



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 11.07.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- | | |
|--|------------|
| 4. Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/139/2023 |
|--|------------|

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 27.09.2022:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.

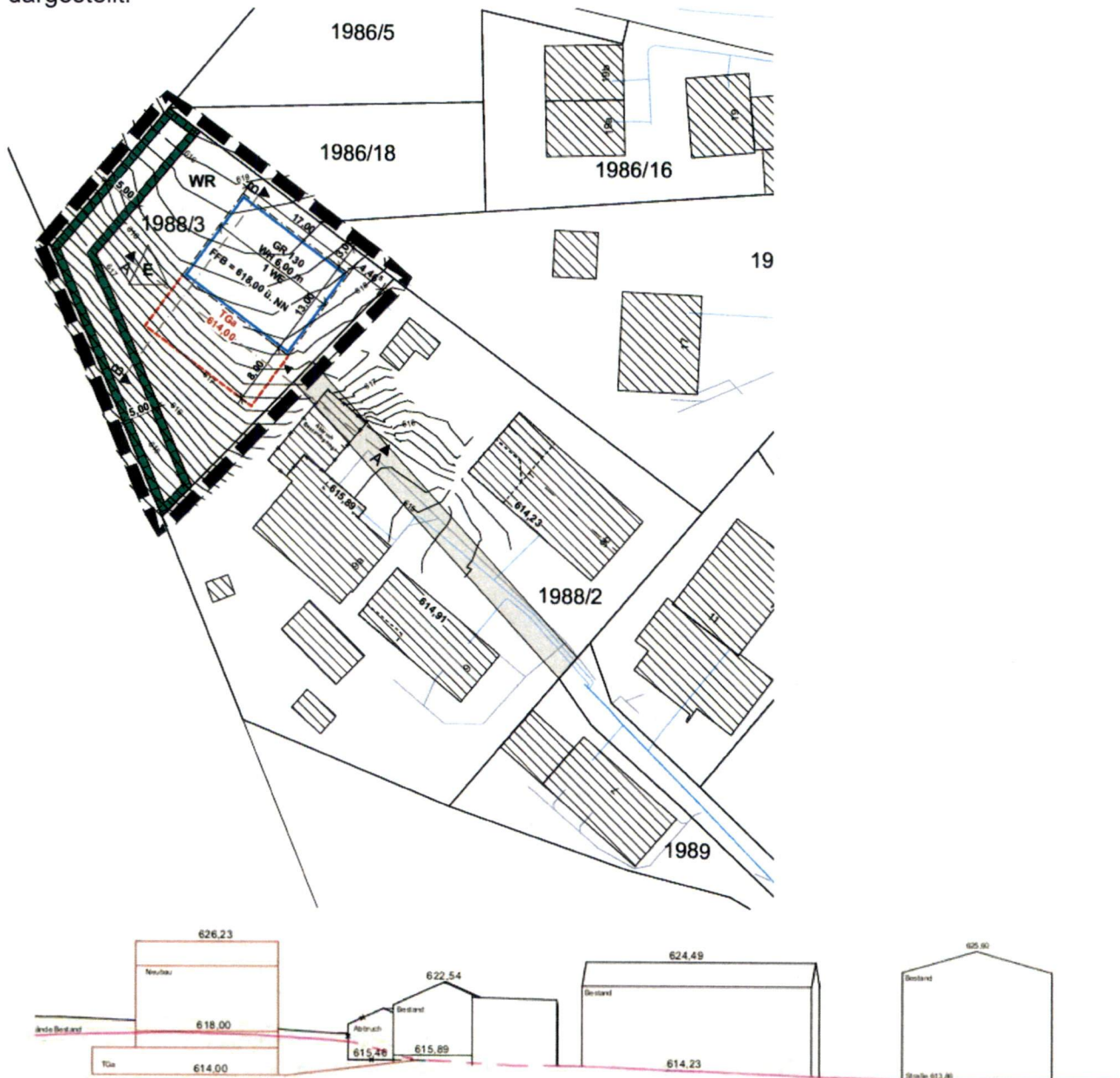


Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ ist zu berücksichtigen.

Entwurfsplanung:

Mit der Entwurfsplanung wurde durch den Antragsteller das Architekturbüro B3 Architekten, Penzberg, beauftragt.

Der eingereichte Planentwurf in der Planfassung vom 30.06.2023 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:




Schnitt A-A



Schnitt B-B

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 GR 130 m² max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 3.2 WH 6,00 m max. zulässige Wandhöhe der Außenwand nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis höchster Schnittpunkt Wand-Dach. Bezugspunkt ist die Höhe fertiger Fußboden (FFB)
- 3.3 z.B. 618,00 m ü NN fertiger Fußboden EG als Höhenbezugspunkt
- 3.4 1 WE max. 1 Wohneinheit zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.1  Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Tiefgarage

6.1



Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ortsrandbegrünung"

Dem Planentwurf liegt eine städtebauliche Begründung bei.

Die städtebauliche Begründung enthält folgende Aussagen bezüglich der im Planentwurf dargestellten Tiefgarage:

4.2 Stellplätze und Garagen

Für die Unterbringung von Stellplätzen wird eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Dies dient zum einen der Reduzierung der Versiegelung und zum anderen einer Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild.

Die geplante Tiefgarage soll auch Stellplätze für das Flurstück Nr. 1988/2 bieten, da hier für die Erschließung des dahinterliegenden Plangebiets die vorhandene große Doppelgarage rückgebaut wird.

Stellungnahme des Stadtbauamtes:

Der Umfang des beantragten Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von maximal 130 m (einschließlich der Terrassenflächen) weicht vom Umfang der ursprünglich beantragten Gebäudeflächen von 80 m² ab. Das Gebäude fügt sich dennoch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Im Zusammenhang mit der beantragten Tiefgarage soll somit das gesamte Grundstück Flurnummer 1988/3 einer Bebauung zugeführt werden.

Die Abschirmung zu den angrenzenden Landschaftsflächen wird durch eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die Zufahrtsbereiche sowie die Leitungen zur Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sind in die Entwurfsplanung zu übernehmen. Die Zufahrten sowie die leitungsgebundenen Einrichtungen sind über entsprechende Eintragungen von Grunddienstbarkeiten als Erschließungsvoraussetzung dinglich zu sichern

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

Die oben wiedergegebene Stellungnahme wird wie folgt ergänzt:

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Architekturbüros B3 Architekten zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, und beschließt, dass die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 13.07.2023


Stefan Korpan
Erster Bürgermeister