# 15.te vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

15

Satzung der Stadt Penzberg zur **15.ten** vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes **„Heiglhof“** vom **15.07.2008**

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 **„Heiglhof“** der Stadt Penzberg vom **03.11.1994** wird für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10,/11,/12 wie folgt geändert:

**Inhalt der Änderung:**

1. Die Baugrenzen werden wie im Plan vom 13.05.2008 dargestellt, geändert.
2. – bei 3.2 der Festsetzungen wird folgender Satz angefügt: „Für das Grundstück Fl. Nr. sind je Wohngebäude drei Wohneinheiten zulässig.“
3. – die Ziffer 10.1 wird folgendermaßen geändert: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten.“

## § 2 – In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Verfahrensvermerke**

1. Änderungsbeschluss am 04.03.2008
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2008 bis 03.07.2008 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.06.2008 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 15.07.2008 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 16.07.2008
(Ort, Datum)

Siegel

Hans Mummert
1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 25.07.2008
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 26.07.2008

Penzberg, 28.07.2008
(Ort, Datum)

Siegel

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Az: 3 Wei/Ra-Pe
Gegenstand:

ÖA03_Bebauungsplanänderungen

**Erlass von folgenden vereinfachten Bebauungsplanänderungen als Satzung:**
**a) „Heiglhof" Nr. 15**
**b) „Kastnerhof" Nr. 19**

**Abteilung:**
Stadtbauamt

| Tagesordnung |
| --- |
| ÖA 3 |

**Schriftführer:**
Weinrich

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten** vom **15.07.2008**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungsberechtigten:** **9**

**Anwesenheit:**
Vorsitz: Erster Bürgermeister
Ausschussmitglieder: **8**

**Abwesenheit:** -

**Abstimmungsergebnis a:** **7:0** (ohne StR Brettner und Wagner gem. Art. 49 GO)
**Abstimmungsergebnis b:** **8:0** (ohne StR Brettner gem. Art. 49 GO)

**1. Vorgang:**

**a) „Heiglhof" Nr. 15**

Mit Beschluss vom 04.03.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" für die Grundstücke Primelstraße 2, 2a und 2b dahingehend angeordnet, dass die Baugrenzen erweitert werden, Flächen für Tiefgaragen neu festgesetzt werden, sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten von 2 WE je Wohngebäude auf 3 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/10, auf 5 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 und auf 6 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 geändert wird. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.04.2008 bis 02.05 2008 statt. Während der öffentlichen Auslegung wurde von den Anliegern der Grundstücke südlich der Primelstraße sowie von einigen Anliegern der Frauenschuhstraße ein Einwandschreiben gegen die Änderung des Bebauungsplanes eingereicht. Am 14.05.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" unter Berücksichtigung des Eingangsschreibens dahingehend gebilligt, dass

- die Flächen für Tiefgaragen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 990/11 und 990/12 gestrichen werden,
- für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 die Baugrenzen zur Errichtung einer Doppelgarage nach Süden erweitert werden,

- die Baugrenzen für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 neu festgesetzt werden, so dass dort die Errichtung von 2 Wohngebäuden möglich ist,
- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 990/12 Flächen für Garagen neu festgesetzt werden,
- die Festsetzungen durch Planzeichen und Text um das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" erweitert wird,
- bei 3.2 der Festsetzungen folgender Satz angefügt wird: „Für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 sind je Wohngebäude drei Wohneinheit zulässig.",
- die Ziffer 10.1 folgendermaßen geändert wird: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten."

und beschlossen, diese Änderungsplanung erneut gemäß § 13 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Diese erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.06.2008 bis 03.07.2008 statt. Das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde von der Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 03.06.2008 unterrichtet und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Mit Schreiben vom 30.06.2008 hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung des technischen Umweltschutzes als Stellungnahme des Landratsamtes zur Bebauungsplanänderung abgegeben:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Zum Schutz der Nachbarbebauung empfehlen wir jedoch dringend zur Tiefgaragenrampe Folgendes festzusetzen:

„Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen, die Innenwände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen zu versehen. Das Tor, der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o. ä.) und überfahrbare Regenrinnen sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen. Die Auflagerung von Gitterrosten darf nur auf Hartgummi erfolgen."

Beurteilung der Stellungnahme:
Die Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) ist zu berücksichtigen. Die Änderungsplanung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Mit Schreiben vom 19.06.2008 (bei der Stadt Penzberg eingegangen am 03.07.2008) haben mehrere Anlieger der Primelstraße sowie der Frauenschuhstraße Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" mit der Begründung eingelegt, dass

- die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine „vereinfachte Bebauungsplanänderung" darstellt, da die Anzahl der Geschosse und der Wohneinheiten geändert wird und der Bau einer Tiefgarage vorgesehen ist,

- die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt wird,

- eine Verdichtung für dieses Baugebiet aufgrund der Infrastruktur nicht möglich ist, weil Straße und Kanalisation nur für eine Bebauung nach altem Bebauungsplan ausgelegt sind und sich der Grundwasserspiegel durch den Bau der Tiefgarage massiv erhöht (bei Starkregen fließt das Wasser bereits jetzt über die Kanalschächte in die Keller)

Die Anlieger führen noch an, dass ihre Häuser im Bereich Primelstraße und Frauenschuhstraße in den letzten Jahren entstanden sind und sich die Einwandführer aufgrund des damaligen Bebauungsplanes, in dem klar ersichtlich war, dass hier ausschließlich Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften gebaut werden durften (mit Erdgeschoss und 1,60 m Kniestock), diese

Immobilien bezogen und unter dieser grundsätzlichen Voraussetzung sich hier angesiedelt haben. Diese Regelung trägt indes entscheidend zur Lebensqualität des Wohngebietes bei. Allein die Planung der Tiefgarage ist ein Beweis dafür, dass keine Rücksicht auf die Belange der Anwohner genommen wird (die Einfahrt kann genauso in die Frauenschuhstraße gelegt werden). Nichtsdestotrotz handelt es sich hier um die Schaffung von Präzedenzfällen, die die Einwandführer nicht akzeptieren und deshalb fordern:

1. die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss + 1,60 m Kniestock zu beschränken
2. die generelle Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Heiglhof" mit strukturierter Einteilung in Altbereich und Neubereich auf Grund der charakteristischen Unterschiede in den Grundstücksgrößen
3. die Einarbeitung eines, wie im Bayer. Naturschutzgesetz gefordertem Grünordnungsplan zum Erhalt der nur noch minimalen Grünbestände und der Ausweisung von Grünflächen für die Allgemeinheit, der Ausweisung von Kinderspiel- und Bolzplätzen, von Straßenbegleitgrün und Straßenbäumen.

Bereits jetzt ist die Einfahrt Fischhaberstraße – Frauenschuhstraße zu eng und unübersichtlich. Die Einwandführer haben kein Interesse, zum Wohle von Maklern, Bauträgern und Grundstücksverkäufern finanziellen Schaden zu erleiden und deren Wohnqualität zu verlieren.

