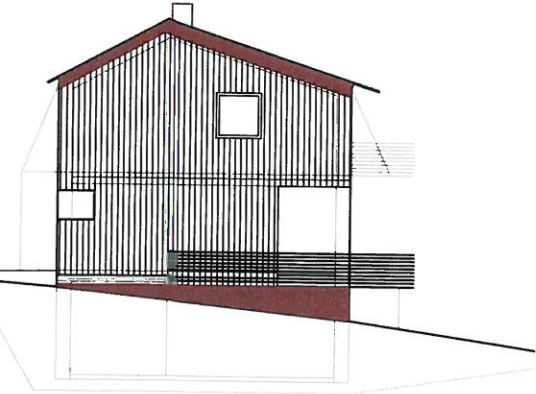
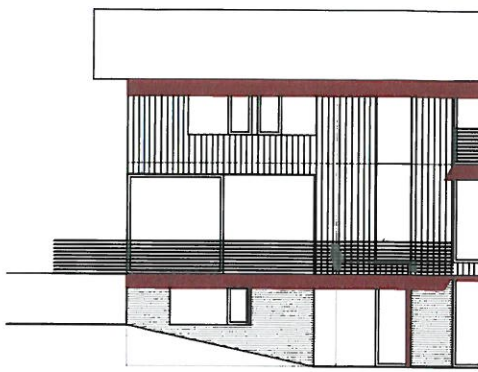
Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Zimmermann



Ilona Zimmermann



Änderung	Datum / Inhalt	Ausgabe	Änderung	Datum / Inhalt	Ausgabe

Bauherr:		Wolfgang und Ilona Zimmermann Urthal 2 82404 Sindelsdorf	
Projekt:	Neubau eines Wohnhauses Heiglhofstraße 3 82377 Penzberg	Datum erstellt:	Datum ausgegeben
		23.01.09	
		Verfasser:	
		no	
Darstellung:	DIN-A1 M= 1:100 Grundrisse, Schnitte, Ansichten	Kennung	Plan
		Projekt	E01
		0815	
Planung:		Planblatt:	
Klaus Noichl Angelika Blüml Architekten BDA 87561 Oberstdorf Am Dummelsmoos 41 Tel 08322 966620 Fax 966639 Email info@noichl-blueuml.de		E01	



STADT
PENZBERG

Stadt Penzberg • Postfach 1362 • 82374 Penzberg

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 NE/Pe

Nemetz

311

B/2.04

04.11.2008

Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen

Unser Zeichen

E-Mail: Andreas.Nemetz@Penzberg.de

Sachbearbeiter

Tel. 08856 /813-0

Durchwahl /813-

Fax 08856 /813-136

Zimmer-Nr.

82377 Penzberg

Vollzug des BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Stadt Penzberg

☒ Bebauungsplanänderung „Altheiglhof“ im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 953/62 Gemarkung Penzberg

Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung

- * Neufestsetzung der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sowie Drehung der Firstrichtung
- * maximale Traufhöhe auf 5,31m sowie OKF auf 611,30 ü NN
- * Festsetzung Ziffer 7: Dachneigung von 18° auf 28° - Streichung von Satz 2 – außenmittig liegender First auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigung zulässig
- * Festsetzung Ziffer 5 wird ersatzlos gestrichen
- * Festsetzung Ziffer 8 wird geändert in: Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden hat mit grauer Metalldeckung zu erfolgen
- * Festsetzung Ziffer 9 wird geändert in: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden
- * der Satz 1 der Ziffer 13 wird ersatzlos gestrichen

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB)

☒ Frist: 1 Monat

Mit freundlichen Grüßen

J. Klement

Klement
Bauamtsleiter

Anlage:

- 1 Planzeichnung mit Darstellung der beantragten Bebauungsplanänderung
- 1 Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Altheiglhof Nr. 4

Karlstraße 25
82377 Penzberg

Sparkasse Penzberg
Kto.-Nr. 300020
BLZ 70351030

Vollbank-Raiffeisenbank
Penzberg eG, Kto.-Nr. 3000
BLZ 70291800

HypoVereinsbank
Kto.-Nr. 4260100896
BLZ 70025175

Raiffeisenbank
Südost. Stemberger See eG
Kto.-Nr. 510890, BLZ 70169331

Postbank München
Kto.-Nr. 14661-809
BLZ 70010080

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Penzberg
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: Altheighof 4. vereinf. Änderung ☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 30.07.2009 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet 50, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-1277
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Az: Fc/Ra-Pe

