



STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADTSANIERUNG" 73. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 14.03.2023

Begründung

zur 73. Änderung des Bebauungsplanes

"Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

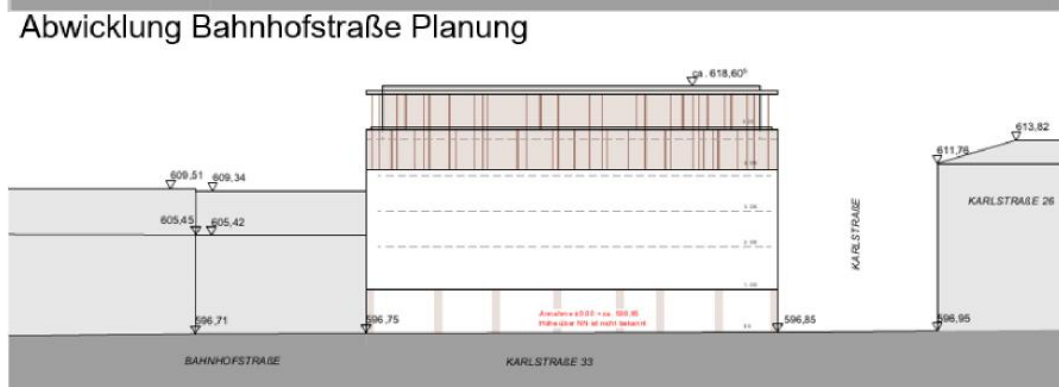
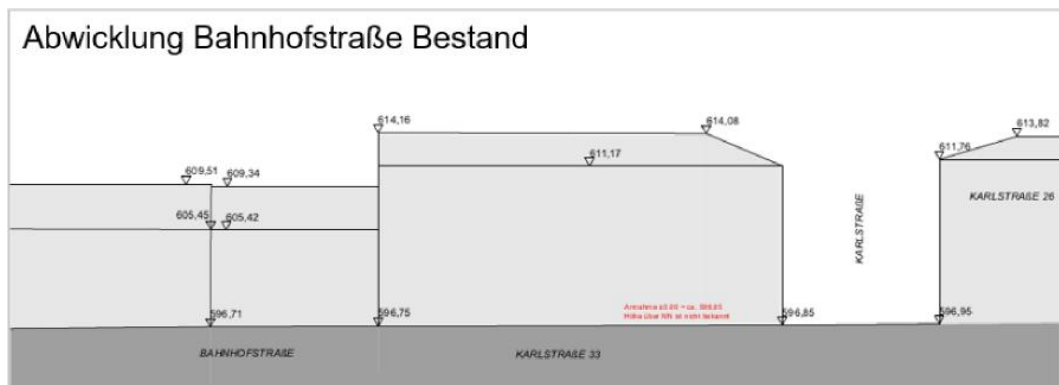
von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR

Eberhard + Alexander von Angerer, Dipl. Ing., Architekten und Stadtplaner
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de

