

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Bau GB zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Halbmond“ der Stadt Penzberg, verbunden mit der redaktionellen Neufassung des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der bisher durchgeführten Bebauungsplanänderungen , in der Fassung vom 26.04.2004

I N H A L T

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Äußere Erschließung
 - 3.3 Innere Erschließung
 - 3.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff
 - 3.5 Bauliche Nutzung
 - 3.6 Vorstellung zur Architektur
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Technische Erschließung
 - 5.1 Wasserversorgung
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Stromversorgung
 - 5.4 Gasversorgung
 - 5.5 Müllbeseitigung
6. Städtebauliche Daten (Information)

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan HALBMOND der Stadt Penzberg, liegt im nordwestlichen Anschluss an die Innenstadt Penzberg.

Im Norden und Westen grenzt ein Bahnkörper an. Im westlichen Anschluss an den Bahnkörper befindet sich eine Schrebergartenanlage. Im Südosten grenzt eine innenstadtnahe Wohnbebauung an. Im Osten grenzt die Staatsstraße St 2063 an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Halbmond“, in der Fassung vom 21.06.1982, bleibt bestehen.

Da das Bebauungsplangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt ist, soll der Flächennutzungsplan in dem Bereich, in dem dieser vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Halbmond“ eine abweichende Gebietsausweisung enthält, geändert werden.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist derzeit auf der Grundlage des ehemaligen Bebauungsplanes Halbmond zu 98 % mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Da die ursprüngliche Planfassung vom 21.06.1982 nicht mit der Flurkarte übereinstimmt, die Baugrenzen jedoch parzellenscharf vermasst sind, ist eine Korrektur des Planteiles unter Zugrundelegung der digitalen Flurkarte erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch die bislang durchgeführten 22 Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren in der neuen Planfassung enthalten. Außerdem beinhaltet die neue Planfassung die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen

Das neue Planungskonzept ermöglicht nunmehr im Rahmen der vorgegebenen Nutzungsfaktoren, die Errichtung von 3 Wohnungseinheiten je Einfamilienhaus bzw. je 2 WE je Doppelhaushälfte.

3.2 Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird im Osten von der Staatsstraße St 2063 und im Südwesten von der Alpenstraße erschlossen. Die innere Erschließungsstraße mit mehreren Stichstraßen im Baugebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgestattet.

3.3 Innere Erschließung

Durch die Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße 2063 und die Alpenstraße, sowie durch die Gestaltung der inneren Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich, bleibt im Baugebietsinneren das Verkehrsaufkommen gering. Zudem sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

3.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Da das Baugebiet Halbmond bereits besteht und durch die Änderung, verbunden mit der redaktionellen Neufassung des Bebauungsplanes nicht erweitert wird, findet kein Eingriff in die Natur und Landschaft statt.

3.5 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baukörper ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude und die Festsetzung der Hauptfistrichtung trägt der Straßenführung Rechnung. Durch die festgesetzte offene Bauweise werden die vorhandenen Baustrukturen in ihrer Kleinteiligkeit übernommen. Das Maß der baulichen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.6 Vorstellungen zur Architektur

Bezüglich der Architektur der Einzelgebäude wird planungsrechtlich gesichert, dass durch die Anhebung der Dachneigung die Errichtung von Dachaufbauten ermöglicht wird, wodurch die Wohnqualität im Dachgeschoss der einzelnen Gebäude erheblich erhöht und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die gestalterischen Festsetzungen sollen die prägenden Elemente dieses Gebietes fortführen. Darüber hinaus wird unter Wahrung der gesetzlichen Abstandsflächen ermöglicht, dass erdgeschossige Anbauten wie z.B. Wintergarten entstehen können.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet bereits parzelliert ist und zu ca. 98 % bereits bebaut wurde. Weitere Realteilungen sind nicht vorgesehen.

5. Technische Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist durch die städt. Wasserversorgung erschlossen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die durch die zusätzliche Bebauung entstehende höhere Abflussmenge des Niederschlagswassers, muss auf jedem Grundstück mit gedrosseltem Abfluss zurückgehalten werden. Dafür sind bauliche Vorkehrungen mittels Zisternen, Schächten oder Gartenteichen zu treffen, die geeignet sind, die Speicherfunktion während der Niederschlagsdauer zu übernehmen. Das jeweils notwendige Fassungsvermögen dieser Speicher ist in der Relation zur zusätzlichen Flächenbefestigung wie folgt festgelegt:

Fläche in m ²	Volumen in m ³
1-50	2,0
51-100	4,0
101-150	6,0
151-200	9,0
201-250	11,0
251-300	13,0

Das Speichervolumen von 2,0 m³ darf nicht unterschritten werden. Die übrigen Speichervolumen sind in der Relation zur befestigten Fläche zu interpolieren. Der Nachweis ist in einem Entwässerungsplan zum jeweiligen Bauantrag zu führen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die befestigten Flächen entsiegelt werden, d. h. die asphaltierten oder betonierten Flächen, durch einen Pflasterbelag mit offener Fuge, Rasengittersteine oder ähnliche durchlässige Befestigungen zu ersetzen sind.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes ist durch die Erdgas Südbayern gewährleistet. Das Rohrnetz befindet sich bereits im Bebauungsplangebiet.

5.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

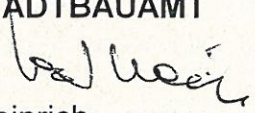
6. Städtebauliche Daten (Information)

- Größe des Geltungsbereiches	5,4157 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen: verkehrsberuhigter Bereich	0,7288 ha
- Park- und öffentliche Grünflächen	0,4 ha
- Nettobauland	4,2869 ha

Aufgestellt:

Penzberg, den 26.04.2004

STADTBAUAMT


Weinrich
Bauamtsleiter