ÖA3_Erlass vereinf Änderungen.docx

Gegenstand:

Erlass von folgenden vereinfachten Bebauungsplanänderungen als Satzung:

Abteilung:
Stadtbauamt

a) „Altstadtsanierung“ Nr. 58

b) „Altheiglhof“ Nr. 4

Tagesordnung
ÖA 3

Schriftführer:
Fuchs/Rathgeb**Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
 und Verkehrsangelegenheiten** vom 14.07.2009

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
 berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: Zweiter Bürgermeister

Ausschussmitglieder: 8

Abwesenheit:

-

Abstimmungsergebnis: 9:0

1. Vorgang:**a) „Altstadtsanierung“ Nr. 58**

In seiner Sitzung am 12.05.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 58. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ angeordnet. Die Änderung beinhaltet, dass

- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 859/17 ein neuer Bauraum mit zwingend zwei Vollgeschossen sowie Satteldach mit Ost-West-First-Richtung festgesetzt wird,
- der eingeschossige Bauraum im Norden der Grundstücke Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg aufgelöst wird,
- Flächen für Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg neu festgesetzt werden,
- die Anzahl der Vollgeschosse für das bestehende Gebäude Ludwig-März-Straße 8 von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze auf zwei Vollgeschosse zwingend geändert wird.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 25.06.2009 der vereinfachten Bebauungsplanänderung zugestimmt.

b) „Altheiglhof“ Nr. 4

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 16.06.2009 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altheiglhof“ dahingehend angeordnet, dass für den Geltungsbereich der Änderung (Fl. Nr. 953/62 TF)

- die Baugrenzen einschließlich der Drehung der Firstrichtung sowie die Flächen für Garagen neu festgesetzt werden.
- die Definition der zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß dahingehend geändert wird, dass die maximale Traufhöhe auf 5,31 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachfläche, festgesetzt wird und die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 611,30 über NN festgelegt wird.
- die Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend geändert wird, dass die Dachneigung für Wohngebäude auf 18° bis 28° festgesetzt wird und ein außermittig liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind. Außerdem wird der bisherige Satz 2 (Kniestock ist nicht zulässig) gestrichen.
- die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen) ersatzlos gestrichen wird.
- die Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden kann mit grauer Metalldeckung erfolgen.
- die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
- der Satz 1 der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig) ersatzlos gestrichen wird.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat zu dieser Bebauungsplanänderung keine Einwände geäußert, jedoch mitgeteilt, dass das in der 3. vereinfachten Änderung für das Baugrundstück vorgesehene südliche Baufenster über eine Zufahrt im Osten des Grundstückes erschlossen werden sollte, die aufgrund der nun festgesetzten Fläche für Garagen nicht mehr herstellbar wäre. Deshalb wird empfohlen, den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung auf das gesamte Flurstück Nr. 953/62 auszudehnen und mit den geeigneten Festsetzungen zu versehen, um die erforderliche Bestimmtheit und Vollziehbarkeit wieder herzustellen. Außerdem wurde im Hinblick auf die 3. vereinfachte Änderung, die zwei Häuser mit einem Kniestock von jeweils 1,60 m vorgesehen hatte, empfohlen, für das nördliche Gebäude eine Kniestockhöhe von ca. 2 m und für das südliche Gebäude eine Kniestockhöhe von 1,60 m festzusetzen.

Beurteilung der Empfehlung

Der Hinweis des Landratsamtes, dass aufgrund der in der 4. Änderung festgesetzten Fläche für Garagen die in der 3. Änderung dargestellte Zufahrt zum südlichen Baufenster tangiert wird, ist richtig. Da in naher bis mittelfristiger Zukunft seitens des Grundstückseigentümers jedoch keine weitere Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 953/62 beabsichtigt ist und durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs die Bebauungsplanänderung erneut öffentlich auszulegen wäre, wird empfohlen, die Änderungsplanung so zu belassen und eine eventuelle Bebauungsplanänderung erst bei konkreter Bauabsicht des südlichen Baufensters durchzuführen.

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde anstelle einer Kniestockhöhe die maximale Traufhöhe der Außenwand festgesetzt. Diese Festsetzung sollte beibehalten werden.

2. Vorschlag:

a) „Altstadtsanierung“ Nr. 58

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 58. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ dahingehend als Satzung, dass

- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 859/17 ein neuer Bauraum mit zwingend zwei Vollgeschossen sowie Satteldach mit Ost-West-First-Richtung festgesetzt wird,
- der eingeschossige Bauraum im Norden der Grundstücke Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg aufgelöst wird,
- Flächen für Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken Fl. Nrn. 859/10 und 859/17 der Gemarkung Penzberg neu festgesetzt werden,
- die Anzahl der Vollgeschosse für das bestehende Gebäude Ludwig-März-Straße 8 von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze auf zwei Vollgeschosse zwingend geändert wird.

b) „Altheiglhof“ Nr. 4

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altheiglhof“ dahingehend als Satzung, dass für den Geltungsbereich der Änderung (Fl. Nr. 953/62 TF)

- die Baugrenzen einschließlich der Drehung der Firstrichtung sowie die Flächen für Garagen neu festgesetzt werden.
- die Definition der zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß dahingehend geändert wird, dass die maximale Traufhöhe auf 5,31 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachfläche, festgesetzt wird und die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 611,30 über NN festgelegt wird.
- die Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text dahingehend geändert wird, dass die Dachneigung für Wohngebäude auf 18° bis 28° festgesetzt wird und ein außermittig liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen zulässig sind. Außerdem wird der bisherige Satz 2 (Kniestock ist nicht zulässig) gestrichen.
- die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text (Garagen sind den Baugrenzen entsprechend, mindestens jedoch 0,5 m gegenüber der straßenseitigen Flucht der angrenzenden Wohnhäuser zu versetzen) ersatzlos gestrichen wird.
- die Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden kann mit grauer Metalldeckung erfolgen.

- die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird: Die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
- der Satz 1 der Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text (die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig) ersatzlos gestrichen wird.

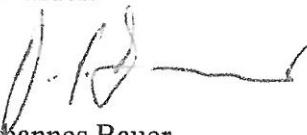
3. Beschluss:

Die Vorschläge a) und b) der Verwaltung werden einstimmig zum Beschluss erhoben.

Vorsitzender:

i. V.

Dr. Johannes Bauer
Zweiter Bürgermeister



Schriftführer:



Fuchs

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur

4. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplans „Altheiglhof“ der Stadt Penzberg
Fl.Nr. 953/62 Gemarkung Penzberg

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1. Flächennutzungsplan
 - 2.2. Bebauungsplan
3. Planerisches Konzept
 - 3.1. Inhalt der Änderungsplanung
 - 3.2. Äußere Erschließung
 - 3.3. Ruhender Verkehr
 - 3.4. Umweltprüfung

1. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan „Altheiglhof“

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Änderungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altheiglhof“. Das Plangebiet liegt südlich der Fischhaberstraße. Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 953/62 der Gemarkung Penzberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist insoweit erfüllt.

2.2. Bebauungsplan

die Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte durch Satzungsbeschluss und Bekanntmachung im Amtsblatt 07.12.1982. Das Bebauungsplangebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Inhalt der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Altheighof“ soll für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 953/62 dahingehend geändert werden, dass die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Gebäude vorgesehen ist, das mit seiner Firstrichtung dem Verlauf der Heighofstraße folgt und damit den natürlichen Höhenlinien entlang verläuft.

Die Höhe wird auf die vorhandenen Geländehöhen abgestimmt und folglich mit Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß auf 611,30 m ü.d.M. festgelegt. Die Traufhöhe gemessen ab Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss wird auf maximal 5,31 m festgelegt.

Die Dachneigung wird festgesetzt auf 18° - 28°. Das Dach wird festgesetzt als Satteldach. Der First kann hierbei auch außermittig liegen.

Die Gesamtgrundfläche des beantragten Baus ist deutlich geringer als die bis zur beantragten Änderung mögliche Grundfläche.

Eine echte Zweigeschossigkeit ermöglicht eine gute Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche und führt nicht zuletzt auch mit Hilfe einer ungestörten Dachfläche zu einer ästhetisch guten Proportion des Baukörpers.

Der First und damit auch die Dachneigung sind asymmetrisch möglich aus Gründen der Baugestaltung. Dadurch kann der First der inneren Gebäudestruktur mit einer größeren südlichen und einer kleineren nördlichen Zone entsprechen.

Es entsteht somit eine Einheitlichkeit von Grundriss, Tragwerk und Struktur, somit eine gute Baugestaltung.

Die den Höhenlinien folgende geplante Firstrichtung führt zu einer besseren Einfügung des Gebäudes in den Hang und zu einer besseren Stellung des Gebäudes zum Straßenraum. Der Straßenraum folgt damit nicht nur im Grundriss sondern auch räumlich der Topographie. Der natürliche Geländeverlauf wird dem Passanten auch durch die Stellung des Gebäudes verdeutlicht.

Die Fassaden sind aus heimischem Vollholz, einem nachwachsenden Rohstoff, vorgesehen und folgen so dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

Die Dachfläche aus naturgrauem Blech ergibt zusammen mit der Holzfassade ein abgestimmtes architektonisches Gesamtbild.

3.2. Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsstraße an.

3.3. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen satzungskonformen Garagen und Stellplatzzahl werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

