



STADT PENZBERG

Stadt Penzberg Karlstraße 25 8122 Penzberg OB.

12

NACHWEIS

ÜBER DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Halbmond Nr. 12

Inhalt der Änderung

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht betroffen. Die "Vereinfachte Änderung" bezieht sich nur auf die Abrückung des Baukörpers von der Baulinie im Osten, Überschreitung der Baugrenze im Westen, Anhebung der Höhenlage des südl. Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40° und die Überschreitung der zul. Nutzung für die Parz. 2 mit einer GFZ von 0,9 für Voraussetzungen für die "Vereinfachte Änderung" die Grd.st. Karlstr. 104 - 110

Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundeigentümer haben zugestimmt.

Folgende Träger öffentl. Belange wurden zur "Vereinfachten Änderung" gehört:

- | | | | | |
|----------------|----------------------------------|------------|-----------------------|--|
| 1. Landratsamt | ☒ | zugestimmt | ☐ | in der gesetzten Frist nicht ge-
äußert |
| 2. | ☐ | | ☐ | |
| 3. | ☐ | | ☐ | |
| 4. | ☐ | | ☐ | |

Verfahren

- Der Stadtrat hat die "Vereinfachte Änderung" in der Sitzung vom 24.01.1989 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.
 - In seiner Sitzung vom 30.05.1989 wurde die "Vereinfachte Änderung" als Satzung beschlossen.
 - Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Penzberg vom 05.06.1989 Nr. 9
- Stadt Penzberg, den 08.06.1989



Wessner

1. Bürgermeister

Verteiler:

- Landratsamt Weilheim-Schongau
- Vermessungsamt mit Planunterlagen
- z. A. Baugebiet.....

AMTSBLATT

DER STADT PENZBERG

05.06.1989



Nr. 9

Erlaß der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" als Satzung

Bekanntmachung

Mit Beschluß vom 24. Januar 1989 hat der Bauausschuß die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87 und 1005/89 (Karlstraße 104 - 110) angeordnet.

Die Änderung beinhaltet die Abrückung des Baukörpers von der Baulinie im Osten, die Überschreitung der Baugrenze im Westen, die Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, die Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40° und die Überschreitung der zulässigen Nutzung für die Parzelle 2 mit einer GFZ von 0,8 auf 0,9.

In seiner Sitzung am 30.05.1989 hat der Stadtrat die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87 und 1005/89 mit der Auflage als Satzung beschlossen, daß aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren sind, bzw. eine Lüftungsmöglichkeit (Fenster) besitzen müssen.

Gem. § 12 des BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntgabe des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Penzberg, den 05. Juni 1989
STADT PENZBERG

Wessner
1. Bürgermeister

Erlaß der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" als Satzung

B e k a n n t m a c h u n g

Mit Beschluß vom 24. Januar 1989 hat der Bauausschuß die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87 und 1005/89 (Karlstraße 104 - 110) angeordnet.

Die Änderung beinhaltet die Abrückung des Baukörpers von der Baulinie im Osten, die Überschreitung der Baugrenze im Westen, die Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, die Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40° und die Überschreitung der zulässigen Nutzung für die Parzelle 2 mit einer GFZ von 0,8 auf 0,9.

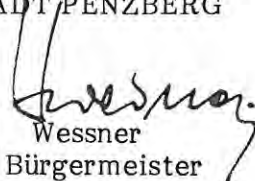
In seiner Sitzung am 30.05.1989 hat der Stadtrat die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87 und 1005/89 mit der Auflage als Satzung beschlossen, daß aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren sind, bzw. eine Lüftungsmöglichkeit (Fenster) besitzen müssen.

Gem. § 12 des BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntgabe des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Penzberg, den 05. Juni 1989
STADT PENZBERG


Wessner
1. Bürgermeister

AZ. 610 7/2 Br/ga

Gegenstand: Erlaß der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
"Halbmond" als Satzung

Amt:

Bauamt-Verw.

Schriftführer:

Brettner

Nr. der Niederschrift	Tagesordnung
/	

Niederschrift

über die Verhandlung des Stadtrats Penzberg

in der ~~Nicht~~- öffentlichen Sitzung vom 30. Mai 1989

Ordnungsmäßige Ladung ergangen.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: 25

Anwesend: stimmberechtigt: 22 / 1., 2., Bürgermeister, 21 Stadtrats-Mitglieder

nicht stimmberechtigt: /

Abwesend: stimmberechtigt: 3 / StR Senger, Schauer, Dr. Tenfelde (entsch.)

nicht stimmberechtigt: /

Mit 22 gegen 0 Stimmen /

1. Vorgang

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 24.01.1989 die vereinfachte Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87 und 1005/89 (Karlstraße 104 - 110) angeordnet.

Die Änderung beinhaltet die Abrückung des Baukörpers von der Baulinie im Osten, die Überschreitung der Baugrenze im Westen, die Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, die Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40 Grad und die Überschreitung der zulässigen Nutzung für die Parzelle 2 mit einer GFZ von 0,8 auf 0,9.

Dieser Änderung hat das Landratsamt mit der Auflage zugestimmt, daß aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet von Tags 12 dB (A) und Nachts 13,5 dB (A) sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren sind, bzw. eine Lüftungsmöglichkeit (Fenster) nach Westen besitzen müssen.

Diese Forderung ist in der Baueingabe bereits berücksichtigt worden.

2. Vorschlag

Der Stadtrat beschließt die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" mit dem Abrücken des Baukörpers von der Baulinie im Osten, der Überschreitung der Baugrenze im Westen, der Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, der Erhöhung für die Gauben und Widerkehren auf 40 Grad und der Überschreitung der zulässigen Nutzung der Parzelle 2 mit einer GFZ von 0,9 anstelle bisher 0,8 mit der Auflage als Satzung, daß aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren sind, bzw. eine Lüftungsmöglichkeit (Fenster) besitzen müssen.

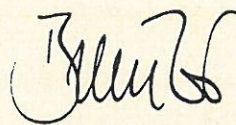
3. Beschluß

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluß erhoben.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Wessner
1. Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written in a cursive style.

Eing.: 09.FEB.1989

Bitte vollständig ausfüllen!

VEREINFACHTE ÄNDERUNG - ANHÖRVERFAHREN

- Angaben der Gemeinde / Markt / Stadt -

- 1 -

VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "Halbmond" Nr. 12

Beschreibung der beabsichtigten
Planänderung:

Gemeinde..... Stadt Penzberg

Gemarkung:..... Penzberg

Abrückung der Baulinie im
Osten, Überschreitung der
Baugrenze im Westen... Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers
auf 0,5 m über Straßenniveau, Erhöhung der Dachneigung für die Gärten
und Widerkehren auf 40 Grad und Überschreitung der zulässigen Nutzung
für die Parzelle 2 von einer GFZ von 0,8 auf 0,9.

betroffene Grundeigentümer und Nachbarn: (z.B. 79/2, Müller Max)

Flst./Parzelle 1005/12 Rottmüller

Flst./Parzelle

Flst./Parzelle 1005/13 Bauer

Flst./Parzelle

Flst./Parzelle 1005/88 Abt

Flst./Parzelle

Flst./Parzelle 1005/84 Gürtler

Flst./Parzelle

☐ siehe beiliegende Liste

hier: Beteiligung der von der geplanten Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange

An (betroffene Behörde / Dienststelle)

☒ Landratsamt Weilheim - Schongau

☐

☐

} frei für den Fall, daß weitere Fachbehörden von der Änderung
betroffen sind (z.B. WWA, SBA, IAW, Bahn, Forst etc.)

Bauausschuß

1. Der ~~Stadt Mark X/Gemeinde X~~ hat mit Beschluß vom 24.1.89 eine "Vereinfachte Änderung" des oben genannten Bebauungsplanes eingeleitet. Gemäß § 13 BBauG werden Sie hiermit um Stellungnahme gebeten.

☒ Die beabsichtigte Änderung ist in der beiliegenden Planzeichnung vom 12.01.1989 dargestellt.

☒ Die Änderung wird im beigehefteten Beschlußauszug beschrieben (falls zeichnerisch nicht darstellbar).

2. Voraussetzungen für eine Vereinfachte Änderung:

☒ betroffene und benachbarte Grundeigentümer wurden angehört und haben nach schriftlicher Aufforderung in angemessener Frist von nicht widersprochen bzw. der beabsichtigten Änderung bereits unterschriftlich zugestimmt.
(Nachweis kann beigelegt werden, falls schon vollständig vorhanden.)

☐ die erforderliche Nachbarbeteiligung wird gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Nachweis erfolgt mit der Meldung über den Abschluß des Verfahrens (Satzungsbeschluß des Gemeinderats).

