

STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim – Schongau



BEGRÜNDUNG zur 20. Änderung Bebauungsplan Gebiet: Oberfilz

gemäß § 13aBauGB

Städtebauliche Planung

**Die Änderung des
Bebauungsplanes umfasst die
Fl.Nr. 1134/6 der Gemarkung Penzberg**

PLANVERFASSEN

gumberger **BAU**plan GmbH
Philippstraße 2
82377 Penzberg
Tel.: 08856 – 92 49 0
Fax: 08856 – 92 49 20
www.gumberger.de
e-Mail-Adresse:
plan@gumberger.de

Inhalt Städtebauliche Begründung

1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereich	5
3.	Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung	5
4.	Anlass und Ziele der Planung	6
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Planinhalte des Bebauungsplanes.....	10
6.1.	Art der Baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten.....	12
6.4.	Flächen für offene und geschlossene Garagen.....	13
6.5.	Erschließung	13
6.6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	14
6.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6.8.	Umweltschützende Belange	15
6.9.	Gestalterische Festsetzungen	16
7.	Immissionsschutz	17
8.	Maßnahmen zur Bodenordnung	17
9.	Altlasten	17
10.	Denkmalschutz	17
11.	Flächenbilanz	18
12.	Kosten	18

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung der städtebaulichen Planung erfolgt im rechtskräftigen Bebauungsplan OBERFILZE. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Steigenberg, der im Nordwesten des Zentrums der Stadt Penzberg liegt. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich das Grundstück Fl.Nr.1134/6 am westlichen Rand des Plangebietes.

2. Vorhandene Nutzung des Änderungsgebietes und angrenzender Bereich

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Südlich und westlich grenzt auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches ein Mischgebiet an.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung**Regionalplan****Siedlungsstruktur**

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen, ausgewiesen werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden..

Wohnungswesen

Auf die Schaffung von kostengünstigen, an individuellen Bedürfnissen anpassbare Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete Bauformen soll hingewirkt werden. Die städtebaulichen Planungen sollten die Ausgestaltung von Wohnraum für Menschen mit Handicap ermöglichen bzw. fördern.

Zur Verbesserung der Wohnfunktion sollen der Verkehrsberuhigung und der Begrünung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Bei der Wohnungsversorgung soll die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werden.

Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die faktische Nutzung im Geltungsbereiches normiert die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Bebauungsplan

Die aktuelle Version des Bebauungsplanes ist seit 20.12.1989 rechtsverbindlich.

Das Baurecht wurde nach § 30 BauGB im Geltungsbereich ausgeübt.

Die Grundstückspartzen wurden Zug um Zug gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes , in Verbindung mit bisher 19 Einzeländerungen bebaut.

Anlass und Ziele der Änderung

Die Eigentümer der Fl. Nr. 1134/8 haben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Oberfilz an die Stadt Penzberg gerichtet.

Ziel des Änderungsantrages ist eine generationenübergreifende Nutzung auf dem Gemeinschaftsgrundstück zu ermöglichen. Aufstockung des vorhandenen Garagenbaukörpers zur Errichtung ein 3ten Wohnung.

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt ein Siedlungskonzept aus Einzel, Doppel und Reihenhäuser dar. Ausnahme ist ein Geschoßwohnungsbau im Nord-Westen des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich der Änderung schließt an den viergeschossigen Baukörper an. Die geplante Erhöhung des Kniestockes im Rahmen der Zweigeschoßigkeit stellt eine angemessen Staffelung zum viergeschossigen Bestand dar.

Erschließung

Die vorhandene Erschließung über das ausgebaute Ortsstraßennetz ist ausreichend dimensioniert und bedarf keiner Veränderung durch die beantragte Bebauungsplanänderung.

Ruhender Verkehr

Der gesamte Stellplatzbedarf nach Satzung der Stadt Penzberg kann auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgrundstück Fl.Nr 1134/8 ist an die städtische Ver- und Entsorgung der vorhandenen Erschließung angeschlossen. Die bestehende Dimensionierung des Hausanschlusses ist für eine Erhöhung der baulichen Nutzung ausgelegt.

5. Planinhalte des Bebauungsplanes

6.1. Art der Baulichen Nutzung

Die faktische Nutzung des Geltungsbereiches normiert die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe

Wandhöhen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Maß Bestimmung der baulichen Nutzung nicht festgesetzt.

