

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“

16

Satzung der Stadt Penzberg zur **16.ten** vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ vom **11.07.2006**

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 „Froschholz“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2001 wird wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 997/28 Gemarkung Penzberg durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

§ 2 – In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 03.05.2006
2. Die betroffenen Bürger haben durch ihre Unterschrift Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2006 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 20.06.2006 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 21.06.2006

(Ort, Datum)


Hans Mummert

1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 10.07.2006
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 11.07.2006

Penzberg, 11.07.2006

(Ort, Datum)


Hans Mummert

1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Bau GB zum Bebauungsplan FROSCHHOLZ,
der Stadt Penzberg, in der Fassung vom 10.07.2001**

16te vereinfachte Bebauungsplanänderung „Froschholz“

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 Fuß- und Radwegsystem
 - 3.5 Grünordnung
 - 3.6 Bauliche Nutzung
 - 3.7 Vorstellung zur Architektur
 - 3.8 Werbeanlagen
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 zur 16ten vereinfachten Änderung

0. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

**Auf Antrag des Grundstückseigentümers hat der Ausschuss für Stadtentwicklung , Bau u. Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg die 16te vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „ Froschholz „ In der Sitzung vom 3.5.2006 beschlossen.
Die Änderung hat zum Ziel, bestehende Siedlungsbereiche mit ausreichender Infrastruktur qualitativ nach zu verdichten.**

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan FROSCHHOLZ der Stadt Penzberg, liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteiles Steigenberg.

Im Nordosten grenzt der Instruktionsbereich an 3 Gewerbebetriebe, die von der Seeshaupter Straße aus erschlossen sind.

Im Westen wird das Gebiet von der Glückaufstraße und von der Paul – Loebe – Straße begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Fischhaberstraße begrenzt, die zugleich nach Süden hin das Baugebiet südlich Froschholz erschließt. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang des Säubaches, der in diesem Bereich in nördlicher Richtung von der Fischhaberstraße zur Seeshaupterstraße verläuft und dabei auch das städtische Friedhofsgelände tangiert.

Der Geltungsbereich der 16ten vereinfachten Änderung bechränkt sich ausschließlich auf die Fl.Nr. 997/28 Gemarkung Penzberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, ist insoweit erfüllt.
- Der ehemalige Bebauungsplan FROSCHHOLZ, in der Fassung vom 20.10.1965, dessen Geltungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan FROSCHHOLZ im wesentlichen übereinstimmt, wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes FROSCHHOLZ aufgehoben.
- **Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für Fl.Nr.997/28 werden mit Satzungsbeschluss der 16ten vereinfachten Änderung aufgehoben.**

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage keine Änderung

Das Planungsgebiet ist derzeit auf der Grundlage des ehemaligen Bebauungsplanes FROSCHHOLZ überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Der größere westliche Bereich, mit nahezu ebenem Gelände und der östliche Randbereich des Gebietes, dessen Hanglage nach Südosten hin zum Säubach und zum Friedhofsgelände eher als städtebauliche Randlage bezeichnet werden müsste. Das gesamte Gelände ermöglicht eine optimale Orientierung der Wohngrundrisse.

Die ursprünglichen, städtebaulichen Ziele der Planfassung von 1965, ließen z.T. nur ein begrenztes Baurecht auf sehr großen Grundstücken zu. Dies entspricht den heutigen städtebaulichen Anforderungen einer sinnvollen Nutzung der Grundstücke nicht mehr und hat zwangsläufig zu vereinfachten Änderungen und dem dringenden Wunsch der Grundeigentümer zur baulichen Nachverdichtung geführt.

Von Seiten der Stadt Penzberg werden diese Bestrebungen im Rahmen der infrastrukturellen Möglichkeiten positiv aufgenommen, zumal sich dadurch eine Minderung des Wohnungsdefizites ergeben kann und in Penzberg eine Stabilisierung der Grundstückspreise nötig erscheint.

Das neue Planungskonzept ermöglicht nunmehr im Rahmen der vorgegebenen Nutzungsfaktoren, die Errichtung von zwei Wohnungseinheiten je Grundstück, bzw. je Gebäude, mit Ausnahme von 4 Grundstücken, die mit 3 WE, 4 WE und 1 x ohne Beschränkung festgesetzt sind. Durch die Anordnung großzügiger Baufenster, soll eine größtmögliche planerische Freizügigkeit unter Wahrung der bereits begonnenen städtebaulichen Ordnung und einem möglichst geringen Flächenverbrauch gewährleistet werden.

Zur Wahrung der gebietsspezifischen baulichen Strukturen, aber auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichst gleichen Baurechtsmehrung, im Verhältnis zur Grundstückgröße, ist das Baugebiet in vier Bereiche mit unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Die gebietsspezifischen Nutzungsdaten sind in den zugeordneten Nutzungsschablonen erfasst. Die übrigen planerischen Ziele haben in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden.

3.2 Äußere Erschließung **keine Änderung**

Das Baugebiet wird im Süden von der relativ stark befahrenen Fischhaberstraße, westlich von der in Nordsüd - Richtung verlaufenden Blumen- Glückauf- und Paul – Loebe – Straße und nördlich mit einer Anbindung an die Staatsstraße St 2063, (Seeshaupter Straße) erschlossen.

3.3 Innere Erschließung **keine Änderung**

Die innere Erschließung im Baugebiet erfolgt überwiegend durch ringartig angeordnete und mit Gehwegen ausgestattete Wohnstraßen, die von der Fahrbahnhöhe abgesetzt sind. Das Baugebiet ist in das Fahrrad- und Fußgängernetz eingebunden. Durch die innere Erschließung wird dieses Netz in Teilbereichen erweitert und ergänzt.

Durch die südliche Anbindung des Baugebietes an die Fischhaberstraße und die nördliche Anbindung an die Seeshaupter Straße, bleibt im Baugebietsinneren das Verkehrsaufkommen sehr gering. Die Stellplatzpflicht entspricht den Landkreisrichtlinien und wird auf den jeweiligen Grundstücken erfüllt.

3.4 Bus- und Radwegesystem **keine Änderung**

Durch die bereits angeordneten Bushaltestellen im Bereich der Birken- und der Fischhaberstraße ist das Baugebiet ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

Am Säubach, entlang des Geltungsbereiches, verläuft ein wichtiger Geh- und Radweg, der die städtische Grundschule an der Birkenstraße mit dem östlichen Bereich des Stadtteils Steigenberg verbindet. Die Anbindung des nördlich gelegenen Geh- und Radweges aus dem Planungsgebiet FROSCHHOLZ ist mit einer Brücke über den Säubach an diesen wichtigen Geh- und Radweg hergestellt.

3.5 Grünordnung **keine Änderung**

Die Voraussetzungen für eine sinnvolle Durchgrünung des Baugebietes sind durch die großen Hausgärten voll gegeben. Deshalb ist nur ein sparsamer Einsatz von öffentlichem Grün, zwischen Schöneberger Straße und Glückaufstraße notwendig. Es bedarf auch keiner sukzessiven Aufwertung der öffentlichen Grünflächen in ökologisch und gestalterischer Hinsicht.

3.6 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baukörper ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die überbaubare Grundfläche (GR) je Grundstück als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Parameter gelten gleichrangig, d. h. sie müssen gleichzeitig erfüllt sein. Die je Gebietsbereich (1 - 4) festgesetzten unterschiedlichen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung, sind in der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone festgesetzt. Darüber hinaus ist Bauweise, die zulässige Dachneigung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und eine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt.

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in der Fläche und in der Höhe, soll eine zeitgerechte Verbesserung der Wohnverhältnisse oder die Errichtung zusätzlicher Wohnungseinheiten ermöglicht werden.

Mit der Erhöhung der Geschossfläche wird gleichzeitig das Maß der überbaubaren Grundfläche von 720 qm auf 650 qm reduziert.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,20 als weitere Begrenzung der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die bauliche Nachverdichtung erfolgt über die Geschossfläche und nicht über die Grundfläche.

