

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg

16. Änderung



Planung:

Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

16.08.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Lage-/ Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1150/12 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Langseestraße**“ der Stadt Penzberg vom 28.05.1979.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Langseestraße**“ der Stadt Penzberg.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, an der Straße „Langseestraße“.

Die Änderungsbereich ist Teil einer früheren, in Abschnitten erfolgten Stadterweiterung in Richtung Nonnenwald.

Der Bereich ist nach den Dichtevorstellungen von 1979 entsprechend undicht bebaut.

Spätere Entwicklungen in diesen Gebiet – wie z.B. in der angrenzenden Straße „Oberfeld“ sind dann bereits dichter gefasst.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 883,15 m².

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut.

Die Gebäude sind technisch und wirtschaftlich verbraucht.

Der Änderungsbereich ist nach Westen hin abschüssig.

Der Änderungsbereich ist nach Osten hin stark abschüssig.



3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauplanbereich zu arrondieren.

Vorgesehen ist in diesem Sinne die Errichtung eines weiteren Gebäudes für die Wohnnutzung auf der Ostseite.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an Baufluchten aus dem Bestand.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Der bereits bebaute Grundstücksteil wird nach wie vor von der Straße „Langseestraße“ her erschlossen. Für das zweite Haus soll von der Ostseite her über die Straße „Oberanger“ die Zufahrt geschaffen werden.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Entfällt.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.03.2023) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.



Die Lage der Stellplätze soll – wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan - nicht gesondert geregelt werden; um auf die topographisch schwierigen Verhältnisse dann in der Detailplanung reagieren zu können.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Regelungen zur Lage und Höhenlage der Gebäude, zur Gebäudehöhe und Geländeformung sollen geändert und präzisiert werden. Hierfür sind die maximalen EG-Fußbodenhöhen beider Gebäude mit einer NN-Höhe versehen. Diese NN-Höhe bezieht sich auf das NN-Höhensystem des KU Stadtwerke Penzberg.

Änderungsplanung westlicher Baukörper:

Die Änderungsplanung sieht vor, den bestehenden Baukörper hinsichtlich seiner Ausdehnungen zu sichern und hinsichtlich seiner Höhenentwicklung dem neuen Abstandsflächenrecht anzupassen:

Die Änderungsplanung sieht vor, auf der Südseite dem bestehenden Baukörper weiterhin das Recht einzuräumen, an der Südfassade entsprechend den Festsetzungen des heute rechtswirksamen Bebauungsplans, mit seinem festgesetzten Bauraum und mit der Festsetzung des Abstandsflächenentfalls bei Vorrang der Bauraumfestsetzung – unter Beachtung des bis zur Novellierung 2021 herrschenden Abstandsflächenrechts (sog. Schmalseitenprivileg mit 0,5 H) – auf den bestehenden Außenwänden eine Baukörperhöhenentwicklung (abgeleitet vom Bestands-Bplan) realisieren zu können, die den geringen Abstand zum südlichen Nachbarn jedoch nicht verschlechtert.

Um diesen Umstand rechtssicher im Bebauungsplan festsetzen zu können, wird in diesem Bereich ein verminderter Abstand und der Entfall der Regelungen des Art. 6 BayBO vorgeschlagen. Der verminderte Abstand berücksichtigt auch eine Überdämmung der Fassade mit ca. 18 cm.

Um hier die notwendige Festsetzungstiefe zu gewährleisten, wird eine sog. spezielle Abstandsvermaßung eingeführt – mit Festsetzung von OK FFB, der Wandhöhe und der Dachneigung.

Um die Abstandsflächentiefe – die sich vor allem aus der Höhenentwicklung der Daches errechnet – möglichst gering zu halten, wird die Spreizung der Dachneigung von 18° bis 22° begrenzt.

Die Änderungsplanung sieht vor, dem bestehenden Baukörper auf dessen Nordseite das Recht einzuräumen, auf den Bestandsaußenwänden eine Aufstockung realisie-



ren zu können, die von den Höhenfestsetzungen des Bplans Bestand abgeleitet wird sowie eine mit 18 cm überdämmten Fassade zulässt. In dem Teilbereich, in dem der Bestandsbaukörper – wohl aufgrund früherer Messmethoden mit deren damals größeren Ungenauigkeit – näher als 3,00 m zur nördlichen Nachbargrenze errichtet worden ist, sollen weitere Festsetzungen die Nachbarbelange sichern.

Um diesen Umstand rechtsicher im Bebauungsplan festsetzen zu können, wird in diesem Bereich ein verminderter Abstand und der Entfall der Regelungen des Art. 6 BayBO vorgeschlagen. Die Zone mit dem verminderten Abstand bleibt in einem Bereich, in dem gegenüber – auf dem nördlichen Nachbargrundstück – keine Bebauung ist. Der verminderte Abstand berücksichtigt auch eine Überdämmung der Fassade mit ca. 18 cm.

Um hier die notwendige Festsetzungstiefe zu gewährleisten, wird eine sog. spezielle Abstandsvermaßung eingeführt – mit Festsetzung von OK FFB, der Wandhöhe und der Dachneigung.

Um die Abstandsflächentiefe – die sich neben der Wandhöhe auch aus der Höhenentwicklung der Daches errechnet – möglichst gering zu halten, wird die Spreizung der Dachneigung von 18° bis 22° begrenzt.