3. Hinweis auf bereits erfolgte Vorgespräche, Absprachen, mündliche Zusagen:
(Wer, wo, wann?; Welcher Vorgang? Baugesuch, Vorbescheid, Nr., Name!, ggf. Aktennotizen beilegen)

Gemeinde / Markt / Stadt Penzberg

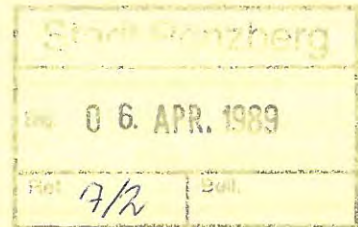
Datum 01.02.1989

Unterschrift
1. Bürgermeister

Anlagen: Baubeschreibung)
Pläne)
Beschlußabschrift)
Bekanntmachung)

einfach reicht

- Interne Bearbeitung durch das Landratsamt -



Urschriftlich zurück

an Gemeinde / Markt / Stadt Penzberg

A) Als Träger öffentlicher Belange geben wir zu beabsichtigten Vereinfachten Änderung folgende Stellungnahme ab:

Verteiler LRA

HZ = Handzeichen

Abt. 5	a) aus städtebaulicher Sicht Kurzbeschreibung:	Abt. 5 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz: ☐ siehe Beiblatt
Sg. 55	b) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Kurzbeschreibung:	Sg. 55 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz: <u>Wd</u> ☒ siehe Beiblatt <u>21.3.89</u>
Sg. 54	c) aus naturschutzfachlicher Sicht Kurzbeschreibung:	Sg. 54 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz: ☐ siehe Beiblatt
A	d) Beurteilung der Arbeitsgruppe Kurzbeschreibung:	A ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz: <u>Wd</u> ☒ siehe Beiblatt <u>21.3.89</u>
	e) Kurzbeschreibung:	 ☐ ohne Einwände zugestimmt ☐ siehe Beiblatt
Sg. 40	f) Abschließende Prüfung der Verwaltung Kurzbeschreibung:	Sg. 40 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz: ☐ siehe Beiblatt

B) Zusammenfassung:

Der beantragten "Vereinfachten Änderung" wird

- ☐ zugestimmt
☐ nicht zugestimmt
☐ siehe Anlage

☒ zugestimmt, wenn: Aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet von tags 12 dB(A) und nachts 13,5 dB(A) sind sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren bzw. müssen eine Lüftungsmöglichkeit (Fenster) nach Westen besitzen.

Der Abschluß des Änderungsverfahrens ist uns durch das "Nachweis-Formblatt für VEREINFACHTE ÄNDERUNG" mitzuteilen, sofern die Änderung vom Gemeinde/Markt/Stadtrat als Satzung beschlossen wird. Der Original-Bebauungsplan ist an der geänderten Stelle mit einem geeigneten Hinweis auf die Änderung zu kennzeichnen.

Weilheim, den 03.04.1989

Landratsamt Weilheim-Schongau

Bachlatko



Anlage:

.....
.....
.....

Auslauf

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond"

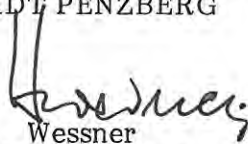
BEKANNTMACHUNG

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 24.01.1989 die vereinfachte Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes "Halbmond" für die Grundstücke Fl.-Nr. 1005/31, 1005/85, 1005/86, 1005/87, 1005/89 (Karlstraße 104 - 110) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Änderung beinhaltet die Abrückung der Baulinie im Osten, die Überschreitung der Baugrenze im Westen, die Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 über Straßenniveau, die Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40° und die Überschreitung der zulässigen Nutzung für die Parzelle 2 von einer GFZ von 0,8 auf 0,9.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Penzberg, den 01.02.1989
STADT PENZBERG



Wessner
1. Bürgermeister

Aushang vom 06.02.1989 bis
06.03.1989 an den
öffentlichen Anschlag-
tafeln der Stadt Penzberg

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuß-
sitzung am 24.01.1989 um 18:15 Uhr

Von den ordnungsgemäß geladenen 6 Bauausschußmitgliedern sind
5 anwesend.

TOP Ö 20 W+S Wohnbau GmbH;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Halbmond" für die Grundstücke Karlstraße 104 bis 110

Beschluß

Dem Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes "Halbmond" der Firma W+S Wohnbau GmbH in der
Fassung vom 12.01.1989 mit dem Abdrücken der Bau-
linie im Osten, Überschreitung der Baugrenze im
Westen, Anhebung der Höhenlage des südlichen Bau-
körpers auf 0,5 m über Straßenniveau, Erhöhung der
Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40
Grad und Überschreitung der zulässigen Nutzung für
die Parzelle 2 von einer GFZ von 0,8 auf 0,9 wird
zugestimmt.

Abgeschlossen am 24.01.1989
Bauausschuß der Stadt Penzberg

gez. Wessner
1. Bürgermeister

Gegenstand: W + S Wohnbau GmbH;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Halbmond" für die Grundstücke Karlstraße 104 bis 110

Amt:

Bauamt-Verw.

Schriftführer:

Brettner

Nr. der Niederschrift	Tagesordnung
ö NÖ 21 / 89	Ö 20

Niederschrift

über die Verhandlung des

Bauausschusses

in der ~~xxx~~ - öffentlichen Sitzung vom

24. Januar 1989

Ordnungsmäßige Ladung ergangen.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: 7

Anwesend: stimmberechtigt: 6 / 1., 2.,

Bürgermeister,

5

Stadtrats-Mitglieder

nicht stimmberechtigt: /

Abwesend: stimmberechtigt: 1 /

StR Stürzl (ber.verh.)

nicht stimmberechtigt: /

Mit 6 gegen 0 Stimmen /

1. Vorgang

Bereits in seiner Sitzung am 23. November 1988 ist dem Bauausschuß ein Bauantrag der Firma W + S Wohnbau GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit Garagen an der Karlstraße vorgelegen. Damals wurde dem Bauantrag nicht zugestimmt, da für die 8 WE die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden konnten, bzw. 3 Stellplätze im Einmündungsradius zur Karlstraße ohne direkte Zufahrt zur Straße Westend nicht befahrbar waren. Dem Bauwerber wurde anheimgestellt, anstelle der Garagen und Stellplätze eine Tiefgarage zu erstellen bzw. die Wohneinheiten entsprechend der Anzahl der zu erbringenden Garagenstellplätze zu reduzieren. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, daß der geringste Abstand zwischen dem Leistenstein und dem Wohnhaus 2,5 m betragen muß.

Die zwischenzeitlich versuchte Einplanung einer Tiefgarage hat ergeben, daß diese nur sehr unwirtschaftlich und technisch äußerst schwierig erstellt werden kann.

Aufgrund dieser Tatsache hat die Firma W + S nun eine Realteilung der jeweiligen Grundstücke vorgenommen und an der Straße Westend anstelle von 3 nur noch 2 Stellplätze angeordnet. Der Forderung des Stadtrates hinsichtlich der Abrückung von 3,5 m vom Straßenrand mit Abrückung der zwingenden Baulinie ist Rechnung getragen. Dadurch ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze im Westen. Darüber hinaus wird beantragt, den südlichen Baukörper von der festgesetzten Höhenlage von 0,175 m über Straßenniveau auf 0,5 m anzuheben, die Dachneigung der Gauben und Widerkehren von 27 ° auf 40° zu erhöhen und der Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,8 auf 0,9 für die Parzelle 2 aufgrund der Realteilung zuzustimmen.

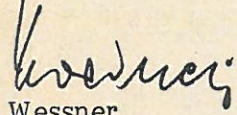
2. Vorschlag

Dem Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Halbmond" der Firma W + S Wohnbau GmbH in der Fassung vom 12.01.1989 mit dem Abrücken der Baulinie im Osten, Überschreitung der Baugrenze im Westen, Anhebung der Höhenlage des südlichen Baukörpers auf 0,5 m über Straßenniveau, Erhöhung der Dachneigung für die Gauben und Widerkehren auf 40° und Überschreitung der zulässigen Nutzung für die Parzelle 2 von einer GFZ von 0,8 auf 0,9 wird zugestimmt.

3. Beschluß

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluß erhoben.

Vorsitzender:

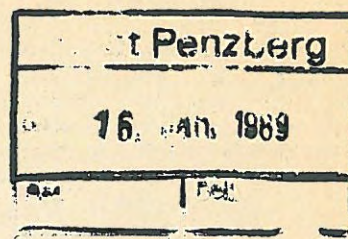


Wessner
1. Bürgermeister

Schriftführer:



ANTRAG
AUF VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "HALBMOND"
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE
FLUR-NR. 1005/31; 85; 86; 87; 89;
GEMARKUNG PENZBERG



1. Vorbemerkung

Nachdem sich durch den Neubau der Karlstraße im Bereich der o.g. Flur-Nr. die Grundstücksverhältnisse geändert haben, die Karlstraße wurde breiter ausgebaut als im Bebauungsplan vorgesehen und der Bauausschuß der Stadt Penzberg einen Abstand der Gebäude von 3,50 m zum Straßenrand fordert, werden folgende Änderungen beantragt:

2. Änderungen

1. Die Verlegung der Bauräume, d.h. der Baulinie um 2,20 m und der Baugrenze um ca. 3,60 m nach Westen, damit der vom Bauausschuß geforderte Abstand von 3,50 m zur Straße eingehalten wird.
2. Die Anhebung der festgesetzten Höhenlage des südlichen Baukörpers von 0,175 m über Straßenniveau auf ca. 0,50 m über Straßenniveau.
3. Die Erhöhung der Dachneigung der Gauben und Widerkehren von 27° auf 40°.
4. Die geringfügige Überschreitung des Nutzungsmaßes lediglich der mittleren Parzellen von einer GFZ von 0,8 auf 0,9.
5. Die Aussparung der Baulinien und Baugrenzen an die Gliederung der Ost- und Westfassaden.

3. Begründung

Nach Abschluß der Strassenbauarbeiten hat sich herausgestellt, daß durch die neue Breite der Karlstraße an den o.g. Grundstücken entlang der Karlstraße ein Streifen von ca. 2,50 m verlorengegangen ist.

Dadurch rücken die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bis auf ca. 1,5 m an den Straßenraum (Gehwegkante) heran. Da dies nicht der Planungsabsicht und dem Inhalt des Bebauungsplanes entspricht fordert der Bauausschuß den größeren Abstand von der Straße. Da der Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung nicht vollziehbar ist, wird die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den ungewollten Verlust der Grundstücksflächen entlang der Karlstraße läßt sich eine geringfügige Überschreitung der GFZ für die mittleren Parzellen (Nr. 2 und Nr. 3) nicht vermeiden. Da aber die ursprüngliche Planung aus städtebaulichen Gründen unverändert realisiert werden soll, ist diese geringfügige Überschreitung der Nutzung vertretbar. Auf das Gesamtgrundstück bezogen bleibt die festgesetzte GFZ von 0,8 jedoch unverändert.

Die Änderung der Dachneigung der Gauben und Widerkehren sowie die Anpassung der Höhenlage an das vorhandene Gelände und der Baulinien und Baugrenzen an den geplanten Baukörper sind erwünschte Folgen der Planung, da hierdurch die relativ langen Gebäudefronten unterteilt und gegliedert werden.

Die Gestaltung der Baukörper an diesem markanten Punkt der Karlstraße wird somit erheblich verbessert.

4. Nachweis

Stellplätze:

Für jedes Grundstück (Parzelle 1 - 4) mit je 2 Wohneinheiten insgesamt 8 Wohneinheiten werden je 2 Stellplätze und 1 Besucherstellplatz gefordert.

Die 8 erforderlichen Stellplätze können in der südlichen Garage anhand 4 Duplex-Stellplätzen in den westlichen 4 Garagen nachgewiesen werden. Die 4 Besucherstellplätze befinden sich vor und neben den Garagen.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Weilheim ist die dargestellte Anordnung der Stellplätze ohne Einwand möglich. Die Probleme bei der Lösung der Stellplatzfrage ergeben sich nur aus dem Umstand, daß die Karlstraße um ca. 2,50 m breiter ausgeführt worden ist wie ursprünglich geplant. Ohne Verlust dieser Flächen wären die Besucherstellplätze ohne Probleme nachweisbar.

Eine Reduzierung der Nutzung um 1 oder 2 Wohneinheiten verändert den Stellplatzschlüssel auch bei der nunmehr vorgesehenen Lösung nicht, da dann dennoch mindestens 1 Besucherstellplatz außerhalb der für Garagen und Stellplätze festgelegten Flächen nachgewiesen werden muß.

Falls die Bebauung um 1 Reihenhaus mit 2 WE verringert wird, entsteht eine Lücke in der geschlossenen Bebauung, durch die der Lärm der Karlstraße in die sonst abgeschirmten Grundstücksbereiche dieses Quartiers voll eindringen kann. Eine offene Bebauung widerspricht aus diesem Grund dem Sinn und Inhalt des vorhandenen Bebauungsplans.

Eine Tiefgarage ist wegen der zentralen Lage des Baukörpers im Grundstück, dem Versetzen der westlichen Grundstücksgrenze und der damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Unterbringung der Rampe und Stellplätze technisch nicht möglich und wäre auch wirtschaftlich nicht vertretbar.

5. Nutzungsmaß

Die bisherige Nutzung auf den mittleren Grundstücken (Parzelle 2 und 3) liegt bei einer GFZ von Parzelle 2: 0,7 und Parzelle 3: 0,7.

Berechnung

Parzelle 2:

Grundstücksanteil:

$$\begin{array}{rcl} 8,00 \times 23,5 & = & 188 \\ 8,00 \times 2,1 \times 0,5 & & 8,4 \\ 2,5 \times 5,46 & = & 13,65 \end{array} \quad 210,05 \text{ qm}$$

Geschoßfläche:

$$10,00 \times 8,00 \times 2 = 160 \text{ qm}$$

GFZ:

$$160 : 210,05 = 0,7$$

Parzelle 3:

Grundstücksanteil:

$$\begin{array}{rcl} 8,00 \times 27,5 & + & \\ 1,4 \times 8,00 \times 0,5 & = & 220 + 5,6 = 225,6 \text{ qm} \end{array}$$

Geschoßfläche:

$$10,00 \times 8,00 \times 2 = 160 \text{ qm}$$

GFZ:

$$160 : 225,6 = 0,7$$

Die Nutzung nach der Änderung des Bebauungsplanes liegt bei einer GFZ von Parzelle 2: 0,9 und Parzelle 3: 0,8.

Die Nutzung der Parzellen 1 und 4 bleibt unverändert.

Berechnung

Parzelle 2:

Grundstücksanteil:

$$1,4 \times 5,46 = 7,64$$

$$8,00 \times 21 = 168 \quad 181,2 \text{ qm}$$

$$8,00 \times 2,2 \times 0,5 = 8,8$$

Geschoßfläche:

$$10 \times 8,00 + 3,60 \times 1,25 +$$

$$3,3 \times 1,00 + 10,00 \times 8,00 +$$

$$3,6 \times 1,40 + 3,3 + 1,20 =$$

$$80,00 + 4,3 + 3,3 + 80,00 +$$

$$5,04 + 3,96 = 176,80 \text{ qm}$$

GFZ:

$$176,80 \text{ } /. \text{ } 181,20 = 0,9$$

Parzelle 3:

Grundstücksanteil:

$$8,00 \times 25 + 1,4 \times 8,00 + 0,5 = 100 + 5,6 = 205,6 \text{ qm}$$

Geschoßfläche:

$$10 \times 8,00 + 3,60 \times 1,25 +$$

$$3,3 \times 1,00 + 10,00 \times 8,00 +$$

$$3,6 \times 1,40 + 3,3 + 1,20 =$$

$$80,00 + 4,3 + 3,3 + 80,00 +$$

$$5,04 + 3,96 = 176,80 \text{ qm}$$

GFZ:

$$176,80 \text{ } /. \text{ } 205,6 = 0,8$$

Gegenüberstellung Gesamtnutzung:

$$\text{Grundstücksgröße lt. Vermessungsamt} \quad 1.290 \text{ qm}$$

Geschoßfläche

$$32,0 \times 10,0 \times 2,5 +$$

$$6,6 \times 1,0 \times 2,5 \times 2 +$$

$$7,1 \times 1,0 \times 2,5 \times 2 =$$

$$868,5 \text{ qm}$$

$$868,5 \text{ } /. \text{ } 1.290 = 0,67$$

Peter Abt
Westend 44
8122 Penzberg

Anlage zum Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Halbmond
Antragsteller: W + S Wohnbau, Grube 25, 8122 Penzberg

Als Grundstückseigentümer der Flurnr. 1005/8 habe ich folgenden
Vorbehalt geltend zu machen:

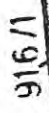
Es wäre mir daran gelegen, den Abstand zwischen meiner Grund-
stücksgrenze und dem Baukörper des geplanten Wohnhausneubaues
auf mindestens 7 m auszuweiten, sofern dies baurechtlich auch
möglich ist.

Penzberg, den 16.01.89

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Abt', written in a cursive style.

N

$\frac{922}{2}$ 923



PENZBERG. 12.1.1989
LAGEPLAN M. 1/1000