Die max. Kniestockhöhe ist auf 2,0 m zu begrenzen. Die Dachform wird von Satteldach auf einhüftiges Pultdach mit vorgelagertem Flachdach geändert

Sofern eine Zweigeschossigkeit mit einem Kniestock von max. 1,60 m über dem EG zugelassen wird, ist dieser an der Gebäudeaußenwand von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren zu messen.

Dieser Kniestock darf durch keine weiteren Konstruktionsdetails erhöht werden. Das gleiche gilt für die zwei Vollgeschosse mit einer konstruktiven Fußpfette von max. 40 cm.

Für den Geltungsbereich der Änderung ist die Anzahl der Geschosse auf ca. 2/3 der überbaubaren Grundstücksfläche von 2 auf 3 Geschosse erhöht. Die Gebäudeteile mit Quergiebel (Wiederkehren) werden auf max. 50 % der Hauptgebäudelänge und eine Tiefe von max. 5,0 m begrenzt. Das Dach des Quergiebels muss außerdem mindestens 20 cm niedriger als das Hauptdach sein, um das Hauptgebäude als solches auch erkennbar zu lassen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten trägt den infrastrukturellen Voraussetzungen (im Bereich der Ver- und Entsorgung) Rechnung. Die Anordnung der Gebäude und die Festsetzung der Hauptfirstrichtung trägt der Straßenführung Rechnung. Durch die festgesetzte offene Bauweise werden die vorhandenen Baustrukturen in ihrer Kleinteiligkeit übernommen.

3.7 Vorstellungen zur Architektur

Bezüglich der Architektur der Einzelgebäude wird eine der Aufgabe angemessene, sachlich klare Linie angestrebt, die insbesondere durch die Gebäudeerhöhung und

die möglichen Quergiebel, die Wohnqualität im Dachgeschoss steigern kann. Die gestalterischen Festsetzungen sollen die prägenden Elemente dieses Gebietes fortführen.

Die sachlich klare Linie der Einzelgebäude wird durch die Änderung nachhaltig verfolgt und bestimmt sich im Wesentlichen durch die durchgehend verlaufenden Trauf - und Firstlinien des Pultdachgeschosses. Ein Dachgeschossaufbau mit Quergiebel und Gauben hätte bei der besonderen Größe des bestehenden Gebäudes das Planungsziel nicht erfüllt.

Der Solitärstandort des Gebäudes , dreiseitig von Strassen umschlossen und mit großen Grenzabständen lässt eine Abweichung von Form und Größe zur Umgebungsbebauung mit zwei Geschossen und Satteldächern zu.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird daher durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.8 Werbeanlagen **keine Änderung**

Im allgemeinen sind Werbeanlagen in Wohngebieten nicht notwendig. Sie sollen deshalb sehr zurückhaltend und nur in dem Maße genehmigt werden, wie sie zur Kenntlichmachung der zulässigen und genehmigten Einrichtungen notwendig sind.

4. Bodenordnende Maßnahmen **keine Änderung**

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet bereits parzelliert ist

5. Technische Erschließung

5.1 Wasserversorgung **keine Änderung**

Das Baugebiet ist durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

5.2 Abwasserbeseitigung **keine Änderung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die durch die geplante Aufzonung oder zusätzliche Bebauung entstehende höhere Abflussmenge des Niederschlagswassers, muss auf jedem Grundstück zurückgehalten werden. Dafür sind bauliche Vorkehrungen mittels Zisternen, Schächten, Gartenteichen oder Rigolen zu treffen, die geeignet sind, die Speicherfunktion während der Niederschlagsdauer zu übernehmen. 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.

Der Säubach, als tiefster Punkt im Geltungsbereich, bietet mit dem begrenzten Durchlass an der Seeshaupter Str. einen natürlichen Retentionsraum durch die angrenzenden, nur leicht ansteigenden Grundstücksflächen und eignet sich deshalb hervorragend für eine weitere Regelung des Wasserabflusses im Stadtbereich.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die **e - on**.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses sollte zur Vermeidung von Einwirkungen elektromagnetischer Felder auf die DG - Wohnräume der vorhandene Dachanschluss auf einen Erdanschluss verlegt werden.

5.4 Gasversorgung **keine Änderung**

Das Rohrnetz zur Gasversorgung der Erdgas Südbayern ist teilweise bereits im Geltungsbereich verlegt und wird voraussichtlich im Zuge von Maßnahmen zur baulichen Verdichtung vervollständigt werden. Die Versorgung übernimmt die ESB Südbayern.

5.5 Müllbeseitigung **keine Änderung**

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

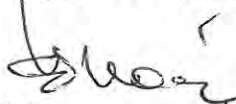
6. Städtebauliche Daten (Information)

- Größe des Geltungsbereiches	8,685 ha =	100,000 %
- Öffentliche Verkehrsflächen:		
- Straßen + Wege	1,169 ha = ca.	13,460 %
- Öffentliche Grünflächen	0,024 ha = ca.	0,003 %
- Schutzstreifen nach § 9 BauBG	0,931 ha = ca.	10,720 %
- Nettobauland	6,561 ha = ca.	75,544 %

Einwohner im Geltungsbereich: 62 Häuser x 2 WE + 2 Häuser x 3 WE + 1 Haus x 4 WE + 1 Haus x **14 WE** = ca. **148 WE** x ca. 3 Personen = **ca. 444 Personen**.

Aufgestellt:

Penzberg, den 26.05.2006



Weinrich
Bauamtsleiter

Begründung zur 16ten vereinfachten Änderung

Penzberg, den 22.5.2006

Aufgestellt:

gumberger **BAU** plan & projekt

Az: Wei/Fc-Pe

Froschholz

Abteilung:

Gegenstand:

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ Nr. 16, Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3

Stadtbauamt

T a g e s o r d n u n g

Ö A 4

Schriftführer:

Weinrich

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
und Verkehrsangelegenheiten** vom 03.05.2006

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: 1. Bürgermeister
Ausschussmitglieder: 7

Abwesenheit: 1 StR Lenk

Abstimmungsergebnis: 8:0

1. Vorgang:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Froschholz“ sieht für das bereits bebaute Grundstück Fl. Nr. 997/28 eine zweigeschossige Bebauung mit einer Länge von maximal 45 m vor, wobei das Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss mit Ausnahme einer konstruktiven Doppelpfette von maximal 40 cm ohne Kniestock zu errichten ist. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 32° festgesetzt. Gegenstand des Änderungsantrages ist nun die Festsetzung eines dreigeschossigen Bereiches im Norden des Gebäudes mit einer Tiefe von 8 m, sowie einer zweigeschossigen Bebauung für den restlichen Bauraum. Im dreigeschossigen Bereich wird an Stelle eines Satteldaches die Festsetzung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 12° bis 18° beantragt. Im zweigeschossigen Bereich wird die Festsetzung eines Flachdaches beantragt.

Von Seiten der Verwaltung wird zu dem Änderungsantrag bemerkt, dass das Gebäude von Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern mit einer zweigeschossigen Satteldachbebauung umgeben wird und die Siedlungsstruktur durch das bestehende Gebäude, obwohl die Gebäudelänge mehr als 40 m beträgt, nicht negativ beeinflusst wird. Fraglich ist jedoch, ob sich ein Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 40 m mit Pultdach, das in etwa mit dem Boardinghaus in der St.-Klara-Straße vergleichbar wäre, in die von Satteldach geprägte Umgebungsbebauung einfügt.

Das ist bei einer Ortsbesichtigung zu klären.

2. Vorschlag:

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ mit der Festsetzung eines dreigeschossigen Bereiches mit Pultdach, sowie eines zweigeschossigen Gebäudeteiles mit Flachdach für das Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, an.

b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ mit der Festsetzung eines dreigeschossigen Bereiches mit Pultdach, sowie eines zweigeschossigen Gebäudeteils mit Flachdach für das Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, nicht an, da sich das Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 40 m bei Änderung der Dachform (Pultdach/Flachdach) nicht in die durch Satteldach geprägte Umgebungsbebauung einfügen würde.