Anzahl Geschosse

Ein weiterer Bestimmungsparameter ist die Festsetzung von Anzahl der Geschosse zwingend. Festgesetzt sind ausschließlich II – Geschosse zwingend, mit einer Ausnahme im Nordwesten, in direkter Nachbarschaft zum Änderungsgrundstück, ein Geschosswohnungsbau mit IV – Geschossen zwingend. Die Gebäudehöhen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan durch den Zusatz „ohne Kniestock über dem obersten Geschoss.“ beschränkt. Mit der geänderten Festsetzung „II+ mit Kniestock“ wird eine geringfügige Verdichtung auf der bereits überbauten Grundstücksfläche ermöglicht. Mit der zwingend festgesetzten Anzahl der Geschosse, ergibt sich die Höhe des Kniestockes aus der Berechnung des festgesetzten Nichtvollgeschoss. Danach dürfen 2/3 der Dachgeschossfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

GFZ – GRZ – GRF

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Grund und Geschossfläche nur einmalig im gesamten Geltungsbereich auf der Fl. NR. 1134/4 festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich bestehen keine Festsetzungen zu GFZ und GRF.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine durchgehend offene Bauweise, ausgenommen bei Hausgruppen in Reihe. Wesentlicher Inhalt des Änderungsantrages ist die Neuordnung der überbaubaren Flächen durch Veränderung des Baufeldes mit Baugrenzen. Innerhalb des neu festgesetzten Baufeldes mit Baugrenzen befinden sich im Erdgeschoss auch Bestandsgaragen. Mit der Änderungsplanung wird ein Festsetzungsmangel des rechtskräftigen Bebauungsplanes behoben. Danach ist das Baufeld mit Baugrenze und zwingend II-Geschossen an die Grundstücksgrenze geführt. Mit der Planänderung wird das Baufeld auf den minimalen westlichen Grenzabstand festgesetzt und nach Osten erweitert. Damit wird eine Aufstockung des Bestandsgebäudes, auf einer bestehenden erdgeschossigen Garagennutzung zu Wohngeschossen in den Obergeschossen ermöglicht.

6.4. Flächen für offene und geschlossene Garagen

Die Neuordnung für den bestehenden und zusätzlichen ruhenden Verkehr ist im Geltungsbereich der Änderung durch Planzeichen festgesetzt. Zum Schutz der Parkflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist der Zufahrtsbereich durch Planzeichen begrenzt auf 6,0 m festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. Danach bemisst sich auch die Anzahl der erforderlichen Kfz Stellplätze.

6.5. Erschließung

Das Änderungsgrundstück ist auf die gesamte Länge der Südseite an die Ortsstraße Ignaz-Rhein Straße angeschlossen.

6.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der neuen und vorhandenen Bebauung erfolgt über das städtische Kanalsystem in Mischbauweise. Der Gebäudebestand ist bereits an Kanalisation angeschlossen. Für die Neuerrichtung von Wohnbauten im Geltungsbereich der Änderung sind im Zuge der Genehmigungsplanung Entwässerungspläne nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke

Penzberg zur Freigabe vorzulegen. Besonders zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die satzungsgemäßen Rückhalte und Drosselanlagen zu ermitteln.

6.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

6.8. Umweltschützende Belange

Eingriff in Natur und Landschaft

Werden durch die Änderung nicht berührt

Artenschutz

Durch die Gebäudeaufstockung wird in die Vegetationsflächen des Änderungsbereiches nicht eingegriffen. Artenschutzmaßnahmen sind davon nicht betroffen.

Belange des Klimaschutzes

Die Minimierung des Wärmebedarfes erfolgt insbesondere durch die städtebaulichen Vorgaben zu einer kompakten Bauweise. Eine passive Nutzung von Sonneneinstrahlung ist durch die Ausrichtung der Baukörper nach Süden und Westen gewährleistet. Die Möglichkeit zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Solarthermie ist gegeben.

6.9. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grundrissform, Dachneigung, Dacheindeckung, Balkone u. Fassadenverkleidung bleiben unverändert.

6. Immissionsschutz

Im Westen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Oberfilz grenzt ein faktisches Mischgebiet an.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planänderung sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Altlasten

Es liegt kein Verdacht vor

9. Denkmalschutz

Keine Maßnahmen erforderlich

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	ca. 1165 m²
- Nettobauland	ca. 1165 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0000 m ²

11. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

Aufgestellt :

Penzberg, den 24.01.2021
Gumberger **BAU** plan GmbH

Geändert, Ergänzt:

Penzberg, den 11.03.2021
Gumberger **BAU** plan GmbH

Stadt Penzberg

Penzberg, den.....