Von Seiten der Verwaltung wird hierzu Folgendes bemerkt:
Der ursprüngliche Bebauungsplan „Heiglhof" wurde von der Regierung von OB am 24.07.1967 genehmigt, wobei für das Baugebiet lediglich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist. Der von den Einwandführern angesprochene Bebauungsplan „Heiglhof" ist 1994 in Kraft getreten und hat den bis dahin gültigen Bebauungsplan „Heiglhof" vom Jahre 1967 ersetzt. Die nun gegenständliche 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" beinhaltet keine Änderung der Anzahl der Geschosse. Es werden lediglich die Baugrenzen für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10 und 990/12 erweitert, für die Fl. Nr. 990/11 und 990/12 Flächen für Garagen neu festgesetzt, sowie für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 Flächen für eine Tiefgarage festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 drei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung der Anzahl der Wohneinheiten für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 von 2 WE auf 3 WE stellt eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen den im nördlichen Anschluss bestehendem Sechsfamilienhaus und den übrigen Wohngebäuden dar. Die Verdichtung des Baugebietes wurde im Wesentlichen bereits durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Heiglhof" im Jahre 1994 planerisch ermöglicht, da hierbei die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht wurde und die Mindestgrundstücksgröße von 700 m² gestrichen wurde. Die Möglichkeit zur Errichtung einer dritten Wohneinheit für lediglich ein Grundstück verursacht mit Sicherheit keine Erweiterung der bestehenden Erschließungsvoraussetzung. Durch diese Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt. Die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10 bis 990/12 sind derzeit unbebaut und werden zusammen mit der Primelstraße von den Familien der Einwandführer oft als Spielflächen benutzt. Natürlich wünschen sich die Einwandführer, diese Flächen weiterhin als Spiel- und Gründflächen nutzen zu können. Diese Grundstücke sind jedoch bereits mit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes „Heiglhof" vom 24.07.1967 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar.

Zu den Forderungen der Einwandführer wird Folgendes bemerkt:
Eine nachträgliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss und 1,60 m Kniestock ist nicht vertretbar, da diese Festsetzung eine erhebliche Wertminderung für den jeweiligen Grundstückseigentümer darstellen würde und jeder Grundeigentümer aus dem gesamten

Bebauungsplangebiet „Heiglhof" entschädigungsberechtigt gegenüber der Stadt Penzberg wäre.
Die generelle Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Heiglhof" mit strukturierter Einteilung in Altbereich und Neubereich aufgrund der charakteristischen Unterschiede in den Grundstücksgrößen ist mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand sowie hohen Planungskosten verbunden, und aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan „Heiglhof" bereits im Jahre 1994 umfassend geändert worden ist und das Baugebiet fast vollständig bebaut ist, nicht sinnvoll.
Da das Baugebiet „Heiglhof" fast ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern bebaut ist und die einzelnen Grundstücke ausreichend große Garten- und Freiflächen aufweisen, sind für das Baugebiet „Heiglhof" weder öffentliche Grünflächen, noch Spiel- und Bolzplätze erforderlich. Jeder Grundstückseigentümer hat selbst die Möglichkeit, auf seiner Freifläche im Bedarfsfall geeignete Spielgeräte für Kleinkinder zu errichten.
Mit einer Straßenbreite von 5,50 m und beidseitig 1,50 m Gehsteigbreite ist die Frauenschuhstraße im Einmündungsbereich zur Fischhaberstraße genauso breit wie die viel befahrenere Birkenstraße und entspricht der Empfehlung für den Ausbau von Erschließungsanlagen (RASt), so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Die Einwände der Anlieger sind somit nicht zu berücksichtigen.

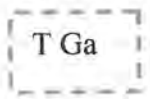
**b) „Kastnerhof" Nr. 19**

In seiner Sitzung am 10.06.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kastnerhof" dahingehend angeordnet, dass für die Grundstücke Fl. Nr. 1150/10 und 1150/51 die Baugrenzen, sowie die Umgrenzung für Flächen für Garagen neu festgesetzt werden, die GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,25 festgesetzt wird, die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 400 m² festgesetzt wird, sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 25.06.2008 grundsätzlich keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung erhoben. Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes bezüglich der Legende wurde berücksichtigt. Der Hinweis zur textlichen Festsetzung, die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 400 m² zu reduzieren, für den gesamten Geltungsbereich zu ändern, wurde nicht berücksichtigt, da dies nur für die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Flurstücke reduziert werden soll.

**2. Vorschlag:**

**a) „Heiglhof":**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" wie im Vorgang beschrieben und erlässt die Bebauungsplanänderung mit der Maßgabe als Satzung, dass folgende Festsetzung Ziffer 10.4 eingefügt wird:




Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
„Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen, die Innenwände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen zu versehen. Das Tor, der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o. ä.) und überfahrbare Regenrinnen sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen. Die Auflagerung von Gitterrosten darf nur auf Hartgummi erfolgen."

**b) „Kastnerhof" Nr. 19**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kastnerhof" dahingehend als Satzung, dass für die Grundstücke Fl. Nr. 1150/10 und 1150/51 die Baugrenzen, sowie die Umgrenzung für Flächen für Garagen neu festgesetzt werden, die GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,25 festgesetzt wird, die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 400 m² festgesetzt wird, sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

**3. Beschluss:**

Die Vorschläge der Verwaltung gemäß 2a) und 2b) werden zum Beschluss erhoben. Es erfolgte Einzelabstimmung.
Nach vorausgegangener Feststellung durch die Mitglieder des Ausschusses haben die Stadträte Brettner und Wagner bei 2a) und Stadtrat Brettner bei 2b) an der Beratung und Abstimmung gemäß Artikel 49 GO nicht teilgenommen.

Vorsitzender:

Hans Mummert
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Weinrich

# LANDRATSAMT WEILHEIM SCHONGAU

Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Stadt Penzberg
Eing. 01. Juli 2008
Ref. | Beil.

**Baugesetzbuch (BauGB);**
**Bebauungsplan „Heiglhof", 15. Vereinfachte Änderung, Stadt Penzberg**
**hier: Stellungnahme nach § 13 BauGB**

**Anlagen**
**1 Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 12.06.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Äußerungen des Technischen Umweltschutzes 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)681-1235
Fax: (0881)681-2296
h.kergl@lra-wm.de

Weilheim i. OB,
30.06.2008

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
610-2; Sg. 40 Nr. 89

Ihr Schreiben vom:
03.06.2008

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 (§ 13 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: **„Heiglhof" - 15. Vereinfachte Änderung**<br>☐ mit Grünordnungsplan |
| | ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan |
| | ☐ Sonstige Satzung |
| | ☐ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) |
| | |
| 2. | **Träger öffentlicher Belange** |
| | *Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet 51, Technischer Umweltschutz* |
| | Sachbearbeiter: Frau Nirschl, Tel. 0881/681-1280 |
| 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<br><br>**Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Zum Schutz der Nachbarbebauung empfehlen wir jedoch dringend, zur Tiefgaragenrampe folgendes festzusetzen:**<br><br>**„Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen, die Innenwände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen zu versehen. Das Tor, der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o.ä.) und überfahrbare Regenrinnen sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen. Die Auflagerung von Gitterrosten darf nur auf Hartgummi erfolgen."** |

Weilheim i.OB, 12.06.2008

Nirschl

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3.6.2008

3 Ke/Pe Keller 311 B/2.04 ~~06.03.2008~~
E-Mail: Hans.Keller@penzberg.de

**Vollzug des BauGB**
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung**
**(§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)**

**Stadt Penzberg**

☑ Bebauungsplanänderung „Heiglhof"Nr. 15 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10, 990/11 und 990/12

Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung
Die Änderung beinhaltet, dass für die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10, 990/11 und 990/12

- die Flächen für Tiefgaragen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 990/11 und 990/12 gestrichen werden,
- für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 die Baugrenzen zur Errichtung einer Doppelgarage nach Süden erweitert werden,
- die Baugrenzen für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 neu festgesetzt werden, so dass dort die Errichtung von 2 Wohngebäuden möglich ist,
- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 990/12 Flächen für Garagen neu festgesetzt werden,
- die Festsetzungen durch Planzeichen und Text um das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" erweitert wird,
- bei 3.2 der Festsetzungen folgender Satz angefügt wird: „Für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 sind je Wohngebäude drei Wohneinheit zulässig.",
- die Ziffer 10.1 folgendermaßen geändert wird: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten."

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

☑ Frist: 1 Monat

Mit freundlichen Grüßen
i. V.
Fuchs
Anlage:
1 Planzeichnung mit Darstellung der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung
1 Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Az: Wei/Fc-Pe

ÖA5_Heiglhof Nr. 15

Gegenstand: **Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" Nr. 15; Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 13 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

**Abteilung:** Stadtbauamt

| Tagesordnung |
| --- |
| ÖA 5 |

**Schriftführer:** Weinrich

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten** vom **14.05.2008**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungsberechtigten:** **9**

**Anwesenheit:**
Vorsitz: Erster Bürgermeister
Ausschussmitglieder: **8**

**Abwesenheit:** -

**Abstimmungsergebnis:** **7:0** (ohne StRe Wagner und Brettner gem. Art. 49 GO)

## 1. Vorgang:

Mit Beschluss vom 04.03.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" für die Grundstücke Primelstraße 2, 2a und 2b dahingehend angeordnet, dass die Baugrenzen erweitert werden, Flächen für Tiefgaragen neu festgesetzt werden, sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten von 2 WE je Wohngebäude auf 3 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/10, auf 5 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 und auf 6 WE für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 geändert wird. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.04.2008 bis 02.05.2008 statt. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat im Rahmen der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die geplante Tiefgarage die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche um nicht mehr als 50 % überschreiten darf und darauf hingewiesen, dass eine Höchstzahl von Wohnungen nicht pro Parzelle vorgegeben werden darf, sondern lediglich die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt werden kann.

Die Anlieger der Grundstücke südlich der Primelstraße sowie einige Anlieger der Frauenschuhstraße haben Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung eingelegt, dass

- sich das Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches erhöht,
- Straße und Kanalisation nur für eine Bebauung nach altem Bebauungsplan ausgelegt sind,
- sich der Grundwasserspiegel durch den Bau von Tiefgaragen massiv erhöht.

- die bestehenden Immobilien extrem an Wert verlieren,
- die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt wird,
- ein uneinheitliches architektonisches Gesamtbild entsteht,
- im gesamten Baugebiet „Heiglhof" weder Grünflächen noch Spielplätze vorhanden sind,
- bereits jetzt die Einfahrt Fischhaberstraße – Frauenschuhstraße zu eng und unübersichtlich ist.

Von Seiten der Verwaltung wird bemerkt, dass die Änderungsplanung im Hinblick auf die bestehenden Mehrfamilienhäuser im nördlichen Anschluss als mögliches Verdichtungspotential angedacht war, die Einwände aus der Nachbarschaft jedoch auch nachvollziehbar sind. Aus diesem Grund soll nun nur noch für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 eine Fläche zur Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt werden, wohingegen die Flächen zur Errichtung von Tiefgaragen für die anderen beiden Grundstücke Fl. Nr. 990/11 und 990/12 zurückgenommen werden. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten soll für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 auf maximal 3 WE erfolgen; ansonsten soll die Regelung des Bebauungsplanes „Heiglhof", die je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten vorsieht, verbleiben.

Da sich durch diese Änderungen im Verfahren die Änderung der Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan nur unwesentlich auswirkt, ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Da die beiden Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 6 WE nun entfallen, sind sowohl Straße als auch die bestehende Kanalisation für diese Bebauung ausreichend. Auch ist mit dieser Änderungsplanung nun kein uneinheitliches architektonisches Gesamtbild zu erwarten. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke im Baugebiet „Heiglhof" nicht mit größeren Mehrfamilienhäuser bebaut sind und in der Regel große Freiflächen ausweisen, sind weder Grünflächen noch Spielplätze erforderlich, südlich des Baugebietes keine Bebauung mehr besteht. Durch den Verzicht auf die Tiefgaragen für das Fünf- bzw. Sechsfamilienhaus wird lediglich der Bau einer kleineren Tiefgarage für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 ermöglicht, so dass hierdurch mit keiner massiven Erhöhung des Grundwasserspiegels zu rechnen ist. Sollten dennoch Schäden an bestehenden Gebäuden auftreten, wäre dies im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens zu lösen.

**2. Vorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" dahingehend, dass

- die Flächen für Tiefgaragen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 990/11 und 990/12 gestrichen werden,
- für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 die Baugrenzen zur Errichtung einer Doppelgarage nach Süden erweitert werden,
- die Baugrenzen für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 neu festgesetzt werden, so dass dort die Errichtung von 2 Wohngebäuden möglich ist,
- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 990/12 Flächen für Garagen neu festgesetzt werden,
- die Festsetzungen durch Planzeichen und Text um das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" erweitert wird,
- bei 3.2 der Festsetzungen folgender Satz angefügt wird: „Für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 sind je Wohngebäude drei Wohneinheit zulässig.",
- die Ziffer 10.1 folgendermaßen geändert wird: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten."

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, diese Änderungsplanung erneut gemäß § 13 i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

**3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.
Stadträte Wagner und Brettner haben sich gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht beteiligt. Die Ausschussmitglieder haben im Vorfeld die Beteiligung der Stadträte durch einstimmigen Beschluss festgestellt.

Vorsitzender:

Hans Mummert
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Weinrich

# AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 15 Penzberg, den 25. Juli 2008

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

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Erster Bürgermeister Hans Mummert


INHALTSVERZEICHNIS:


- **Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren:**
  **a) „Heiglhof" Nr. 15**
  **b) „Kastnerhof" Nr. 19**
- **6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach II"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **56. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Wasserrrecht; Neubau des Regenüberlaufbeckens A in Penzberg Einleiten von behandeltem Mischwasser in den Säubach**


## Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren:

***a) „Heiglhof" Nr. 15***

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 04.03.2008 die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" angeordnet. Nach erneuter öffentlicher Auslegung und Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese Bebauungsplanänderung am 15.07.2008 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Sie kann jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, eingesehen werden.

**b) „Kastnerhof" Nr. 19**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 10.06.2008 die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kastnerhof" dahingehend angeordnet, dass für die Grundstücke Fl. Nr. 1150/10 und 1150/51 die Baugrenzen sowie die Umgrenzung für Flächen und Garagen neu festgesetzt werden, die GRZ auf 0,25 festgesetzt wird, die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 400 m² festgesetzt wird, sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Nach Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und Anlieger, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese Bebauungsplanänderung am 15.07.2008 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kastnerhof" mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Sie kann 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 Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.*

**Hinweis gemäß § 215 BauGB:**

Unbeachtlich werden

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 das Verhältnis 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 (Stadtbauamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 15.07.2008 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord" für das Grundstück Fl. Nr. 1188/21 angeordnet. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist

- die Neufestsetzung der Baugrenzen, sowie der Flächen für Garagen und Stellplätze,
- die Neufestsetzung der Anzahl der Vollgeschosse mit einem dreigeschossigen sowie einem zweigeschossigen Bereich,
- die Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,85,
- die Neufestsetzung der maximalen Grundfläche je Wohngebäude gemäß Darstellung im Plan,
- die Neufestsetzung der Wandhöhe auf 8,10 m an der niedrigen Seite sowie 9,20 m der hohen Seite des dreigeschossigen Bereiches,
- die Neufestsetzung der Höhenlage der Gebäude durch FOK-Festsetzung,
- die Festsetzung, dass die Wohngebäude mit Pultdächern bei einer Dachneigung von 6° bis 8° zu errichten sind,
- die geringfügige Änderung der Fläche für Immissionsschutzanlagen im Grundstücksbereich zur Wölflstraße.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 04.08.2008 bis 04.09.2008 am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.07.2008 die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube" für das Grundstück Fl. Nr. 843/44 dahingehend angeordnet, dass die Baugrenzen erweitert werden, die maximale Bauhöhe von 10 m auf 14,30 m über Gelände erhöht wird und erhaltenswerte Bäume im westlichen Grundstücksbereich festgesetzt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **04.08.2008 bis 04.09.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach II"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 15.07.2008 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach II" für das Grundstück Fl. Nr. 864/26 angeordnet. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist

- die Verschiebung des südlichen Bauraumes nach Osten,
- die Neufestsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze,
- die Erhöhung der maximalen Bruttogeschossfläche für den südlichen Bauraum von 370 m² auf 425 m²,
- die Ergänzung der Ziffer 3.2 der Festsetzungen durch Text dahingehend, dass folgender neuer Satz 4 angefügt wird: „Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der Baugrenzen zugelassen werden."
- die Änderung der Festsetzungen durch Text dahingehend, dass die Ziffer 3.7 für den Geltungsbereich der Änderung ersatzlos entfällt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach II" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **04.08.2008 bis 04.09.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 56. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.07.2008 die 56. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung" dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 851/2 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 2, die Baugrenzen nach Süden erweitert werden, sowie Flächen für Garagen und Stellplätze neu festgesetzt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 56. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **04.08.2008 bis 04.09.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.07.2008 die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld" dahingehend angeordnet, dass eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 798/12 in einer Breite von 2 m an der südlichen Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 798/113 von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in eine Fläche für Hausgärten geändert wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **04.08.2008 bis 04.09.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl"; öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.07.2008 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl" für das Grundstück Fl. Nr. 754/6, Auf der Etz, dahingehend angeordnet, dass

- die Baugrenzen, wie im Plan vom 24.06.2008 dargestellt erweitert werden,
- Garagen innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten sind,
- die Geschossflächenzahl GFZ auf maximal 0,50 festgesetzt wird. Balkone und Terrassen werden als nicht untergeordnetes Bauteil nicht in Anrechnung gebracht,
- bei der Ermittlung der GRZ werden Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht berücksichtigt,
- als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zulässig sind und über dem zweiten Vollgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss mit einer konstruktiven Doppelpfette von maximal 40 cm,
- die Dachneigung wird mit maximal 27° festgesetzt,
- die Abstandsflächen gelten nach BayBO,
- die minimale Grundstücksgröße wird auf 324 m² festgesetzt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **04.08.2008 bis 04.09.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 18.07.2008

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

## Wasserrecht; Neubau des Regenüberlaufbeckens A in Penzberg Einleiten von behandeltem Mischwasser in den Säubach

**Bekanntmachung**

Penzberg wird überwiegend im Mischsystem entwässert, d.h. dass die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Fremdwassers mit dem Niederschlagswasser in einem Kanal erfolgt. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen ist es jedoch nicht möglich, das bei allen auftretenden Regenereignissen anfallende Mischwasser auf der Kläranlage zu behandeln.

Bei Mischsystemen werden deshalb im Kanalnetz Entlastungsanlagen angeordnet, über die bei Regenereignissen unter Wahrung gewässergütewirtschaftlicher Erfordernisse in die Vorfluter entlastet wird.

Die Stadtwerke Penzberg haben unter Vorlage entsprechender Pläne und Berechnungen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung von behandeltem Mischwasser aus dem Einzugsbereich des künftigen Regenüberlaufbeckens RÜB A beantragt.

Die vom Ing. Büro Rainer Aufschneider, München vorgelegte Planung hat zum Ziel, den bestehenden Regenüberlauf A (RÜ) an der Brücke in der Fischhaberstraße aufzulassen und ein Regenüberlaufbecken (RÜB) als Durchlaufbecken im Nebenschluss mit Klärüberlauf zu bauen, sodass den Anforderungen an einen wirksamen Gewässerschutz Rechnung getragen wird.

Das neue Regenüberlaufbecken A wird auf der freien Fläche zwischen Fischhaberstrasse und Friedhof gebaut und besteht aus einem kombinierten Überlaufbauwerk

- Trennbauwerk
- Beckenüberlauf
- Drosselschacht

und einem Regenüberlaufbecken mit V=268 m³ als Durchlaufbecken mit Klärüberlauf. Durch den Einbau eines Feinsiebrechens werden Schwimmstoffe aus dem entlasteten Mischwasser zurückgehalten.

Mit dem Bau des Regenüberlaufbeckens A wird ein weiterer Schritt zur Verminderung des Schadstoffeintrags in den Säubach und die Loisach und somit ein Schritt zur Verbesserung der Wasserqualität in diesen Gewässern unternommen. Der Drosselabfluss zur Kläranlage wird auf Qm = 20 l/s begrenzt. Das verschmutzte Mischwasser im Spülstoß wird dabei im Becken gespeichert und zur Kläranlage abgeleitet.

Das entlastete Mischwasser wird behandelt in den Säubach abgeschlagen. Bei der Erstellung der Nachweise wird die neuesten Richtlinien und Bemessungsvorschriften berücksichtigt.

Der Bau der Mischwasserbehandlungsanlage RÜB A wird zügig realisiert, da der derzeitige Regenüberlauf A den notwendigen Abfluss $Qr_{krit}$ zur Kläranlage nicht weiterleiten kann.

**Einleitung aus dem künftigen Regenüberlaufbecken A**

Für die wasserrechtliche Erlaubnis (Abschlag von Mischwasser über den Klär- und Beckenüberlauf im Regenwetterfall) wurde folgender Entlastungsabfluss beim zweijährigen Regenereignis in den Säubach beantragt:

| | Entlastungsbauwerk | | Einleitungsstelle | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | RÜB A | Säubach, Fischhaberstr. | Säubach, Fischhaberstr. | 2.973 l/s |

Der Umbau des RÜ A in ein RÜB A fügt sich in die Gesamtplanung der Abwasseranlage der Stadt Penzberg ein.

Vor Erteilung einer gehobenen Erlaubnis ist die Durchführung eines förmlichen Verwaltungsverfahrens erforderlich.

Das Vorhaben wird mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht, dass

1. Pläne und Beilagen, aus denen sich Art und Umfang des Unternehmens ergeben, vom 04. August 2008 bis einschließlich 05. September 2008 im Rathaus der Stadt Penzberg (Bereich Stadtwerke), Karlstraße 25, 82377 Penzberg und im Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Schongau, Münzstraße 33, 86956 Schongau (II. Stock Zimmer 212) während der üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme ausgelegt sind,
2. etwaige Einwendungen gegen das Vorhaben bis 2 Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei einer der unter Ziffer 1 genannten Verwaltungen vorzubringen sind,
3. bei Ausbleiben eines Beteiligten an dem Erörterungstermin auch ohne ihn verhandelt werden kann und mit Ablauf der Einwendungsfrist alle Einwendungen ausgeschlossen sind, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen,
4. durch Einsichtnahme in die Antragsunterlagen, durch Erhebung von Einwendungen und durch Teilnahme am Erörterungstermin entstehende Aufwendungen nicht erstattet werden.

Schongau, 11.07.2008

Landratsamt Weilheim-Schongau
gez. L. Messerschmid

Penzberg, den 18.07.2008

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

# AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 11

Penzberg, den 26. Mai 2008

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

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

Verantwortlich: 1. Bürgermeister Hans Mummert


INHALTSVERZEICHNIS:


- **Erste Änderungssatzung zur Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts in der Fassung vom 30.04.2002**
- **Bekanntmachung des Ergebnisses des Bürgerentscheids über den Neubau einer Tiefgarage am Stadtplatz (ehem. Staltacher Hof) am 04.05.2008**
- **Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren:**
  **a) „Wölfl II" Nr. 7**
  **b) „Wölfl Nord, Teil II" Nr. 1**
- **15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof"; erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**


## Erste Änderungssatzung zur Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts in der Fassung vom 30.04.2002

**I. Mitgliederzahl des Rechnungsprüfungsausschusses:**

In § 2 Abs. 1Uabs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts wird „fünf" durch „sieben" ersetzt.

**II. Stellvertretung des ersten Bürgermeisters:**

§ 5 Abs. 1 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts wird mit folgendem Satz 2 ergänzt:
**„Der zweite Bürgermeister wird im Falle seiner Verhinderung durch den dritten Bürgermeister vertreten".**

In § 5 Abs. 1 Abs. 2 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts wird folgender Wortlaut eingefügt bzw. ersetzt:
**„und der dritte"**
**„... ist ..."** wird durch den Wortlaut **„... sind ..."** ersetzt.

In § 5 Abs. 3 Satz 1 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts wird der Wortlaut **„ ... und zweiten ... „** ersetzt durch den Wortlaut **„ ... , zweiten und dritten ...".**

**III. Die Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 01. Mai 2008 in Kraft.**

Penzberg, den 08.05.2008

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachung des Ergebnisses des Bürgerentscheids über den Neubau einer Tiefgarage am Stadtplatz (ehem. Staltacher Hof) am 04.05.2008

Der Abstimmungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2008 folgendes Ergebnis der Abstimmung festgestellt:

| | |
|---|---|
| **1. Zahl der Stimmberechtigten:** | **12.382** |
| **2. Zahl der Personen, die abgestimmt haben:** | **5.119** |
| **3. Zahl der insgesamt abgegebenen Stimmen:** | |
| 3.1 beim 1. Bürgerentscheid (Tiefgarage): | |
| gültige Zustimmungen zum Bürgerentscheid (Ja-Stimmen) | 4.387 |
| gültige Ablehnungen des Bürgerentscheids (Nein-Stimmen) | 678 |
| gültige Stimmen insgesamt | 5.065 |
| ungültige Stimmen insgesamt | 54 |
| 3.2 beim 2. Bürgerentscheid (Parkraumbewirtschaftung): | |
| gültige Zustimmungen zum Bürgerentscheid (Ja-Stimmen) | 4.085 |
| gültige Ablehnungen des Bürgerentscheids (Nein-Stimmen) | 850 |
| gültige Stimmen insgesamt | 4.935 |
| ungültige Stimmen insgesamt | 184 |

**4. Ergebnisfeststellung**

4.1 Der Bürgerentscheid mit 5.065 gültigen Stimmen, davon 4.387 gültigen Ja-Stimmen erhielt mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen und wurde damit angenommen.
Das nach Art. 18a Abs. 12 GO erforderliche Abstimmungsquorum von 20 v. H. der Stimmberechtigten (2.477) ist erreicht.

4.2 Der 2. Bürgerentscheid mit 4.935 gültigen Stimmen, davon 4.085 gültigen Ja-Stimmen erhielt mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen und wurde damit angenommen.
Das nach Art. 18a Abs. 12 GO erforderliche Abstimmungsquorum von 20 v. H. der Stimmberechtigten (2.477) ist erreicht.

Penzberg, 12.05.2008

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachung über das Inkrafttreten von folgenden Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren:

**a) „Wölfl II" Nr. 7**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II" dahingehend angeordnet, dass die textliche Festsetzung Ziffer 16.4.2, 1. Halbsatz: „Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig", ersatzlos gestrichen wird.

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Änderung berührten Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese Bebauungsplanänderung am 14.05.2008 als Satzung beschlossen.

**b) „Wölfl Nord, Teil II" Nr. 1**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord, Teil II" dahingehend angeordnet, dass das Baufenster für das Grundstück Fl. Nr. 1188/63, St.-Klara-Straße 2, von der ursprünglichen Ausrichtung parallel zur St.-Klara-Straße auf eine Ausrichtung parallel zur Nordgrenze des Grundstückes gedreht wird.

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Änderung berührten Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese Bebauungsplanänderung am 14.05.2008 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II" sowie die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord, Teil II" mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Sie 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 Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**Hinweis gemäß § 215 BauGB:**

Unbeachtlich werden

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 das Verhältnis 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 (Stadtbauamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof"; erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" dahingehend angeordnet, dass für die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10, 990/11 und 990/12 die Baugrenzen erweitert werden, Flächen für Tiefgaragen neu festgesetzt werden, sowie die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten erhöht wird.

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Änderung berührten Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese Bebauungsplanänderung am 14.05.2008 mit der Maßgabe gebilligt, dass

- die Flächen für Tiefgaragen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 990/11 und 990/12 gestrichen werden,
- für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 die Baugrenzen zur Errichtung einer Doppelgarage nach Süden erweitert werden,
- die Baugrenzen für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 neu festgesetzt werden, so dass dort die Errichtung von 2 Wohngebäuden möglich ist,
- im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 990/12 Flächen für Garagen neu festgesetzt werden,
- die Festsetzungen durch Planzeichen und Text um das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" erweitert wird,
- bei 3.2 der Festsetzungen folgender Satz angefügt wird: „Für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 sind je Wohngebäude drei Wohneinheit zulässig.",
- die Ziffer 10.1 folgendermaßen geändert wird: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten."

Gemäß § 13 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB liegt der Entwurf der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **03.06.2008 bis 03.07.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 19.05.2008

STADT PENZBERG
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

# LANDRATSAMT WEILHEIM SCHONGAU

Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Stadt Penzberg
Eing. 10. April 2008
Ref. 3 Beil.

**Baugesetzbuch (BauGB);**
**Bebauungsplan „Heiglhof", 15. Vereinfachte Änderung, Stadt Penzberg**
**hier: Stellungnahme nach § 13 BauGB**

**Anlagen**
**1 Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau vom 09.04.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Äußerungen 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)681-1235
Fax: (0881)681-2296
h.kergl@lra-wm.de

Weilheim i. OB,
09.04.2008

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
610-2; Sg. 40 Nr. 89

Ihr Schreiben vom:
06.03.2008

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: **Heiglhof 13. vereinf. Änderung (Stadt: 15. v.Ä.)**<br>☐ mit Grünordnungsplan |
| | ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan |
| | ☐ Sonstige Satzung |
| | ☒ Frist für die Stellungnahme: **11.04.2008** (§ 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 Regelugen, 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<br><br>Zur Grundflächenzahl / zulässigen Grundfläche:<br><br>Wir weisen darauf hin, dass die geplante Tiefgarage die festgesetzte GRZ bzw. GR (mit Einrechnung der Überschreitungsmöglichkeit von 50%) nicht überschreiten darf.<br>Die Möglichkeit der Nichtanrechnung der Tiefgarage bestünde nur, wenn die natürlichen Funktionen des Bodens weitestgehend gewahrt blieben, wovon bei einer Überdeckung der Tiefgarage mit durchwurzelbarem Boden von mindestens 60 cm auf allen über die Wohngebäude hinausgehenden Bereichen und mit überwiegender Anbindung an den gewachsenen Boden auszugehen wäre.<br>Soll die Tiefgarage nicht zur GRZ- bzw. GR-Berechnung herangezogen werden müssen, ist eine obigen Anforderungen entsprechende geeignete Festsetzung in der Änderungsplanung aufzunehmen.<br><br>Zur Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden:<br><br>Gemäß einem Urteil des BayVGH vom 12.09.2000 ist es nicht zulässig, eine Höchstzahl von Wohnungen pro Parzelle vorzugeben.<br>Soll die die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht mehr absolut festgesetzt werden, ist es zulässig, die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden relativ zur Grundstücksgröße festzusetzen.<br>Die getroffene Festsetzung bedarf der städtebaulichen Begründung. |

Weilheim i.OB, 9. April 2008 I.A.

R. Eichner-Lachermayer

Eichner-Lachermayer

II. Abdruck von I an Sg. 50

III. Entwurf z. Akt

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 Ke/Pe Keller 311 B/2.04 06.03.2008
E-Mail: Hans.Keller@penzberg.de

**Vollzug des BauGB**
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung**
**(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

**Stadt Penzberg**

☑ Bebauungsplanänderung „Heiglhof" Nr. 15 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10, 990/11 und 990/12

Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung
Die Änderung beinhaltet, dass für die Grundstücke Fl. Nrn. 990/10, 990/11 und 990/12

- die Baugrenzen erweitert werden

- die Flächen für Tiefgaragen neu festgesetzt werden

- die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß der Festsetzung im Planteil geändert wird.

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

☑ Frist: 1 Monat

Mit freundlichen Grüßen
i. V.

Fuchs

Anlage:
1 Planzeichnung mit Darstellung der beantragten Bebauungsplanänderung
1 Auszug aus der Sitzungsniederschrift

| | | |
|---|---|---|
| **Az:** Fc-Pu | ÖA6_Heiglhof | **Abteilung:** |
| **Gegenstand:** | **Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" Nr. 15, Fl. Nr. 990/10, 990/11 und 990/12, Primelstraße 2, 2a und 2b** | Stadtbauamt |

| Tagesordnung |
|---|
| ÖA 6 |

**Schriftführer:**
Fuchs

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten** vom **04.03.2008**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

| | | |
|---|---|---|
| **Sollzahl der Abstimmungsberechtigten:** | **9** | |
| **Anwesenheit:** | | |
| Vorsitz: 1. Bürgermeister | | |
| Ausschussmitglieder: | **6** | |
| **Abwesenheit:** | **2** | StRe Probst, Dodell |
| **Abstimmungsergebnis:** | **6:0** | (ohne StR Brettner gem. Art. 49 GO) |

**1. Vorgang:**

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" Nr. 15 für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10 bis 990/12, Primelstraße 2, 2a und 2b.

Im bestehenden Bebauungsplan „Heiglhof" sind für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10 bis 990/12 Bauräume für die Errichtung von jeweils einem Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25 als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die überbaubare Grundfläche je Grundstück nicht mehr als 230 m² betragen darf.

Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Bauraumes nach Süden, die Neufestsetzung von Flächen für Tiefgaragen, sowie die Neufestsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten für das Grundstück Fl. Nr. 990/10 auf 3 WE, für das Grundstück Fl. Nr. 990/11 auf 5 WE und für das Grundstück Fl. Nr. 990/12 auf 6 WE.

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser nördlich des Änderungsbereiches bestehen von Seiten der Verwaltung grundsätzlich keine Bedenken gegen die beantragte Bebauungsplanänderung, zumal sowohl die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) als auch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl sowie Anzahl der Vollgeschosse) unverändert bestehen bleiben.

**2. Vorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" mit

- der Erweiterung der Baugrenzen,
- der Neufestsetzung von Flächen für Tiefgaragen,
- der Änderung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß Festsetzung im Planteil

für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10, 990/11 und 990/12, Primelstraße 2, 2a und 2b der Gemarkung Penzberg an.

**3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.
Stadtrat Brettner hat sich gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht beteiligt.

Vorsitzender:

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Schriftführer:

Fuchs

# AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 7 Penzberg, den 25. März 2008

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

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: 1. Bürgermeister Hans Mummert


INHALTSVERZEICHNIS:


- Bekanntmachung der Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Freiheit Süd"
- 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord, Teil II"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 3. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube"; Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches für zusätzliche Freiflächen des Jugendzentrums sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg; Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Satzung zur Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1577/9 Teilfläche vom 26.11.2007; Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB


## Bekanntmachung der Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Freiheit Süd"

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 15.01.2008 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Freiheit Süd" dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 845/397, Agathe-Fleissner-Weg 17, die Baugrenzen für das Wohngebäude geringfügig nach Osten verschoben werden, die Flächen für die Garagen nach Süden erweitert werden, die Flächen für Stellplätze nach Süden verschoben werden und die Ziff. 2.2 der Festsetzungen durch Text dahingehend geändert wird, dass ein versetztes Pultdach (asymmetrisches Dach) mit einer Dachneigung von 18° festgesetzt wird sowie für die Garage ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° bis 8° festgesetzt wird. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 25.02.2008 keine Bedenken gegen diese vereinfachte Änderung geäußert, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diese vereinfachte Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 04.03.2008 als Satzung erlassen hat. Gemäß § 10 BauGB wird die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Freiheit Süd" mit dieser Bekanntmachung rechtskräftig. Sie kann 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 Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**Hinweis gemäß § 215 BauGB:**

Unbeachtlich werden

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 das Verhältnis 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 Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbauamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" dahingehend angeordnet, dass für die Grundstücke Fl. Nr. 990/10, 990/11 und 990/12 die Baugrenzen erweitert werden, Flächen für Tiefgaragen neu festgesetzt werden sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß der Festsetzungen im Planteil geändert wird. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 01.04.2008 bis 02.05.2008 am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II" dahingehend angeordnet, dass die textliche Festsetzung Ziffer 16.4.2 (Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig, ausgenommen Parzellen 8 und 14. Dacheinschnitte sind unzulässig) ersatzlos gestrichen wird.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl II" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 01.04.2008 bis 02.05.2008 am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord, Teil II"; öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord, Teil II" dahingehend angeordnet, dass das Baufenster für das Grundstück Fl. Nr. 1188/63, St.-Klara-Straße 2 von der ursprünglichen Ausrichtung parallel zur St.-Klara-Straße auf eine Ausrichtung parallel zur Nordgrenze des Grundstückes gedreht wird.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord Teil II" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **01.04.2008 bis 02.05.2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 3. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube"; Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches für zusätzliche Freiflächen des Jugendzentrums sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 12.03.2008 die 3. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube" zur Erweiterung des Geltungsbereiches für zusätzliche Freiflächen des Jugendzentrums angeordnet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses für die 3. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube".

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt der Entwurf der 3. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube" einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom **01.04.2008 bis 02.05 2008** am Montag bis Freitag von 8:00 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 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden.

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg; Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 12.03.2008 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche anstelle der bisher ausgewiesenen Waldfläche für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 815 angeordnet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit di
kanntmachung zur 14. Änderung des Flächen
zungsplanes der Stadt Penzberg.

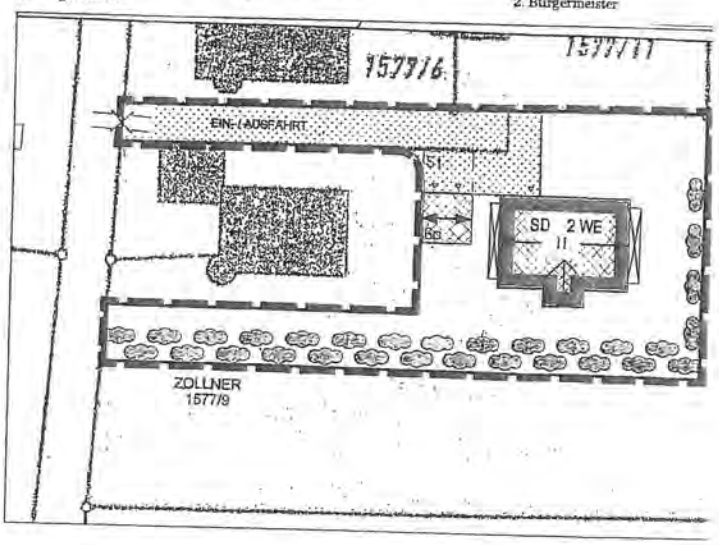
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt der Entwurf der 14
derung des Flächennutzungsplanes einschließlich
gründung bei der Stadtverwaltung Penzberg
hauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauver
tung, in der Zeit vom **01.04.2008 bis 02.05.200**
Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
am Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr zur öf
lichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit kö
von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetr
werden. Verspätete Anregungen müssen nicht
berücksichtigt werden.

## Satzung zur Änderung der Einbeziehungssatzu gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1577/9 Teilfläche vom 26.11.2 öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.03.200
Änderung der Einbeziehungssatzung für die Fl
1577/9 Teilfläche vom 26.11.2007 dahingehend
ordnet, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinh
für das Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinh
geändert wird. Das Grundstück befindet sich a
Ludwig-März-Straße am Ortsausgang. Gemäß
Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der
wurf der Änderungssatzung nach § 34 Abs. 4 Zif
BauGB (Einbeziehungssatzung) einschließlich Beg
dung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathaus
sage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltun
der Zeit vom **01.04.2008 bis 02.05.2008** am Monta
Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, am Montag
Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und am Donn
tag von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr zur öffentlichen
sichtnahme auf. Während dieser Zeit können vo
dermann Bedenken und Anregungen vorgetragen
den. Verspätete Anregungen müssen nicht
berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewi
dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 18.03.2008

STADT PENZBERG
i. V.
Regina Bartusch,
2. Bürgermeister



Karl Feldigel, Frauenschuhstr. 2a, 82377 Penzberg

Stadtverwaltung Penzberg
Herrn Bürgermeister H. Mummert
Karlstrasse 25

82372 Penzberg

Stadt Penzberg
Eing. 07. April 2008
Ref. Beil.

Kopie SPD-Fraktionen
Die OB?

Penzberg, 5.4.2008

Bebauung Heiglhof - Primelstrasse

Sehr geehrter Herr Mummert,

in den letzten Jahren entstanden an der Primelstrasse unsere Häuser. Wir bezogen diese Immobilien aufgrund des damaligen Bebauungsplans, in dem klar ersichtlich war, daß hier ausschließlich 1-Familienhäuser oder Doppelhaushälften gebaut werden durften, mit Erdgeschoss und 1.60 m Kniestock. Unter dieser grundsätzlichen Vorraussetzung haben wir uns hier angesiedelt. Diese Regelung trägt indes entscheidend zur Lebensqualität unseres Wohngebietes bei. Die Änderung des Bebauungsplans für die Mehrfamilienhäuser mit Eingang Fischhaberstrasse haben wir noch hingenommen. Hier wurden wir ebenfalls nicht informiert. Jetzt (April 2008) steht wieder ein Neubau im Heiglhof an der Primelstrasse 1 an. Nur durch Zufall stellten wir fest, daß der Bebauungsplan erneut ohne unser Wissen und ohne unsere Zustimmung geändert wurde. Durch die Änderung der Geschossflächenzahl auf 2 vollwertige Geschosse plus Dachgeschoss verlieren alle unsere Immobilien an Wert.

Wir als Anlieger sind nicht bereit dies erneut hinzunehmen. Wir erwarten erstens eine Offenlegung der Vorgänge, die zu dieser Änderung des Bebauungsplans führten, und zweitens den Entzug der Baugenehmigung für Primelstrasse 2/a, solange die Firsthöhe und die Geschossflächenzahl nicht an die der direkt angrenzenden und umliegenden Häuser angeglichen wird.

Zu unseren Anliegen bitten wir Sie um einen umgehenden persönlichen Gesprächstermin, möglichst nächste Woche.

Mit freundlichen Grüssen,

Anlage: Unterschriften der Anwohner

Anlage: Unterschriften der Anwohner

Familie Feldigel, Frauenschuhstr. 2a

Familie Hirsch, Frauenschuhstr. 2

Familie Walter, Frauenschuhstr. 4

Familie Dr. Süsskind Frauenschuhstr. 3

Dr. Burgermeister Primelstr. 3

Dr. Scheuer Primelstr. 3

Familie Printer, Werner Primelstr. 3a

Familie Richter Primelstr. 5a

Fam. Prof. Dr. Scheuerle

Stadt Penzberg
Eing. 14. April 2008
Ref. Beil.

Karl Feldigel, Frauenschuhstr. 2a, 82377 Penzberg

Stadtverwaltung Penzberg
Herrn Bürgermeister H. Mummert
Karlsstraße 25

82377 Penzberg

TBV. Mai
Alternativen ?

Penzberg, 12.04.2008

Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof"

**Antrag auf Erhalt der Grundstücke Fl.Nr. 990/10,/11,/12 als Grünflächen.**

Sehr geehrter Herr Mummert,

Laut Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz weisen wir Sie darauf hin, daß für unser Wohngebiet ein Grünordnungsplan vorliegen muß.
Der aktuelle Bebauungsplan sieht weder Spielplätze noch Grünanlagen in unserem Wohngebiet vor. Des weiteren erachten wir den 40- jährigen Baumbestand dieser Grundstücke so wie das einzigartige Bachbiotop als erhaltenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Feldigel

Anlage: Unterschriften der Anwohner

Anlage: Unterschriften der Anwohner

Familie Feldigel, Frauenschuhstr. 2a

Familie Hirsch, Frauenschuhstr. 2

Familie Walter,Frauenschuhstr. 4

Familie Dr. Süsskind Frauenschuhstr.

Dr. Burgermeister Primelstr. 3

Dr. Scheuer Primelstr. 3

Familie Pinter Primelstr. 3a

Familie Richter Primelstr. 5a

Fam. Prof. Dr. Scheuerle

Frau Fichtl Primelstr.6

Stadt Penzberg
Eing. 14. April 2008
Ref. 3 Beil.

Karl Feldigel, Frauenschuhstr. 2a, 82377 Penzberg

Stadtverwaltung Penzberg
Herrn Bürgermeister H. Mummert
Karlstrasse 25

82377 Penzberg

Penzberg, 12.4.2008

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" Grundstücke Fl.Nr.990/10, /11, /12

**Hiermit legen wir fristgerecht uneingeschränkten Einspruch ein.**

Sehr geehrter Herr Mummert,

in den letzten Jahren entstanden an der Primelstrasse unsere Häuser. Wir bezogen diese Immobilien aufgrund des damaligen Bebauungsplans, in dem klar ersichtlich war, daß hier ausschließlich 1-Familienhäuser oder Doppelhaushälften gebaut werden durften, mit Erdgeschoss und 1.60 m Kniestock. Unter dieser grundsätzlichen Vorraussetzung haben wir uns hier angesiedelt. Diese Regelung trägt indes entscheidend zur Lebensqualität unseres Wohngebietes bei. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde dazu führen, daß

- sich das Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches erhöht
- Straße und Kanalisation nur für eine Bebauung nach altem Bebauungsplan ausgelegt sind
- sich der Grundwasserspiegel durch den Bau von Tiefgaragen massiv erhöht (bei Starkregen fließt das Wasser bereits jetzt über die Kellerschächte in die Keller)
- unsere Immobilien extrem an Wert verlieren
- die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt wird
- ein uneinheitliches architektonisches Gesamtbild entsteht
- im gesamten Baugebiet "Heiglhof" weder Grünflächen noch Spielplätze vorhanden sind

Bereits jetzt ist die Einfahrt Fischhaberstraße – Frauenschuhstraße zu eng u. unübersichtlich.
Wir haben kein Interesse, zum Wohle von Maklern, Bauträgern und Grundstücksverkäufern finanziellen Schaden zu erleiden und unsere Wohnqualität zu verlieren. Aus diesen Gründen erheben die Unterzeichnenden uneingeschränkten Einspruch gegen die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof" vom 19.02.2008.

Mit freundlichen Grüssen,

Anlage: Unterschriften der Anwohner

Anlage: Unterschriften der Anwohner

| | |
|---|---|
| Familie Feldigel, Frauenschuhstr. 2a | C. Feldigel |
| Familie Hirsch, Frauenschuhstr. 2 | S. Hirsch<br>K. Hirsch |
| Familie Walter,Frauenschuhstr. 4 | Walter |
| Familie Dr. Süsskind Frauenschuhstr. | |
| Dr. Burgermeister Primelstr. 3 | Dr Ellen Burger |
| Dr. Scheuer Primelstr. 3 | Dr W. Scheuer |
| Familie Pinter Primelstr. 3a | Werner S. Pinter |
| Familie Richter Primelstr. 5a | Amelie Richter |
| Fam. Prof. Dr. Scheuerle | Jürgen Scheuerle<br>Karin Gronle |
| Frau Fichtl Primelstr.6 | Fichtl Ilona |
| Fam. Wolff | Wolff u. Wolff M. |
| | |
| | |
| | |
| | |

# B E G R Ü N D U N G

## 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“

für die Flurnummern 990/10, 990/11, 990/12

## Gemarkung Penzberg

## Inhaltsverzeichnis


1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan

3. Planerisches Konzept
3.1 Ausgangslage
3.2 Ziel der Änderungsplanung
3.3 Äußere Erschließung
3.4 Ruhender Verkehr
3.5 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzungsänderung

6. Vorstellung zur Architektur

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung
8.1 Wasserversorgung
8.2 Abwasserbeseitigung
8.3 Stromversorgung
8.4 Gasversorgung
8.5 Müllbeseitigung

# 15. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES

# BEBAUUNGSPLANES „HEIGLHOF“

für die Flurnummern 990/10, 990/11, 990/12

Gemarkung Penzberg

# BEGRÜNDUNG

## 1. Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die o.a. Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiglhof“. Das Plangebiet liegt an der Primelstraße, am südwestlichen Stadtrand von Penzberg.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

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

### 2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes bestimmt sich mit den Daten vom 3. November 1994.

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Verspringende Baugrenzen lassen keine gleichartige bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes „Heiglhof“ zu. Das unmittelbar nördlich angrenzende Baurecht des Bebauungsplanes „Fischhaberstraße III, F5“ weist eine zweigeschossige Wohnbebauung ohne Begrenzung der Wohneinheiten aus.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist

- durch eine veränderte Anordnung der Baugrenzen in den vorderen und in den hinteren Grundstücksbereichen ist eine einheitliche bauliche Entwicklung zu erreichen, die in den einzelnen Parzellen größere gestalterische Freiheiten und eine gewünschte. maßvolle bauliche Verdichtung zuzulassen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten

wird der städtebaulichen Situation angepasst und auf 3 WE für das Grundstück Fl.Nr.990/10 und je 2 WE für die restlichen Grundstücke festgesetzt, sodass eine planungsrechtliche Angleichung zur unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauung, zur südlichen Bebauung und zu den jeweiligen Parzellengrößen erreicht wird.

## 3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstücke liegen alle an öffentlichen Verkehrsflächen.

## 3.4 Ruhender Verkehr

Die nötigen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

## 3.5 Umweltprüfung

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

## 4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Veränderung des Bebauungsplanes nicht nötig.

## 5. Bauliche Nutzung

das Maß der baulichen Nutzung soll für das Teilgebiet nicht verändert werden und entspricht weiter den Festsetzungen im Bebauungsplan „Heiglhof" der Stadt Penzberg, vom 3. November 1994.

## 6. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung für das Teilgebiet entspricht weiter den Festsetzungen im Bebauungsplan „Heiglhof" der Stadt Penzberg, vom 3. November 1994.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

entfällt.

## 8. Technische Erschließung

## 8.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

## 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene städt. Kanalsystem.

## 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die EON - Werke.

## 8.4 Gasversorgung

Der Gasanschluss kann an das vorhandene Leitungsnetz der Erdgas Südbayern erfolgen.

## 8.5 Müllbeseitigung

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

Penzberg, den 13.05.2008

Ludwig Brettner

Penzberg, den .....2008

Stadtbauamt Penzberg

# ANTRAG AUF VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HEIGLHOF" FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 990/10, /11, /12

Gemarkung Penzberg

0 5 100 m

Lageplan Maßstab 1:1000

## Festsetzungen neu

- **Baugrenze neu**
- **Baugrenze alt**
- Ga — **Umgrenzung von Flächen für Garagen**
- TGa — **Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen**


Planverfasser

Brettner + Partner, Dipl.- Ing. Architekten
Büro für Architektur und Stadtplanung
Im Thal 2, 82377 Penzberg
Tel. 08856 / 932325 Fax. 08856 / 9633
e-mail architekten@brettner-partner.de


Penzberg, den 13.05.2008

**Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof"**

Satzung der Stadt Penzberg zur 15 ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof" vom 03.11.1994.

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 „Heiglhof"
Der Bebauungsplan „Heiglhof" der Stadt Penzberg vom 03.11.1994 wird für die Grundstücke Fl.Nr. 990/10, /11, /12, wie folgt geändert:

1. Die Baugrenzen werden wie im Plan vom 13.05.2008 dargestellt, geändert.
2. - bei 3.2 der Festsetzungen wird folgender Satz angefügt: "Für das Grundstück Fl.Nr. 990/10 sind je Wohngebäude drei Wohneinheiten zulässig."
3. - die Ziffer 10.1 wird folgendermaßen geändert: "Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten."

§ 2 - In Kraft treten
Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Verfahrensvermerke**

1. Änderungsbeschluss am 04.03.2008
2. Den Betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.06.2008 bis 03.07.2008 gegeben (§ 13 Nr. 2 BauGB). Die Betroffenen Bürger haben durch ihre Unterschrift Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert.
3. Die Beteiligten der berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2008 durchgeführt (§ 13 Nr. 2 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 15.07.2008 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 16.07.2008

Hans Mummert (1. Bürgermeister)

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am _____
6. In Kraft treten nach vollzogener Bekanntmachung am _____

Penzberg, _____

Hans Mummert (1. Bürgermeister)