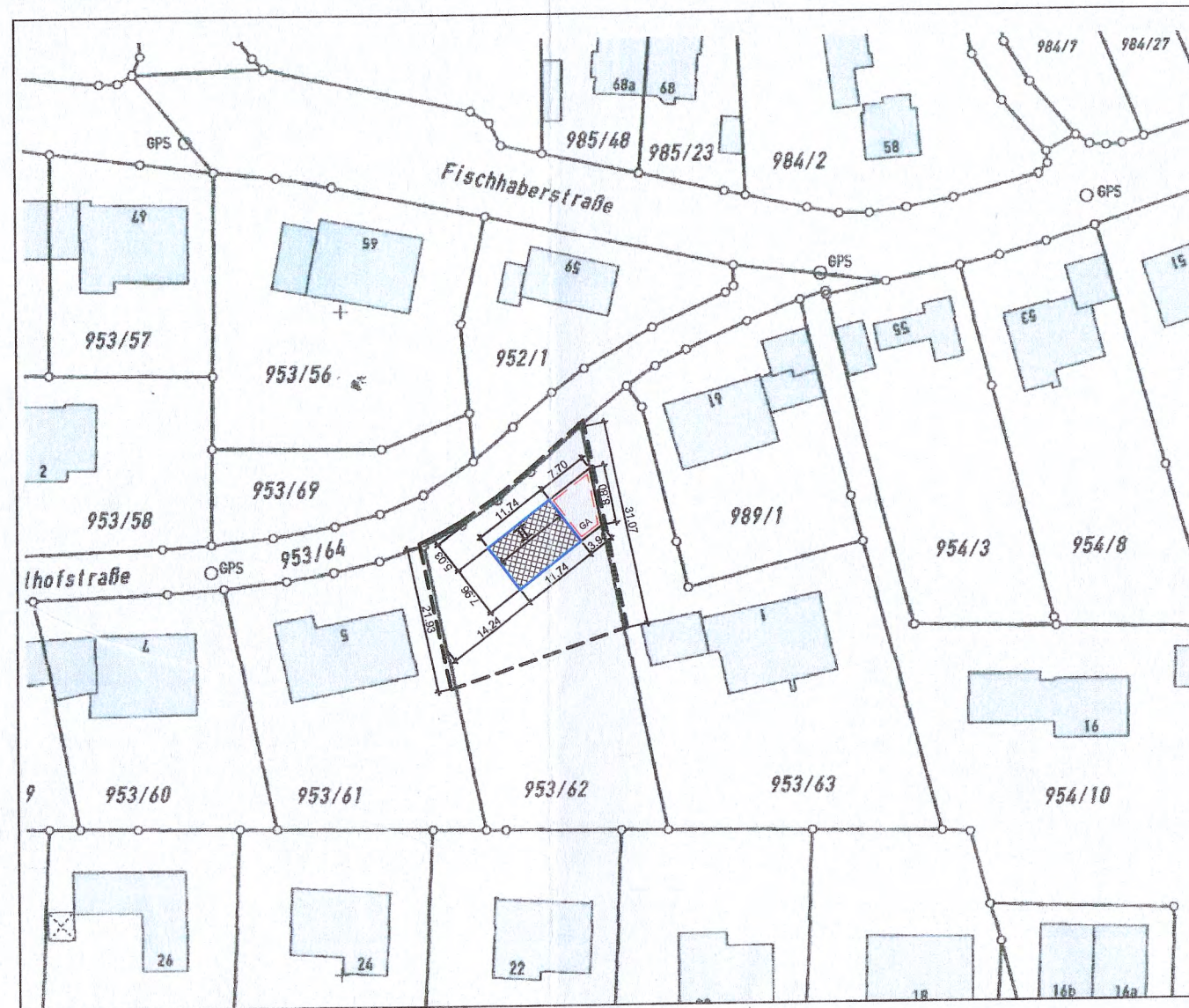
3.5. Umweltprüfung

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

Penzberg den

Stadtbauamt

LAGEPLAN 1:1000



Legende zur Bebauungsplanänderung:

- Baugrenze
- II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- ↔ Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- GA Flächen für Garagen

Planung: Architekturbüro Noichl & Blüml, Am Dummelsmoos 41, 87561 Oberstdorf

Bauherr und Grundeigentümer: Wolfgang und Ilona Zimmermann, Urthal 1a, 82404 Sindelsdorf

Fl.Nr. 953/63 Dobry Marita, Heiglhofstraße 1, 82377 Penzberg
Norms Claudia, Frauenschuhstraße 20

Fl.Nr. 953/36 Leiter Heinz, Sigmundstraße 9a, 82377 Penzberg
Tamas Csaba

Fl.Nr. 953/35 Härtiger Elke, Fischhaberstraße 61, 82377 Penzberg
Baumer Robert, Frauenschuhstraße 22, 82377 Penzberg

Fl.Nr. 953/61 Gömann Andrea und Jens, Fischhaberstraße 41, 82377 Penzberg

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altheiglhof"

Satzung der Stadt Penzberg zur 4. ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Altheiglhof" vom Aufgrund der §§9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderungen als Satzung:

§1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Altheiglhof" der Stadt Penzberg vom 7.12.1982 wird für den Geltungsbereich der Änderung im Flurstück 953/62 wie folgt geändert:

1. Unter Ib. Festsetzung durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angeführt:
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

II maximal 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
Die Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss wird auf 611,30 m ü.d.M. festgelegt.
Die maximale Traufhöhe ist 5,31m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachfläche.
2. Die Ziffer 7 der Festsetzung durch Text wird wie folgt geändert:
Satz 1 erhält folgende neue Fassung:
Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 18° bis 28°, die Dachform als Satteldach festgesetzt.
Ein aussermittig liegender First sowie auf beiden Dachseiten verschiedene Dachneigungen sind zulässig.
Der bisherige Satz 2 wird gestrichen.
3. die Ziffer 5 der Festsetzung durch Text wird ersatzlos gestrichen.
4. Die Ziffer 8 der Festsetzung durch Text wird wie folgt geändert:
Die Dachdeckung bei Wohngebäuden hat mit grauer Metaldeckung zu erfolgen.
5. Die Ziffer 9 der Festsetzung durch Text wird wie folgt geändert:
die Fassaden sind als Holzfassaden auszubilden.
6. Die Ziffer 13 der Festsetzung durch Text wird wie folgt geändert:
Satz 1 "Die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig" wird ersatzlos gestrichen.
7. Der bisherige Plananteil wird für den Geltungsbereich der Änderung des Grundstückes Fl. Nr. 953/62 der Gemarkung Penzberg durch den vorstehenden Plananteil ersetzt.

§2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 16.06.2009
2. ☐ Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
☐ Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
☐ Die betroffenen Bürger haben durch Ihre Unterschrift Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 18.06.2009 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 14.07.2009 (§ 10 BauGB)
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 25.07.2009
6. In Kraft getreten nach vollzogender Bekanntmachung am 27.07.2009

Penzberg, 15.07.2009
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Penzberg, 28.07.2009
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister