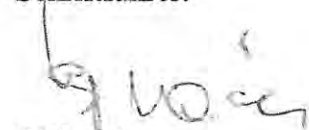
3. Ortsbesichtigung und Sitzungsverlauf:

Nach Kenntnis über den Ausgang der Ortsbesichtigung ordnet der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ mit der Festsetzung eines Kniestocks von 2,00 m mit einer Dachneigung von 8° bis 10° im dreigeschossigen Pultdachbereich, sowie einem zweigeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach außerhalb des Pultdachbereiches auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, an. Die südliche Baugrenze wird auf 1,50 m vor der derzeitigen Gebäudeaußenwand festgesetzt.

Vorsitzender:


Hans Mummert
1. Bürgermeister

Schriftführer:


Weinrich

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 Ke/Pe

Keller
E-Mail: Hans.Keller@penzberg.de

311 B/2.04

26.05.06

Vollzug des BauGB

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

Stadt Penzberg

☒ Bebauungsplanänderung „Froschholz“ Nr. 16 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3

Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung

Die Änderung beinhaltet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, ein Kniestock von 2,00 m mit einer Dachneigung von 8° - 10° im dreigeschossigen Pultdachbereich, sowie einem zweigeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach außerhalb des Pultdachbereichs festgesetzt wird. Die südliche Baugrenze wird auf 1,50 m vor der derzeitigen Gebäudeaußenwand festgesetzt.

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

☒ Frist: 1 Monat

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Weinrich
Bauamtsleiter

Anlage:

1 Planzeichnung mit Darstellung der beantragten Bebauungsplanänderung

1 Auszug aus der Sitzungsniederschrift

**LANDRATSAMT
WEILHEIM SCHONGAU**



Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Stadt Penzberg	
Eing.	22. Juni 2006
Ref.	Beil.

(Handwritten: 3 and a large signature over the stamp)

**Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan „Froschholz“, 16. Vereinfachte Änderung, Stadt
Penzberg
hier: Stellungnahme nach § 13 BauGB**

Anlagen

1 Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau vom 19.06.2006

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

Gebäude I
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Ihr Ansprechpartner:
Herr Kergl
Zimmer Nr.: 217
Tel.: (0881)681-235
Fax: (0881)681-296
h.kergl@lra-wm.de

Weilheim i. OB,
19.09.2006

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
610-2; Sg. 40 Nr. 5 A

Ihr Schreiben vom:
26.05.2006

Ihr Aktenzeichen:
3 Ke/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

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

Wichtiger Hinweis:

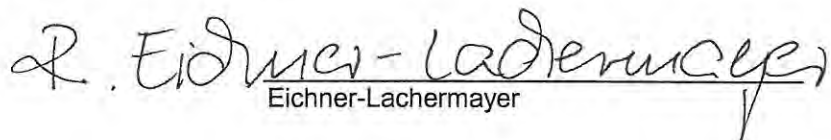
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. 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: Froschholz 1. vereinf. Änderung (Stadt 16. v. Ä.) ☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 30.06.2006 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet 50, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-277
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)

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> Zwischen den für eine zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bebauung vorgesehenen Bereichen ist die Baugrenze durch eine Nutzungstrennungslinie zu ersetzen. Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche sollten angegeben werden, ebenso der Abstand der o.g. Nutzungstrennungslinie zur Baulinie. Entfallen sollten die bereits auf ein bestimmtes Projekt bezogenen Maßangaben. Gleichfalls sollte die auf einen Einzelfall zugeschnittene Systemansicht entfallen oder lediglich als Beispiel bezeichnet werden. Die in der Schablone und unter Punkt A 5.2 angegebene Dachneigung entspricht nicht dem Beschluss des Ausschusses für Bauangelegenheiten vom 03.05.2006. Dort wurden lt. Angabe 8-10° angeordnet. Die als „entfallende Baugrenze“ bezeichnete Linie entspricht in ihrer Lage nicht der im wirklichen Bebauungsplan. <u>Zu A Festsetzungen durch Text und Planzeichen:</u> Zu Punkt A 3.2 : Wenn die o.g. Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird erübrigt sich der erste Erklärungssatz. Der Zusatz „z.B.“ ist im Hinblick auf Bestimmtheit ohnehin nicht nachvollziehbar. Der zweite Satz sollte verständlicher formuliert werden. Punkt A 5.1 : Im ersten Satz eröffnet das Wort „können“ jede weitere Möglichkeit an Dachformen. Punkt A 5.2 : In der ersten Erklärungszeile bietet das Wort „zulässig“ alle weiteren Möglichkeiten an Dachneigungen.

Weilheim i.OB, 19. Juni 2006

I.A.


Eichner-Lachermayer

II. Abdruck von I an
Sg. 50

III. Entwurf z. Akt

sowie ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach außerhalb des Pultdachbereiches festgesetzt wird. Ebenso wurde die südliche Baugrenze auf 1,50 m vor der derzeitigen Gebäudeaußenwand festgesetzt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 19.06.2006 keine Einwände gegen diese vereinfachte Bebauungsplanänderung erhoben, jedoch folgende Hinweise und Empfehlungen mitgeteilt:

Zur Planzeichnung:

Zwischen den für eine zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bebauung vorgesehenen Bereichen ist die Baugrenze durch eine Nutzungstrennungslinie zu ersetzen.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche sollten angegeben werden, ebenso der Abstand der o. g. Nutzungstrennungslinie zur Baulinie. Entfallen sollten die bereits auf ein bestimmtes Projekt bezogenen Maßangaben.

Gleichfalls sollte die auf einen Einzelfall zugeschnittene Systemansicht entfallen oder lediglich als Beispiel bezeichnet werden.

Die in der Schablone und unter Punkt A 5.2 angegebene Dachneigung entspricht nicht dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 03.05.2006. Dort wurden lt. Angabe 8° - 10° angeordnet.

Die als „entfallende Baugrenze“ bezeichnete Linie entspricht in ihrer Lage nicht der im wirklichen Bebauungsplan.

Zu A Festsetzungen durch Text und Planzeichen:

Zu Punkt A 3.2: Wenn die o. g. Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird erübrigt sich der erste Erklärungssatz. Der Zusatz „z. B.“ ist im Hinblick auf Bestimmtheit ohnehin nicht nachvollziehbar.

Der zweite Satz sollte verständlicher formuliert werden.

Punkt A 5.1: Im ersten Satz eröffnet das Wort „können“ jede weitere Möglichkeit an Dachformen.

Punkt A 5.2: In der ersten Erklärungszeile bietet das Wort „zulässig“ alle weiteren Möglichkeiten an Dachneigungen.

Beurteilung der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind dahingehend zu berücksichtigen, indem der Entwurf der 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ folgendermaßen zu ändern ist:

- Im Planteil sind die Maßangaben, die sich lediglich auf die vorhandene bzw. die geplante Bebauung beziehen zu streichen, da diese Maßangaben keinen Bezug zu bebauungsplanrelevanten Festsetzungen aufweisen.
- Die im Planteil unter II dargestellte Systemansicht Nord-Ost ist als Beispiel zu bezeichnen.
- Die in der Schablone und unter Punkt A 5.2 angegebene Dachneigung ist auf 8° - 10° abzuändern.

Az: Fc/Ke-Pe

ÖA_6_Erlass vereinf Änderungen

Abteilung:

Gegenstand:

Erlass von vereinfachten Bebauungsplanänderungen:

Stadtbauamt

a) „Bergwerksgelände Nord, Teil II“ Nr. 3

b) „Froschholz“ Nr. 16

T a g e s o r d n u n g

Ö A 6

Schriftführer:

Fuchs

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.06.2006

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

Sollzahl der Abstimmungs- berechtigten:

9

Anwesenheit:

Vorsitz: 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: 8

Abwesenheit:

-

Abstimmungsergebnis a): 9:0

Abstimmungsergebnis b): 9:0

1. Vorgang:

a) „Bergwerksgelände Nord, Teil II“ Nr. 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 03.05.2006 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bergwerksgelände Nord Teil II“ dahingehend angeordnet, dass bei der Ziffer 2 der Festsetzungen durch Text folgender Satz 2 angefügt wird:

„Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 8 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m sind auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei darf die straßenseitige Gebäudeflucht nicht überschritten werden.“

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 02.06.2006 keinerlei Einwände gegen diese vereinfachte Bebauungsplanänderung erhoben.

b) „Froschholz“ Nr. 16

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 03.05.2006 die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, dahingehend angeordnet, dass ein Kniestock von 2,00 m, eine Dachneigung von 8° bis 10° im dreigeschossigen Pultdachbereich,

- Im Planteil ist die entfallende Baugrenze bezüglich der Lage entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Froschholz“ zu korrigieren.
- Der Satz 2 der Ziffer 3.2 der Festsetzungen durch Text und Planzeichen ist folgendermaßen abzuändern:
Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss darf max. 2.00 m betragen.
- Der Satz 1 der Ziffer 5.1 der Festsetzungen durch Text und Planzeichen ist folgendermaßen abzuändern:
Im Baubereich Nr. 2 sind Wohngebäude entsprechend ihrer Darstellung im Planteil mit Pult- bzw. mit Flachdächern auszuführen.
- Die Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Text und Planzeichen ist dahingehend zu ändern, dass das Wort „zulässig“ mit dem Wort „festgesetzt“ ersetzt wird.

Die Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, dass der zweigeschossige vom dreigeschossigen Bereich nicht durch eine Baugrenze, sondern durch eine Nutzungstrennungslinie ersetzt werden soll, ist nicht zu berücksichtigen.

2. Vorschlag:

a) „Bergwerksgelände Nord, Teil II“ Nr. 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bergwerksgelände Nord, Teil II“ dahingehend als Satzung, dass bei der Ziffer 2 der Festsetzungen durch Text folgender Satz 2 angefügt wird:
„Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 8 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m sind auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei darf die straßenseitige Gebäudeflucht nicht überschritten werden.“

b) „Froschholz“ Nr. 16

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ dahingehend als Satzung, dass ein Kniestock von 2,00 m, eine Dachneigung von 8° bis 10° im dreigeschossigen Pultdachbereich, sowie ein zweigeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach außerhalb des Pultdachbereiches auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/28, Kirchsteinstraße 1 und 3, festgesetzt wird. Ebenso wird die südliche Baugrenze auf 1,50 m vor der derzeitigen Gebäudeaußenwand festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

3. Beschluss:

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

Vorsitzender:

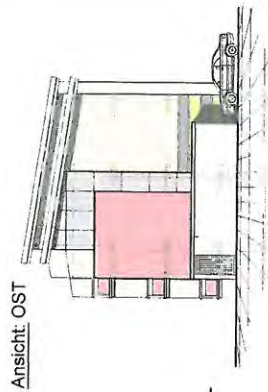


Hans Mummert
1. Bürgermeister

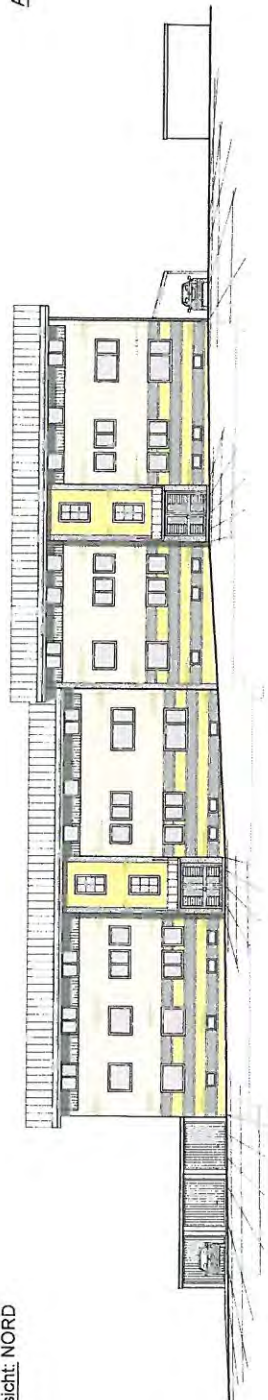
Schriftführer:



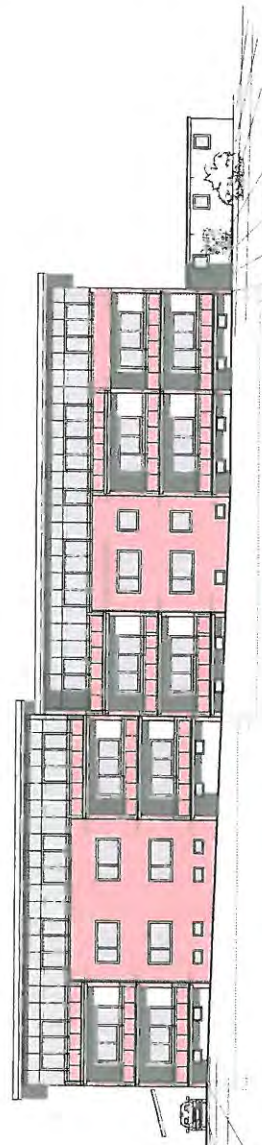
Fuchs



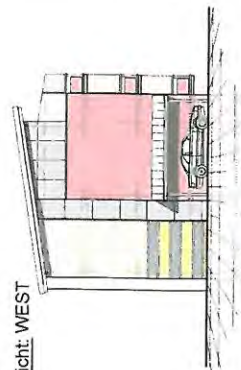
Ansicht OST



Ansicht NORD



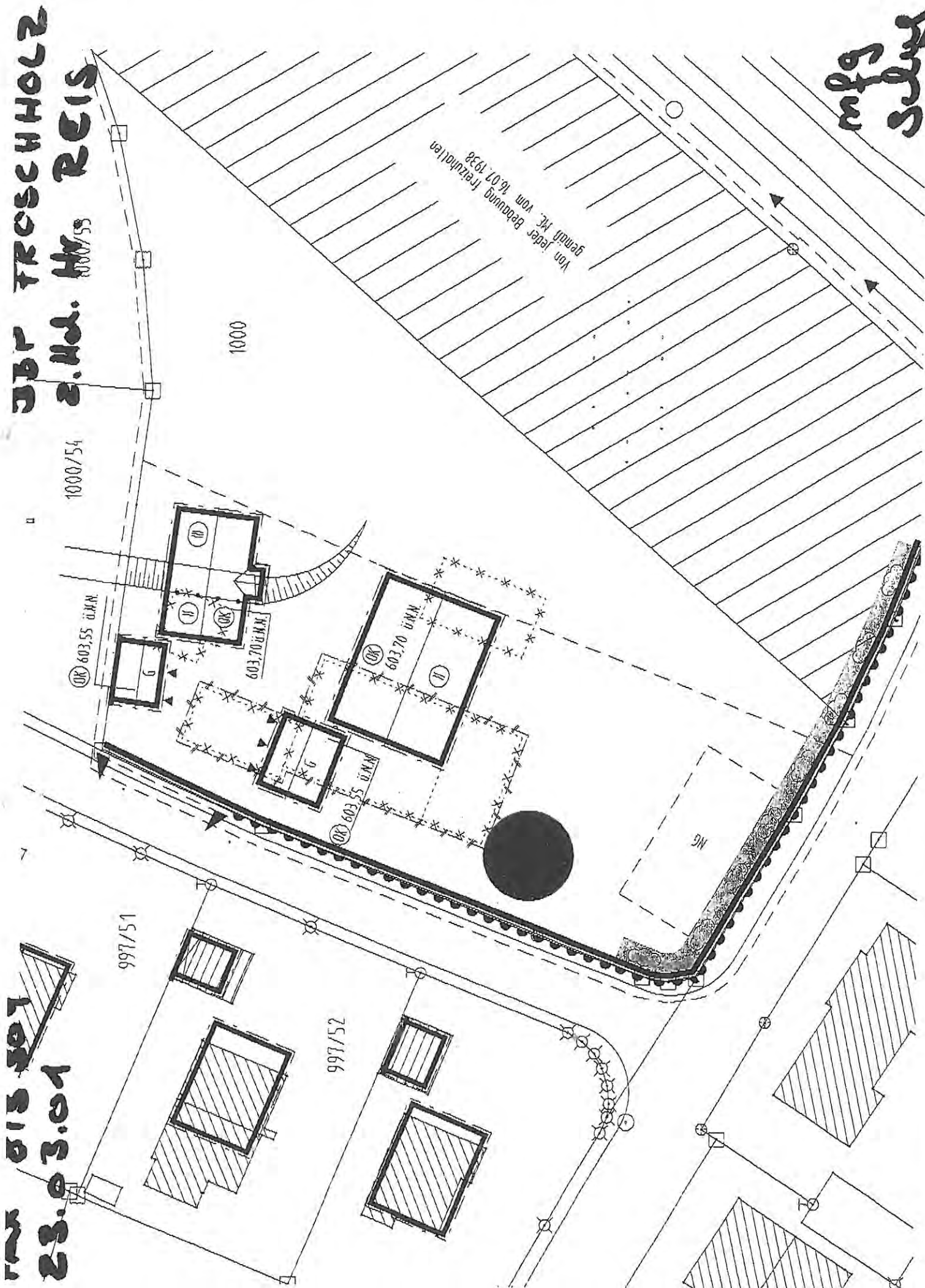
Ansicht SÜD



Ansicht WEST

DBR TRESCHEHOLZ
2. HJ. HR. REIS

*mfz
S. 01*



23.03.01
013 307

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 24. März 1964 diesen Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

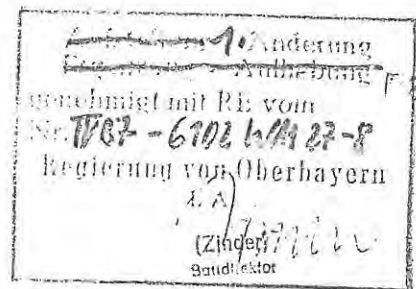
Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 12 BBauG bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathaus Zi. 2) vom 22. Oktober bis 25. Nov. 1965 ausliegen. Seine Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.10.65 ortsüblich durch Amtsblatt bekanntgemacht.

111
Froschholz

Zeichenerklärung:

A) für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Flächen für Garagen
E	zwingend Erdgeschoss
E+1	zwingend Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss
g	geschlossene Bebauung
+8,5+	Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen
	Firstückung



B) für die Hinweise

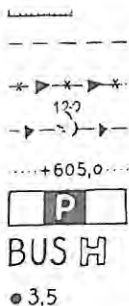
	Bestehende Grundstücksgrenzen
997/31	Flurstücksnummern
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
-----	Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
->->->-	Hauptversorgungsleitungen
120	Bestehender Abwasserkanal - Schacht Nr. 120
+605,0	Höhenrichtlinien
	Öffentlicher Parkplatz
BUS 	Omnibus-Haltestelle
• 3,5	Torftiefe in Meter - Mit erhöhten Fundierungskosten ist entsprechend der Stärke des Moor- bodens zu rechnen!

„Die im Plan enthaltenen Worte sind Hinweise.“

Weitere Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet „Froschholz“ wird als „Reines Wohngebiet“ § 3 Bauzonenordnung - festgesetzt.



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
Hauptversorgungsleitungen
bestehender Abwasserkanal - Schacht Nr. 120
Höhenrichtlinien
Öffentlicher Parkplatz
Omnibus-Haltestelle

• 3.5

Torftiefe in Meter - Mit erhöhten Fundierungskosten ist entsprechend der Stärke des Moor-
bodens zu rechnen!

"Die im Plan enthaltenen Worte sind Hinweise."

Weitere Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Froschholz" wird als "Reines Wohngebiet" - § 3 BauNutzungsverordnung - festgesetzt.
Ausnahmen nach Abs 3 a.a.O. werden nicht zugelassen.

Als "Allgemeines Wohngebiet" - § 4 BauNutzungsverordnung - wird das für geschlossene Bebauung
ausgewiesene Grundstück und das nördlich davon liegende Gebiet zwischen der Schöneberger Straße und der
Glückaufstraße festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 1 und 3-6 a.a.O. werden nicht zugelassen.

Grundrißform

Als Grundriß ist für die Wohngebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens
1/5 länger ist als die Breitseite.

3.) Dachneigung und Dachform

Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 21-26 Grad, die Dachform als Satteldach festgesetzt.
Die Garagen sind mit Pultdach mit einer max. Dachneigung von 6 Grad zu errichten.

4.) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden hat mit dunkel enrobrierten Pfannen zu erfolgen.
Bei Garagen sind Asbestzementplatten oder Massivdecken zugelassen.

5.) Einfriedung

Als Einfriedung der Grundstücke ist an der Straßenseite ein Staketenzaun mit verdeckten Säulen
zu verwenden (siehe Musterblatt). Die Höhe wird in dem Gebiet mit eingeschossiger Bebauung auf 1,0 m,
im übrigen Gebiet auf 1,20 m festgesetzt.
Zwischenzäune beim Grundstück mit geschlossener Bebauung dürfen 0,60 m nicht überschreiten.

Penzberg, den 30. Oktober 1962

Planfertiger: Stadtbauamt Penzberg

Penzberg, den 20. 10. 65



1. Bürgermeister

AZ.

Gegenstand: Ausbau von Dachräumen

Amt:
Bauamt

Nr. der Niederschrift	Tagesordnung
/	9

Schriftführer:

Barnikel

Niederschrift

über die Verhandlung des Stadtrats Penzberg

in der nicht - öffentlichen Sitzung vom 27.10.1931

Ordnungsmäßige Ladung ergangen.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: 25

Anwesend: stimmberechtigt: 21 / 1., 2., Bürgermeister, 19 Stadtrats-Mitglieder

nicht stimmberechtigt: /

Abwesend: stimmberechtigt: 4 / StR Sägmüller, Probst (berufl.verh.)
StR Brettner, Leidl (krank)

nicht stimmberechtigt: /

Mit 21 gegen 0 Stimmen /

1. Vorgang

In der letzten Zeit wurden aus dem Gebiet "Hochfeld" bei der Stadt Anträge zum Ausbau des Dachraumes über dem 2. Vollgeschoß eingereicht. Für das Gebiet "Hochfeld" sind Gebäude mit E + DG und einem oder zwei Vollgeschoßen festgesetzt. Nach diesen Festsetzungen ist der Ausbau des Dachraumes über einen Vollgeschoß nicht zu untersagen, wenn dieser Ausbau den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung entspricht. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen danach eine ausreichende Mindesthöhe haben, die über mindestens $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des Aufenthaltsraumes 2,40 m betragen muß. Weitere Voraussetzungen wie z.B. ausreichende Belichtung durch stehende Fenster müssen erfüllt sein. Ferner müssen die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze nachgewiesen werden. Für die Bereiche von Bebauungsplänen sollte generell festgesetzt werden, daß einem Ausbau der Dachräume über einem Vollgeschoß ohne Kniestock zugestimmt wird, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu vorliegen und im Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen nicht entgegen stehen.

2. Vorschlag

Im Bereich von Bebauungsplänen, für die einschränkende Festsetzungen für den Dachgeschoßausbau nicht bestehen oder die Anzahl von Wohnungen pro Gebäude nicht beschränkt ist, wird der Ausbau der Dachräume über dem 1. oder 2. Vollgeschoß ohne Kniestock zugelassen, wenn dieser Ausbau den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung entspricht und die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze nachgewiesen werden und ferner eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung möglich ist.

3. Beschluß

Der Vorschlag der Verwaltung wird mit dem Hinweis zum Beschluß erhoben, daß bei Dachausbauten eine Nachberechnung der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal erfolgt.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Wessner

1. Bürgermeister

STADT PENZBERG

8122 Penzberg/OB., 04.06.84
Karlsruhe 25
Ruf-Nr. (088 56) 2021 Nst.

EAPL. Nr. 7/1 wei-schr
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Penzberg - Karlsruhe 25 - 8122 Penzberg/OB.

Eingegangen

Planungsbüro
A. Gumberger
Friedrich-Ebert-Straße

8122 Penzberg

Nr. 12.9. ab 9.00
Ver

Neubau eines Zweifamilienhauses als Anbau an das bestehende Wohnhaus in Penzberg Schöneberger Straße 11
Bauherr: Schwarz/Ritter

Sehr geehrter Herr Gumberger,

das Ing.-Büro Tschönhens hat die Auswirkungen der beabsichtigten Erhöhung der Bebauungsdichte im Baugebiet "Froschholz" auf die Kanalisation in der Heimgarten- und Schöneberger Straße untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, daß eine Verdoppelung der Bebauung zu einer vollen Ausschöpfung des Kanalabflußvermögens mit einer geringfügigen, allerdings unbedenklichen Überlastung in der Heimgarten- und Schöneberger Straße führt.

Ungeachtet der Kanalsituation hat Landrat Blaschke im Beisein des Kreisbaumeisters und der Juristin den Bauherrn zugesagt, daß das Landratsamt einer Regelung wie im BG "Hochfeld" zustimmen würde, wenn die Abstandsflächen eingehalten und keine zusätzlichen, abgeschlossenen Wohneinheiten geschaffen werden.

Es muß Analog dem Verfahrensmodus für das BG "Hochfeld" ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Froschholz" für diese Parzelle gestellt werden.

Der Bauherr erhält Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. *[Signature]*

Schauer
2. Bürgermeister

*Jaragen u. Nebengebäude mit Befreiung
Ich aber eine mündl. Vereinbarung zw.
Kerni Brettnuer + mir. Ich hab kein Evangelium*

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Bau GB zum Bebauungsplan FROSCHHOLZ,
der Stadt Penzberg, in der Fassung vom 10.07.2001**

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 Fuß- und Radwegsystem
 - 3.5 Grünordnung
 - 3.6 Bauliche Nutzung
 - 3.7 Vorstellung zur Architektur
 - 3.8 Werbeanlagen
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 FROSCHHOLZ der Stadt Penzberg, liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteiles Steigenberg.

Im Nordosten grenzt der Instruktionsbereich an 3 Gewerbebetriebe, die von der Seeshaupter Straße aus erschlossen sind.

Im Westen wird das Gebiet von der Glückaufstraße und von der Paul – Loebe – Straße begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Fischhaberstraße begrenzt, die zugleich nach Süden hin das Baugebiet südlich Froschholz erschließt.

Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang des Säubaches, der in diesem Bereich in nördlicher Richtung von der Fischhaberstraße zur Seeshaupterstraße verläuft und dabei auch das städtische Friedhofsgelände tangiert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, ist insoweit erfüllt.
- Der ehemalige Bebauungsplan FROSCHHOLZ, in der Fassung vom 20.10.1965, dessen Geltungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan FROSCHHOLZ im wesentlichen übereinstimmt, wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes FROSCHHOLZ aufgehoben.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist derzeit auf der Grundlage des ehemaligen Bebauungsplanes FROSCHHOLZ überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Der größere westliche Bereich, mit nahezu ebenem Gelände und der östliche Randbereich des Gebietes, dessen Hanglage nach Südosten hin zum Säubach und zum Friedhofsgelände eher als städtebauliche Randlage bezeichnet werden müsste.

Das gesamte Gelände ermöglicht eine optimale Orientierung der Wohngrundrisse.

Die ursprünglichen, städtebaulichen Ziele der Planfassung von 1965, ließen z.T. nur ein begrenztes Baurecht auf sehr großen Grundstücken zu. Dies entspricht den heutigen städtebaulichen Anforderungen einer sinnvollen Nutzung der Grundstücke nicht mehr und hat zwangsläufig zu vereinfachten Änderungen und dem dringenden Wunsch der Grundeigentümer zur baulichen Nachverdichtung geführt.

Von Seiten der Stadt Penzberg werden diese Bestrebungen im Rahmen der infrastrukturellen Möglichkeiten positiv aufgenommen, zumal sich dadurch eine Minderung des Wohnungsdefizites ergeben kann und in Penzberg eine Stabilisierung der Grundstückspreise nötig erscheint.

Das neue Planungskonzept ermöglicht nunmehr im Rahmen der vorgegebenen Nutzungsfaktoren, die Errichtung von zwei Wohnungseinheiten je Grundstück, bzw. je Gebäude, mit Ausnahme von 4 Grundstücken, die mit 3 WE, 4 WE und 1 x ohne Beschränkung festgesetzt sind. Durch die Anordnung großzügiger Baufenster, soll eine

größtmögliche planerische Freizügigkeit unter Wahrung der bereits begonnenen städtebaulichen Ordnung und einem möglichst geringen Flächenverbrauch gewährleistet werden.

Zur Wahrung der gebietsspezifischen baulichen Strukturen, aber auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichst gleichen Baurechtsmehrung, im Verhältnis zur Grundstückgröße, ist das Baugebiet in vier Bereiche mit unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Die gebietsspezifischen Nutzungsdaten sind in den zugeordneten Nutzungsschablonen erfasst. Die übrigen planerischen Ziele haben in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden.

3.2 Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden von der relativ stark befahrenen Fischhaberstraße, westlich von der in Nordsüd - Richtung verlaufenden Blumen- Glückauf- und Paul – Loebe – Straße und nördlich mit einer Anbindung an die Staatsstraße St 2063, (Seeshaupter Straße) erschlossen.

3.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung im Baugebiet erfolgt überwiegend durch ringartig angeordnete und mit Gehwegen ausgestattete Wohnstraßen, die von der Fahrbahnhöhe abgesetzt sind.

Das Baugebiet ist in das Fahrrad- und Fußgängernetz eingebunden. Durch die innere Erschließung wird dieses Netz in Teilbereichen erweitert und ergänzt.

Durch die südliche Anbindung des Baugebietes an die Fischhaberstraße und die nördliche Anbindung an die Seeshaupter Straße, bleibt im Baugebietsinneren das Verkehrsaufkommen sehr gering. Die Stellplatzpflicht entspricht den Landkreisrichtlinien und wird auf den jeweiligen Grundstücken erfüllt.

3.4 Bus- und Radwegesystem

Durch die bereits angeordneten Bushaltestellen im Bereich der Birken- und der Fischhaberstraße ist das Baugebiet ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

Am Säubach, entlang des Geltungsbereiches, verläuft ein wichtiger Geh- und Radweg, der die städtische Grundschule an der Birkenstraße mit dem östlichen Bereich des Stadtteils Steigenberg verbindet. Die Anbindung des nördlich gelegenen Geh- und Radweges aus dem Planungsgebiet FROSCHHOLZ ist mit einer Brücke über den Säubach an diesen wichtigen Geh- und Radweg hergestellt.

3.5 Grünordnung

Die Voraussetzungen für eine sinnvolle Durchgrünung des Baugebietes sind durch die großen Hausgärten voll gegeben. Deshalb ist nur ein sparsamer Einsatz von öffentlichem Grün, zwischen Schöneberger Straße und Glückaufstraße notwendig. Es bedarf auch keiner sukzessiven Aufwertung der öffentlichen Grünflächen in ökologisch und gestalterischer Hinsicht.

3.6 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baukörper ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die überbaubare Grundfläche (GR) je Grundstück als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Parameter gelten gleichrangig, d. h. sie müssen gleichzeitig erfüllt sein. Die je Gebietsbereich (1 - 4) festgesetzten unterschiedlichen Parameter für das

Maß der baulichen Nutzung, sind in der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone festgesetzt.

Darüber hinaus ist Bauweise, die zulässige Dachneigung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und eine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt.

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in der Fläche und in der Höhe, soll eine zeitgerechte Verbesserung der Wohnverhältnisse oder die Errichtung zusätzlicher Wohnungseinheiten ermöglicht werden.

Sofern eine Zweigeschossigkeit mit einem Kniestock von max. 1,60 m über dem EG zugelassen wird, ist dieser an der Gebäudeaußenwand von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren zu messen.

Dieser Kniestock darf durch keine weiteren Konstruktionsdetails erhöht werden. Das gleiche gilt für die zwei Vollgeschosse mit einer konstruktiven Fußfette von max. 40 cm.

Die Gebäudeteile mit Quergiebel (Wiederkehren) werden auf max. 50 % der Hauptgebäuelänge und eine Tiefe von max. 5,0 m begrenzt. Das Dach des Quergiebels muss außerdem mindestens 20 cm niedriger als das Hauptdach sein, um das Hauptgebäude als solches auch erkennbar zu lassen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten trägt den infrastrukturellen Voraussetzungen (im Bereich der Ver- und Entsorgung) Rechnung. Die Anordnung der Gebäude und die Festsetzung der Hauptfirstrichtung trägt der Straßenführung Rechnung. Durch die festgesetzte offene Bauweise werden die vorhandenen Baustrukturen in ihrer Kleinteiligkeit übernommen.

3.7 Vorstellungen zur Architektur

Bezüglich der Architektur der Einzelgebäude wird eine der Aufgabe angemessene, sachlich klare Linie angestrebt, die insbesondere durch die Gebäudeerhöhung und die möglichen Quergiebel, die Wohnqualität im Dachgeschoss steigern kann. Die gestalterischen Festsetzungen sollen die prägenden Elemente dieses Gebietes fortführen.

3.8 Werbeanlagen

Im allgemeinen sind Werbeanlagen in Wohngebieten nicht notwendig. Sie sollen deshalb sehr zurückhaltend und nur in dem Maße genehmigt werden, wie sie zur Kenntlichmachung der zulässigen und genehmigten Einrichtungen notwendig sind.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet bereits parzelliert ist

5. Technische Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die durch die geplante Aufzonung oder zusätzliche Bebauung entstehende höhere Abflussmenge des Niederschlagswassers, muss auf jedem Grundstück zurückgehalten werden. Dafür sind bauliche Vorkehrungen mittels Zisternen, Schächten, Gartenteichen oder Rigolen zu treffen, die geeignet sind, die Speicherfunktion während der Niederschlagsdauer zu übernehmen. 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.

Der Säubach, als tiefster Punkt im Geltungsbereich, bietet mit dem begrenzten Durchlass an der Seeshaupter Str. einen natürlichen Retentionsraum durch die angrenzenden, nur leicht ansteigenden Grundstücksflächen und eignet sich deshalb hervorragend für eine weitere Regelung des Wasserabflusses im Stadtbereich.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amper-Werke.

5.4 Gasversorgung

Das Rohrnetz zur Gasversorgung der Erdgas Südbayern ist teilweise bereits im Geltungsbereich verlegt und wird voraussichtlich im Zuge von Maßnahmen zur baulichen Verdichtung vervollständigt werden. Die Versorgung übernimmt die ESB Südbayern.

5.5 Müllbeseitigung

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

6. Städtebauliche Daten (Information)

- Größe des Geltungsbereiches	8,685 ha = 100,000 %
- Öffentliche Verkehrsflächen:	
- Straßen + Wege	1,169 ha = ca. 13,460 %
- Öffentliche Grünflächen	0,024 ha = ca. 0,003 %
- Schutzstreifen nach § 9 BauBG	0,931 ha = ca. 10,720 %
- Nettobauland	6,561 ha = ca. 75,544 %

Einwohner im Geltungsbereich: 62 Häuser x 2 WE + 2 Häuser x 3 WE + 1 Haus x 4 WE + 1 Haus x 10 WE = ca. 144 WE x ca. 3 Personen = **ca. 432 Personen**.

Aufgestellt:

Penzberg, den 10.07.2001

ergänzt: 23.07.2001


Ludwig Brettner



Landratsamt
Weilheim-Schongau
z.H. Frau Zuber
Postfach 1353

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 Rei/Pu

Hr. Reis
E-Mail: Roman.Reis@penzberg.de

310

B/2.42

10.08.01

Bebauungsplan "Froschholz"
hier: 15. und 16. Änderung

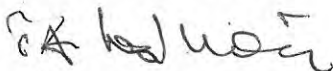
Sehr geehrte Frau Zuber,

anbei erhalten Sie die ausgefertigten Planunterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ Nr. 15. Hierzu teilen wir mit, dass die 15. Änderung über die Neufestsetzung der Textziffer 6 (überbaubare Grundstücksflächen) nicht weiter verfolgt und demnach kein Vollzug vorgenommen wurde. Die Änderungsplanung für die Fl. Nr. 1000 wurde dem gemäß als 15. Änderung festgesetzt.

Von einer Neufestsetzung der Ziffer 6 (überbaubare Grundstücksfläche) wurde Abstand genommen, da beabsichtigt ist dem Bebauungsplan „Froschholz“ in seiner alten Fassung in Gänze aufzuheben und einen komplett überarbeiteten Bebauungsplan „Froschholz“ zu erlassen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Weinrich
Bauamtsleiter

A Festsetzungen durch Text & Planzeichen
im Geltungsbereich der Änderung

ERGÄNZUNGEN

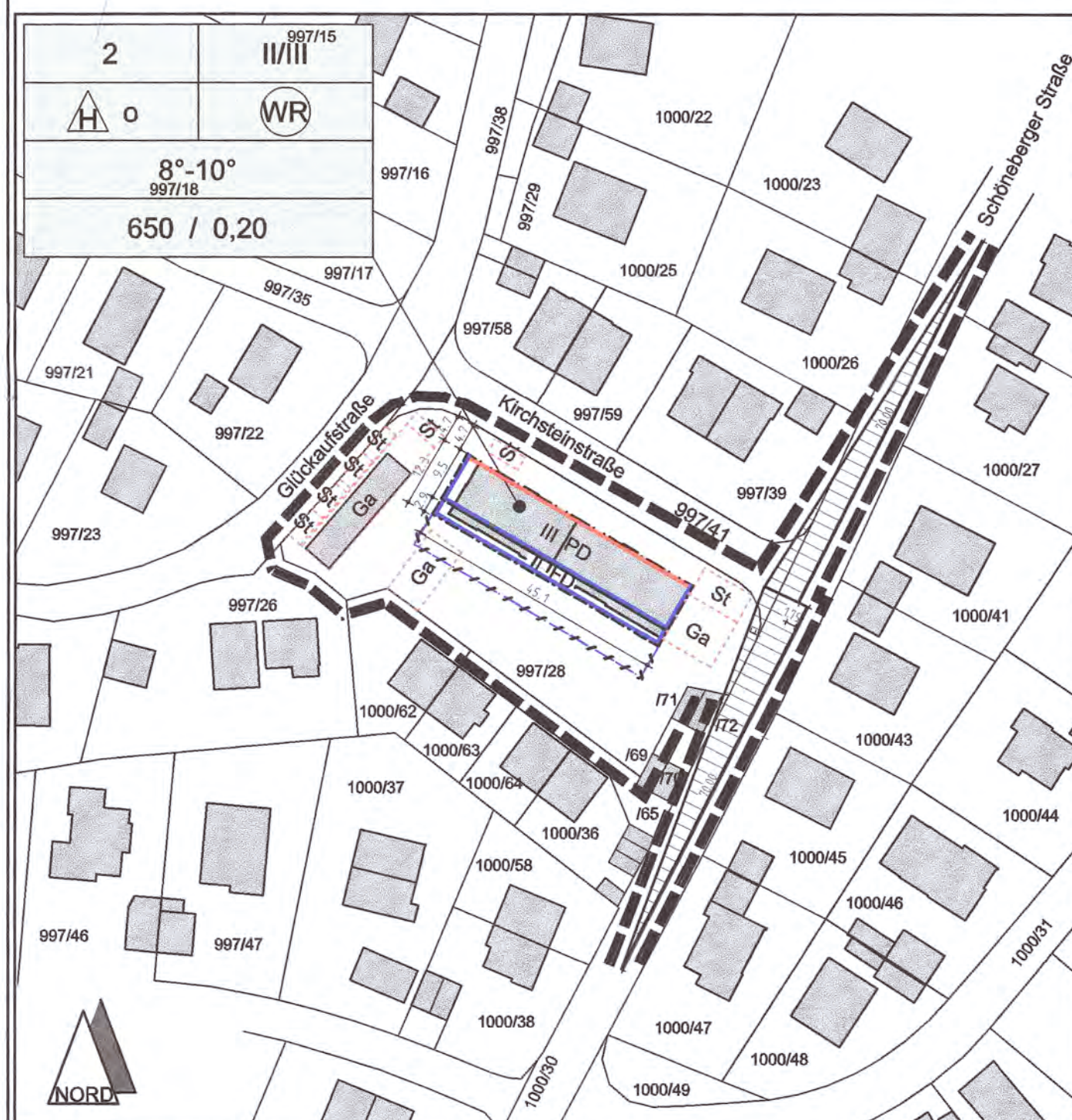
- 5.9 PD Pultdach
FD Flachdach
4.9 + + + + + Entfallende Baugrenze