Mit der Errichtung von Garagen an der nördlichen und/oder südlichen Grenze muss das Grundstück dann geteilt werden; da sonst die Summe aller Garagen und Nebengebäude auf dem Grundstück Bestand die Grenzabmessungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO überschreitet.

Änderungsplanung östlicher Baukörper:

Die Änderungsplanung sieht vor, wie auch im nördlichen Nachbarbestand bereits geschehen, das Baurecht für einen Baukörper mit einer Ost-West-Firstausrichtung zu schaffen.

Dessen OK FFB EG soll 15 cm über dem Geländesattel zu liegen kommen.

Der ruhende Verkehr soll in einer nördlich des Hauses gelegenen Garage und ggf. im Untergeschoss des Neubau-Wohnhauses untergebracht werden.

Bei Errichtung der Garage auf der Nordseite des östlichen Teilgrundstücks sind bestehende Nebengebäude auf dem Teilgrundstück Ost rückzubauen; da sonst die Summe der Garagen und Nebengebäude die Grenzabmessungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO überschreiten würde.



Grundstücksteilung:

Für die Teilung des Grundstücks in das von der Langseestraße erschlossene Grundstück und ein vom Oberanger erschlossenes Grundstück wird eine Teilungsgrenze vorgeschlagen. Diese Teilungsgrenze soll aber nicht festgesetzt werden.

Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten, jedoch mit der Präzisierung, dass im Bereich mit dem vermindert festgesetzten Gebäudeabstand eine sog. spezielle Abstandsvermaßung eingeführt wird: mit Festsetzung von OK FFB, der Wandhöhe und der Dachneigung.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Zur Erzielung einer möglichen Dachraumnutzung soll die Dachneigung auf eine Neigung von 18° bis 22° (West) und 22° bis 30° (Ost) gespreizt werden.

Für Garagen und Nebenanlagen soll die Dachneigung von 0° bis 22° festgesetzt werden, so dass auch begrünte Garagendächer möglich werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Um die im Gebiet vorherrschende Typologie mit Einzel- und Doppelhäusern beizubehalten, soll das Grundstück mit zwei Gebäuden bebaut werden – jeweils mit der Firstausrichtung der Nachbarschaft.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, die die bewegte Topographie in die Planung der Baukörper einbezieht.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.



4. Grünordnung

Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WA (Allgemeines Wohngebiet) – wird festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Die zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO soll auf GRZ 0,30 festgesetzt werden.

Eine Überschreitung der GRZ §19.2 BauNVO für Terrassen und Balkone, Zuwegungen, Gartenhäuser und Müllstände soll bis zu ist einer GRZ 0,39 zulässig sein.

Eine Überschreitung für Anlagen gem. §19.4 BauNVO - wie z.B. Garagen, Stellplätze, Fahrradhäuser sowie den Zufahrten zu diesen Anlagen – soll bis zu einer GRZ 0,58 zulässig sein.

Geschossflächenzahl GFZ:

Die zul. GRZ soll auf GRZ 0,60 festgesetzt werden.

Vollgeschosse, zwingend:

Um eine einheitlich Baustruktur im Gebiet zu erreichen, sollen für beide überbaubaren Grundstücksflächen 2 Vollgeschosse (VG) zwingend festgesetzt werden.

Bauraum Ost:

Hier sollen – aufgrund der starken Hangneigung - die unter der festgesetzten Höhe OK FFB EG liegenden Geschosse, auch wenn diese mehr als 1,20 m über Gelände liegen nicht als Vollgeschosse angerechnet werden.

(Hinweis Vollgeschosse BayBO: Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche).



Wohneinheiten, WE:

Um innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch mehrere Haushalte unterbringen zu können, sollen zwei Wohneinheiten je überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden; als Zweifamilienhaus als auch als Doppelhaus.

Eine größere Anzahl von Wohneinheiten soll nicht festgesetzt werden, da sonst die Flächen für den ruhenden Verkehr einen zu großen Raum einnehmen würden.

Garagen und Stellplätze:

Änderungsplanung westlicher Baukörper:

Um im westlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zu schaffen, zwei Wohneinheiten unterzubringen, sind zwei Garagenstandorte vorgesehen.

Diese liegen an den Grundstücksgrenzen Nord und Süd und dürfen an allen Grenzen in Summe die maximale Länge von 15 m gem. Festsetzungen des Art. 6 Abs. 7 Bay-BO nicht überschreiten.

Eine entsprechende Festsetzung soll sicherstellen, dass nicht nach dem „Windhundprinzip“ ggf. auf einer der beiden Seiten die maximal überbaubare Grenzlänge für Garagen zum Nachteil der anderen Seite ausgeschöpft wird.

Änderungsplanung östlicher Baukörper:

Um im östlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zu schaffen, zwei Wohneinheiten unterzubringen, ist nur ein Garagenstandort notwendig, da mit der Hanglage ein zweiter Garagenstandort im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht werden kann und soll.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.



8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE sollen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.

Das Grundstück liegt im Bereich, bei dessen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.

Vor einer Bebauung des Grundstücks ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Vor Baubeginn ist daher im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 - 15 m vorzunehmen. Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen - wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit



aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner