



STADT PENZBERG

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR
STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND
VERKEHRSANGELEGENHEITEN**

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.09.2017
Beginn:	18:22 Uhr
Ende	19:47 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Bauer, Johannes, Dr.
Keller, Thomas
Lenk, Hardi
Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Kühberger, Michael

anwesend ab 18:15 Uhr

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Holzmann, Peter
Schug, Astrid
Rihm, Angelika
Schubert, Dieter

anwesend bis 18:30 Uhr
anwesend ab 18:15 Uhr
anwesend ab 18:15 Uhr
anwesend von 18:15 Uhr bis 19:12 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

--

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 11.07.2017 | 3/185/2017 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Kindergarten „Spatzennest“ - Bauteil III: Anmeldung von Bedenken zur Einhaltung des Fertigstellungstermins | 3/160/2017 |
| 2.2 | Gemeinde Iffeldorf: Aufstellung der Außenbereichssatzung "Sanimoor", Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 3/183/2017 |
| 3 | Bebauungsplan "Birkenstraße West": Beratung über den Antrag der Fraktion BfP zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.03.2015 und Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB | 3/188/2017 |
| 4 | Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße": Beratung über die Grundzüge der Planung | 3/182/2017 |
| 5 | Bebauungsplan „Sigerichsberg I", 1. Änderung: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/179/2017 |
| 6 | Hausener Hausbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1128/15, Seeshaupter Straße 38 | 3/163/2017 |
| 7 | Hausener Hausbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1128/13, Seeshaupter Straße 40 | 3/162/2017 |
| 8 | Autohaus Hornung GmbH & Co. KG: Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage für den TÜV-SÜD, Fl. Nr. 1137/1, Seeshaupter Straße 54 | 3/184/2017 |
| 9 | Biermeier Max und Stefan: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 1 Mehrfamilienhaus (6 WE) mit Doppelparker, Fl. Nr. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15 | 3/164/2017 |
| 10 | Oswald Gabriele: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Ferienwohnungen und Garagen, Fl. Nr. 1988/2, Im Dittenried | 3/165/2017 |
| 11 | Maier Franz: Bauantrag zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446, Johann-Dreher-Straße 3 | 3/170/2017 |
| 12 | Hirth Renate und Sebastian: Bauantrag zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf einer vorhandenen Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446, Johann-Dreher-Straße 7 | 3/171/2017 |
| 13 | Sacher Erna und Hubert: Bauantrag zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf einer vorhandenen Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446, Johann-Dreher-Straße 5 | 3/172/2017 |
| 14 | Schumacher Wolfram: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenstraße I" zur Errichtung einer Efeuhecke, Fl. Nr. 1165/20, Ahornstraße 20 | 3/173/2017 |
| 15 | Freudenberg Rosalia Maria: Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus zur Wohnraumerweiterung, Fl. Nr. 979/35, Alpenrosenstraße 13 | 3/174/2017 |
| 16 | Bumeder Franziska u. Stadler Alexander: Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1150/11, Langseestraße 12 | 3/129/2017 |
| 17 | Dobler GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle, Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13 | 3/175/2017 |
| 18 | Dobler GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle, Teilbaugenehmigung zum Bodenaustausch, Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13 | 3/176/2017 |
| 19 | Höck Andrea: Bauantrag zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Tagescafé, Fl. Nr. 1333, Nantesbuch 5 | 3/177/2017 |

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner eröffnet um 18:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 11.07.2017

1. Vortrag:

Entfällt

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Kindergarten „Spatzennest“ - Bauteil III: Anmeldung von Bedenken zur Einhaltung des Fertigstellungstermins

1. Vortrag:

Bei der Entscheidungsfindung zur Realisierung dieser Kindergartenerweiterung wurde der geplante Fertigstellungstermin nicht nachgeführt.

Das Stadtbauamt informiert über den Eingang eines Schreibens des Planungsteams vom 27.07.2017. Darin wird anhand des detailliert ausgearbeiteten Terminplans erläutert, dass die gewünschte Fertigstellung im September 2018 nur bei unwahrscheinlichen und idealen Wetterbedingungen einzuhalten ist.

Der Terminplan berücksichtigt frostgefährdete Arbeiten in den Wintermonaten. Da diese Umsetzung nicht garantiert werden kann, informiert das Stadtbauamt über die Wahrscheinlichkeit, dass die Einrichtung nicht zum gewünschten Zeitpunkt fertiggestellt sein werden kann. Die Abteilung 1 des Rathauses wurde gebeten zusammen mit dem Träger schon jetzt über einen Plan B nachzudenken, wo die Kindergartenkinder vorübergehende untergebracht werden können.

Bauen unter Zeitdruck kann eine Kostensteigerung zur Folge haben, da die Aufhebung eines Vergabeverfahrens aufgrund der Zeitschiene nicht erfolgen kann.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Gemeinde Iffeldorf: Aufstellung der Außenbereichssatzung "Sanimoor", Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

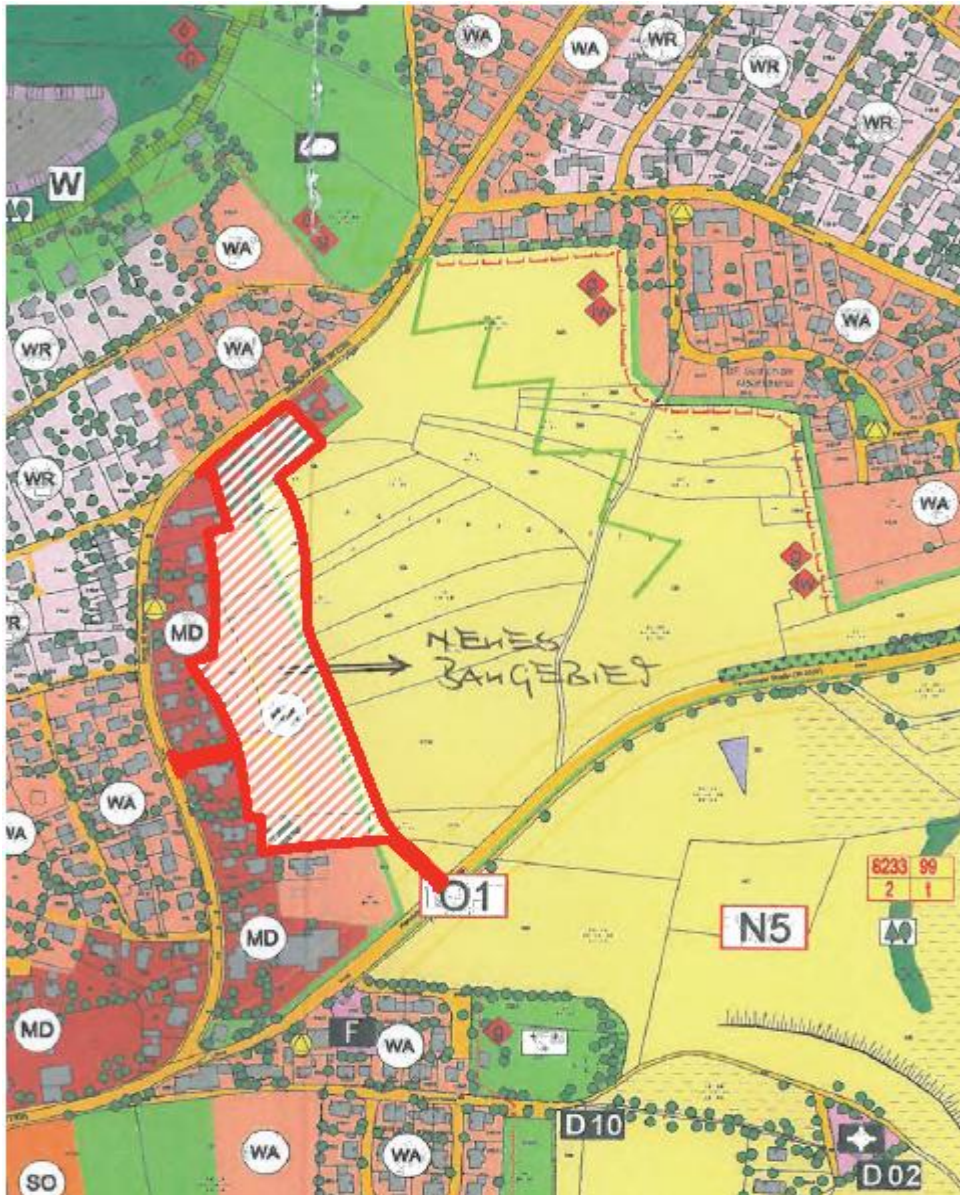
1. Vortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffeldorf hat am 22.02.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sanimoor“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung betrifft das Grundstück, Fl. Nr. 1587/8.

Die Lage von Sanimoor ist in nachfolgendem Plan dargestellt.

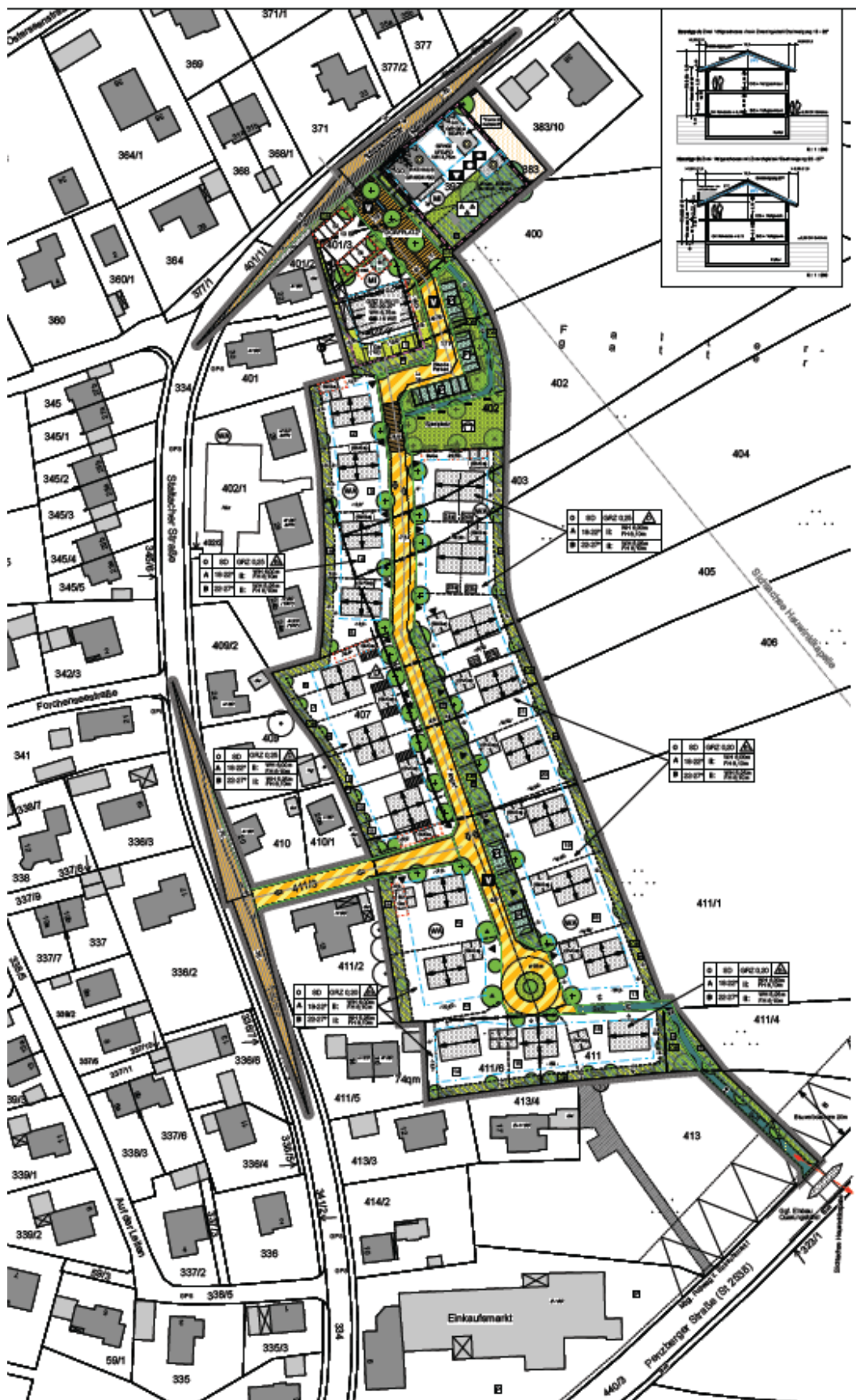


Der Entwurf der Außenbereichssatzung liegt vom 05.09.2017 bis 06.10.2017 bei der Gemeinde Iffeldorf öffentlich aus und ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung liegt vom 18.09.2017 bis 20.10.2017 bei der Gemeinde Iffeldorf öffentlich aus und ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Während der Auslegung können der Gemeinde Iffeldorf Anregungen oder Bedenken mitgeteilt werden.

Die Stadt Penzberg hat weder Anregungen noch Bedenken gegen die Aufstellung des

Bebauungsplanes „Östlich der Staltacher Straße“ und wird dies der Gemeinde Iffeldorf mitteilen.

Zur Kenntnis genommen

3	Bebauungsplan "Birkenstraße West": Beratung über den Antrag der Fraktion BfP zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.03.2015 und Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
----------	--

1. Vortrag:

Mit Schreiben vom 27.07.2017 stellt die parteifreie Wählerversammlung e. V. BfP-Fraktion-Stadtrat folgenden Antrag zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“:

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Birkenstraße West“ vom 24.03.2015 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ (gleicher bekannter Umgriff) im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB aufzustellen.

Begründet wird der Antrag dadurch, dass die BauGB Novelle am 13.05.2017 in Kraft getreten ist und als wesentliche Neuerung das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen vorsieht. Der neue § 13 b BauGB eröffnet der Stadt zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Flächen) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass

- das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt,
- die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist,
- die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und
- der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Dieses Verfahren spart der Stadt Penzberg und den Eigentümern der privaten Grundstücksflächen enorme Kosten. Eine zeitliche Verzögerung tritt durch die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses nicht ein.

2. Stellungnahme der Verwaltung (Stadtbauamt)

§ 13 b des Baugesetzbuchs dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a unter den im Antragsschreiben der BfP genannten Voraussetzungen.

Die BauGB-Novelle vom Mai 2017 wird für den Bebauungsplan „Birkenstraße West“ nicht benötigt und bietet im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren keine Vorteile.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ erfolgt bereits im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgte am 24.03.2015.

Der § 13 b BauGB enthält kein eigenes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern verweist lediglich auf die Anwendbarkeit des in § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geregelten beschleunigten Verfahrens für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Es ist jedoch u. a. der Nachweis zu führen, dass durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- ist der naturschutzfachliche Eingriff ohne das Erfordernis von Ausgleichsflächen zulässig.
- kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden
- kann der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und die Vielzahl der durch die Bauleitplanung betroffenen Bürger wurde zu Gunsten der Bürgerfreundlichkeit durch Zurverfügungstellung von ausreichenden Informationen auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet.

Die vorliegenden Stellungnahmen und Bürgereinwendungen bestätigen, dass ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung zu keiner Verfahrensbeschleunigung beigetragen hätte, da auf alle Fälle eine Planänderung erforderlich wird, die einer erneuten Auslegung bedurft hätte.

Im Rahmen eines von der Stadt Penzberg selbst verfassten knapp gehaltenen Umweltberichts als Teil der Begründung wurde nachgewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich fällt für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ nicht an, da dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt.

Für die bereits gerodete Waldfläche ist jedoch unabhängig vom Verfahren (Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren) ein Waldausgleich zu erbringen (Auflage in der Rodungsgenehmigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

Im vorliegenden Fall ist die Fläche des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorliegende Antrag auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB würde zu keiner Verfahrensänderung führen da der Bebauungsplan bereits seit dem Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Verfahrensdauer würde hierdurch unnötig verlängert werden, da bereits erfolgte Verfahrensschritte eventuell neu durchgeführt werden müssten.
Außerdem ist zu beachten, dass § 13 b nur bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² anwendbar ist. Bei dieser Grundfläche sind neben den Hauptgebäuden auch die Terrassenbereiche und nicht untergeordnete Balkone sowie Zuwegungen zu berücksichtigen. Die Erreichung der 10.000 m²-Grenze scheint nach überschlägiger Berechnung gefährdet, da die GR im derzeitigen Bebauungsplanentwurf ohne Berücksichtigung der Terrassen, Balkone und Zuwegungen bereits ca. 8.000 m² beträgt.

Im derzeitigen beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beträgt die Grenze der GR 20.000 m². Unterhalb dieser Grenze ist weder ein naturschutzfachlicher Ausgleich, noch eine frühzeitige Beteiligung erforderlich.
Diese Begrenzung der GR wird auf alle Fälle durch den Bebauungsplan eingehalten.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Antrag der BfP-Fraktion zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplangebiet „Birkenstraße West“ vom 24.03.2015 und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB abzulehnen, da der Stadtrat am 24.03.2015 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet hat und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bereits im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Reitmeier

4 Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße“: Beratung über die Grundzüge der Planung

1. Vortrag:

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Bebauungsplan „Sigerichsberg I“, 1. Änderung: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 11.07.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg

angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die

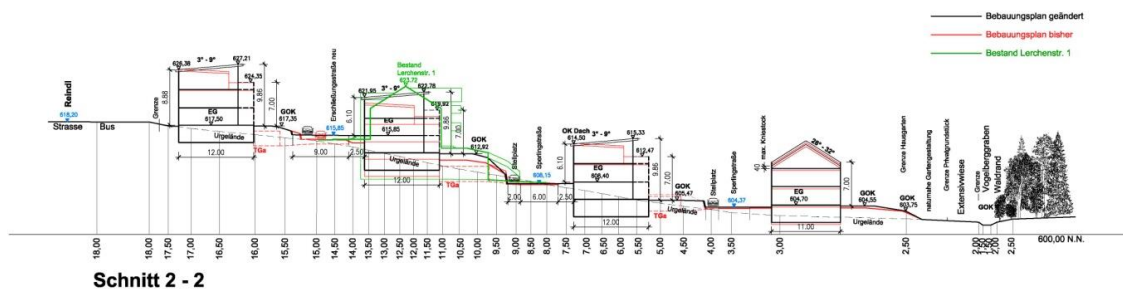
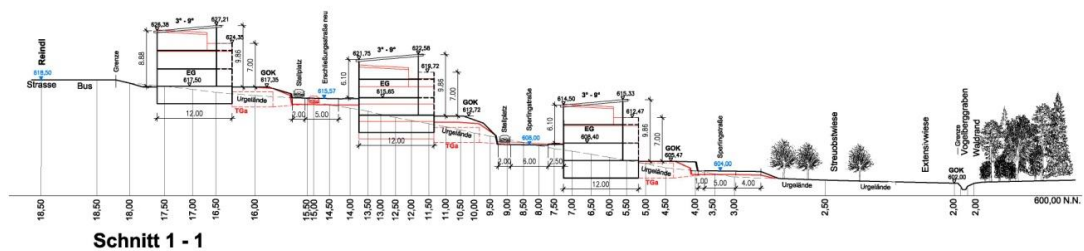
- Änderung der Höhenlage der Gebäude,
- Änderung der Schnitte 1-1 und 2-2 und Neufestsetzung Schnitt 3-3,
- Neufestsetzung von Baugrenzen für offene eingeschossige aufgeständerte Veranden, Balkone oder Außentreppen im Süden der künftigen Wohngebäude mit einer Tiefe von maximal 2 m.
- Änderung der Dachneigung von Pultdach nach Norden ansteigend auf Pultdach nach Süden ansteigend,
- Änderung der maximal zulässigen Wandhöhen mit geringfügiger Reduzierung der nördlichen Wandhöhen (Bereich A und B) um jeweils 10 cm und Regelung, dass die südliche Wandhöhe des zurückgesetzten Geschosses maximal 9,86 m betragen darf.
- die Möglichkeit zur Überbauung der privaten Schmutzwasserkanalleitungen zwischen den Wohngebäuden mit Garagen.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.08.2017 bis 04.09.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2017 von der Bebauungsplanänderung unterrichtet und gebeten, ihre Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung bis 28.08.2017 abzugeben.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



2. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden innerhalb der Auslegungsfrist weder Bedenken, noch Anregungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ geäußert.

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

3.1. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau:

3.1.1 *„Gem. § 1 Nr. 2 der Satzung soll die ursprüngliche Festsetzung unter A) 4.5 dahingehend geändert werden, dass in den entsprechend gekennzeichneten Flächen der Planzeichnung offene, 1-geschossige, aufgeständerte Veranden, Balkone oder Außentreppen zulässig sein sollen. Dies ist ein Verstoß gegen die Regelung des § 23 Abs. 3 BauNVO.*

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Pkt. 2 der Bebauungsplanänderung zur Festsetzung zu Ziffer 4.5 wird entsprechend wie folgt geändert:

„Balkone im EG, bis zu einer Höhe (OK Geländer) von max. 3,80 m über GOK, können im südlichen Bereich die Baugrenze ausnahmsweise um max. 25 cm überschreiten. Außentreppen vom EG zum KG, mit einer max. Laufbreite von 1 m, können die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten.“ Das Planzeichen zur Festlegung einer separaten Baugrenze für Veranden, etc. entfällt.

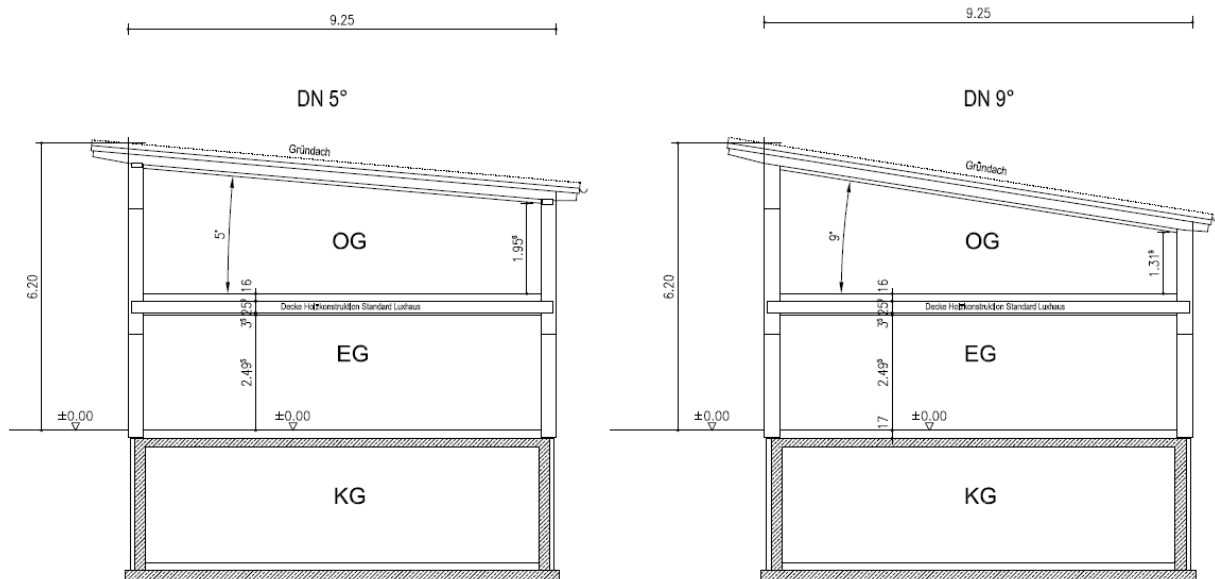
3.1.2 *„Die Änderungsplanung sieht vor, die Dachneigungsrichtung umzukehren und die Terrassen im obersten Vollgeschoss zu verkürzen. Beide Änderungsgedanken bewirken bereits einzeln, dass die nach Süden gerichtete Wandhöhe wesentlich stärker hervortritt. Es ist bedauerlich und dem Ortsbild sehr abträglich, dass das ursprünglich dem Hang weit besser entsprechende Konzept nun verlassen werden soll. Wir empfehlen dringend, dies nochmals zu überdenken.“*