ÄNDERUNGEN

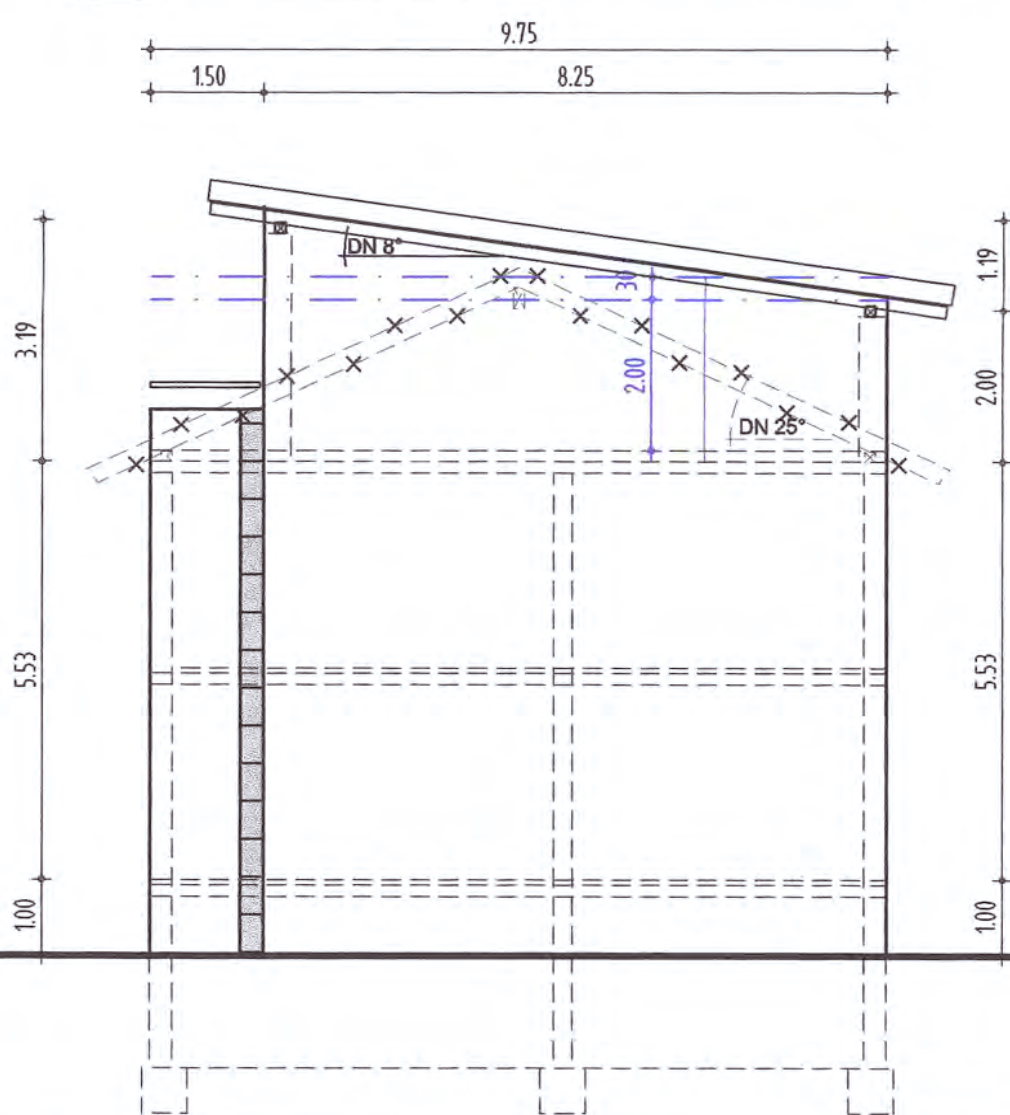
- 3.2 III max. sind 3 Vollgeschosse auf 2/3 der Grundfläche zulässig. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss darf max. 2.00 m betragen.
5.1 Dachform Im Baubereich Nr. 2 sind Wohngebäude entsprechend ihrer Darstellung im Plan mit Pult- bzw. mit Flachdächern auszuführen. Garagen können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden.
5.2 Dachneigung 8°-10° bei Wohngebäuden mit III und Pultdach festgesetzt 15°-22° bei Garagen mit Satteldach und max. 6° bei Garagen mit Pultdach.
5.4 Für die festgesetzten Pultdächer sind Blecheindeckungen zulässig.

Bebauungsplan
"Froschholz"

I Städtebaulicher Entwurf



II Beispiel Systemansicht Nord-Ost



Antragsteller und Grundeigentümer

Katrin & Dominik Hammer
Parkhofweg 1
82377 Penzberg

Penzberg den

ENTWURF

Penzberg, den 10. April 2006

gumberger
BAU plan & projekt
Philippstrasse 2
82377 Penzberg
Telefon 08256 92 49 - 0
Telefax 08256 82 49 - 20

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 03.05.2006
2. Die betroffenen Bürger haben durch ihre Unterschrift Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2006 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 20.06.2006 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 21.06.2006
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 10.07.2006
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 11.07.2006

Penzberg, 11.07.2006
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Entwurf vom 20.03.2001

Vereinfachtes Verfahren § 13 Abs. 2 BauGB

NACHBARN: ☒ Stellungnahme ☐ Auslegung

Fl.Nr.	Anschrift :	Kenntnisnahme/Bemerkung
997/58	Popp Gisela, Petra, Kirstin Glückaufstr. 14 82377 Penzberg	siehe Index b
997/59	Ehemaliger Eigentümer: Alfred & Birgit Gisela Klose Kirchsteinstr. 6 82377 Penzberg Künftiger Eigentümer: Alexander & Katja Herrmann Haselbergstr. 6 82377 Penzberg	siehe Index b siehe Index b
997/39	Hans-Georg & Birte Schäfer Kirchsteinstr. 2 82377 Penzberg	siehe Index b
997/39	Bernd & Jana Follmer Kirchsteinstr. 4 82377 Penzberg	siehe Index b
997/26	Anton Rager Glückaufstraße 10 82377 Penzberg	siehe Index b
1000/62 /65 /72	Rainer Kappelar Verena Stiller Schönebergstraße 7e 82377 Penzberg	siehe Index a
1000/64 /65	Rainer & Gabriele Pop Schönebergstraße 7c 82377 Penzberg	siehe Index a
1000/36 /65	Klaus Eschenbacher Gertraud Schlötterer Schönebergstraße 7b 82377 Penzberg	siehe Index a
1000/63 /65 /71	Michael & Elisabeth Obermaier Saalangerstraße 32 82377 Penzberg	siehe Index a

Satzung der Stadt Penzberg

ZUR

Aufstellung ☐ **Änderung** ☒

16. te vereinfachte
Bebauungsplan
"Froschholz"

einfach ☐ **qualifiziert** ☒ **vom 10.10.2001**

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

Der Bebauungsplan "Froschholz" der Stadt Penzberg vom 10.10.2001 wird wie folgt geändert:

1. Text	Ziffer	Absatz	Satz	Inhalt
ÄNDERUNG	A	3.2	--	Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe
	A	5.1	--	Dachform
	A	5.2	--	Dachneigung
	A	5.4	--	Dacheindeckung

2. Planzeichen	Ziffer	Absatz	Satz	Inhalt
ERGÄNZUNG	A	5.9	--	Dachform
	A	4.9	--	Planzeichen

Der bisherige Plan wird für den Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 997/28 Gemarkung Penzberg durch den beiliegenden Plan ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.