3.0 Vorgenommene Planänderungen

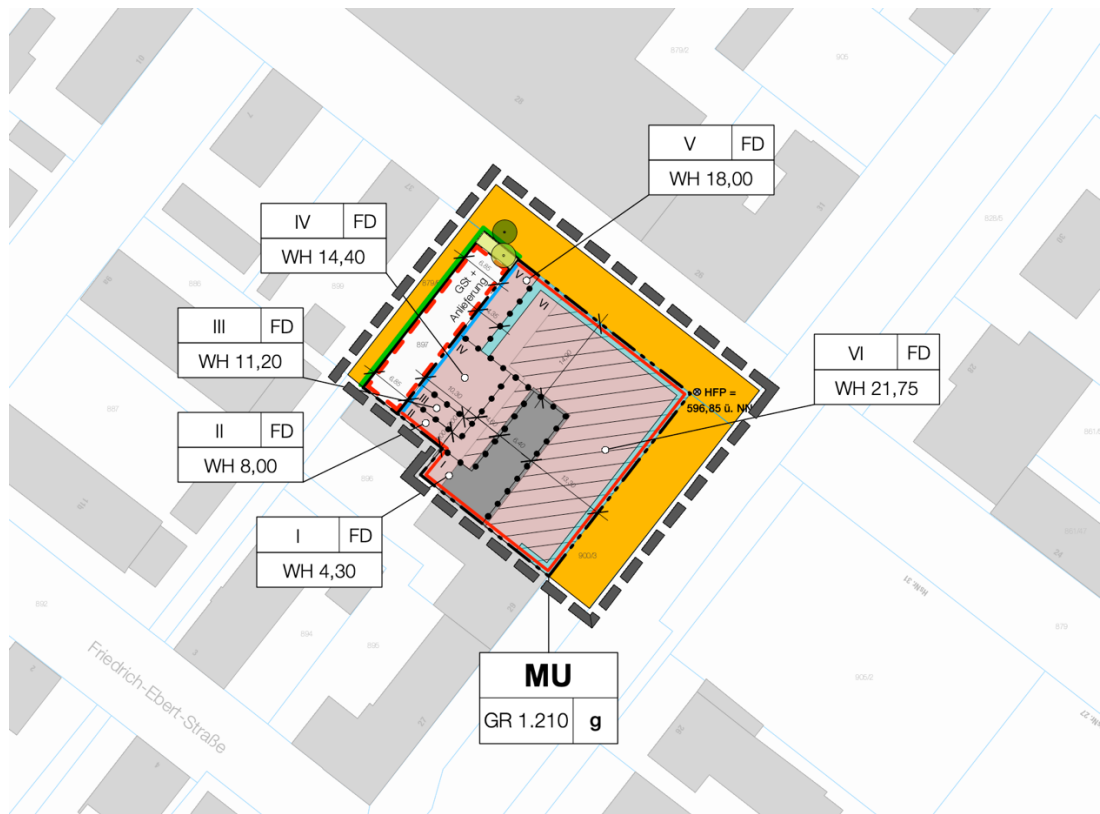
3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Vergrößerung des Drogeriemarktes im Erdgeschoss und zur Erweiterung des Hotels wird die überbaubare Fläche entlang der Karlstraße Richtung Westen vergrößert. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird von bisher vier auf maximal sechs erhöht. Im rückwärtigen Bereich staffelt sich die Bebauung nach Westen und Süden. Die unterschiedlich zulässigen Bauhöhen werden durch entsprechende Trennlinien im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse wird die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Wandhöhen festgelegt, bezogen auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt mit Angabe in Metern über NN, der sich an der Ostecke des Gebäudes befindet.



Neben den neu festgesetzten Wandhöhen wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.210 qm geregelt. Zur Begrenzung des maximalen Maßes der Versiegelung wird für die Grundflächen einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,95 festgesetzt.

Bei der Art der baulichen Nutzung wird das bisher als Mischgebiet festgesetzte Grundstück jetzt als Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist geregelt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.



Planzeichnung 73. Änderung

Im Rahmen der Änderung werden auch detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude neu aufgenommen. Im Geltungsbereich der Änderungen sind ausschließlich Flachdächer, die dauerhaft begrünt werden müssen, zulässig. Damit soll Niederschlagwasser bei Starkregenereignissen zurückgehalten werden. Zur Gestaltung der Fassaden entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird festgelegt, dass sich die Erdgeschosszone gegenüber den darüberliegenden Geschossen absetzen muss. Die Fassaden des 1. und 3. Obergeschosses muss als verputzte Lochfassade gestaltet werden. Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunterliegenden Geschossen in einer einheitlichen Fassadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Das oberste Geschoss (5.OG) muss entlang der Bahnhof- und Karlstraße um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden. Mit diesen Festsetzungen soll die Veränderung gegenüber der heutigen Bebauung erkennbar bleiben und eine ansprechende Gestaltung für das neue Gebäude, das den räumlichen Abschluss des Stadtplatzes bildet, zu gewährleisten.

Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze wird festgesetzt, dass bei Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen, da die Errichtung einer Tiefgarage durch den Gebäudebestand nicht möglich ist. Für die Nutzungen in den darüberliegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. Oberirdische Stellplätze sind im Westen des Grundstückes festgesetzt.

Nachdem der Änderungsbereich nur ein Grundstück umfasst, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden muss, aus der hervorgeht, dass die einschlägigen Bestimmungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können. Im Hinblick auf den Klimaschutz enthält der Bebauungsplan auch eine Festsetzung über die Nutzung der Solarenergie.

3.0 Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung für die Weiterentwicklung eines bereits bebauten Grundstückes im Stadtkern dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

München, 14. März 2023

Penzberg, 14. März 2023



.....
Alexander von Angerer

.....

Stefan Korpan, Erster Bürgermeister