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Änderung der Dachneigungsrichtung und die Verkürzung der Dachterrassen jedoch beibehalten.

Begründung:

Die Nutzung des obersten Geschosses wäre bei Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten Dachneigungsrichtung, aufgrund der dadurch entstehenden geringen Raumhöhe im Süden, nur sehr eingeschränkt möglich (siehe nachfolgende Planskizze). Die Orientierung und Öffnung der Häuser nach Süden ist ökologisch sinnvoll (Nutzung passiver Sonnenenergie) und führt städtebaulich die nordwestlich vorhandene Pultdachbebauung fort (gleiche Dachneigungsrichtung).



3.1.3 „Ziffer 2.: Da bis zu 3 Vollgeschosse festgesetzt sind, empfehlen wir, - auch im Sinne fundierter Abwägung - bestimmter zu formulieren in welchem Geschoss oder bis zu welcher Wandhöhe die genannten Terrassen, Balkone und Außentreppen ermöglicht werden sollen. Überschreitungen der Baugrenzen sind hinreichend bestimmt zu beschreiben. Das Zeichen für diese Anlagen sollte als Flächenzeichen beschrieben werden. Zudem ist es leicht mit dem Zeichen A 9.1 „Flächen z.B. für Garagen...“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwechselbar und sollte sich deutlicher unterscheiden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Pkt. 2 der Bebauungsplanänderung zur Festsetzung zu Ziffer 4.5 wird entsprechend wie folgt geändert:

"Balkone im EG, bis zu einer Höhe (OK Geländer) von max. 3,80 m über GOK, können im südlichen Bereich die Baugrenze ausnahmsweise um max. 25 cm überschreiten.

Außentreppen vom EG zum KG, mit einer max. Laufbreite von 1 m, können die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten." Das Planzeichen zur Festlegung einer separaten Baugrenze für Veranden, etc. entfällt.

3.1.4 „Wir weisen darauf hin, dass Terrassen und nicht untergeordnete Balkone laut vorherrschender Kommentierung als Hauptanlagen anzusehen sind und deshalb die festgesetzte GR für Hauptanlagen nicht überschreiten dürfen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ziffer 3.1 des Bebauungsplans wird entsprechend präzisiert: Balkone, Außentreppen und Terrassen sind der zulässigen GR für Hauptanlagen nicht zuzurechnen.

3.1.5 „Ziffer 7.: Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO nicht angeordnet. Die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen sollte bei Planaufstellung und bei Planänderung jedoch mit Blick auf die nachbarschützenden Belange dargelegt und begründet werden.“

Beschlussvorschlag:

Eine Bebauungsplanänderung bezüglich der Abstandsflächen ist nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der geänderten Höhenlage der Straße und der Hangsituation, an den Giebelseiten eine geringfügige, dreiecksförmige, Abstandsflächenüberschreitung ergeben kann.

3.1.6 „Wir empfehlen zu überprüfen, ob Festsetzung A 8.7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Aufschüttungen und Abgrabungen so beibehalten werden kann.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geländeaufschüttungen und -abgrabungen werden durch die festgelegten Geländeoberkanten (GOK) und Straßenhöhen vorgegeben.

3.2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern

„Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft:

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung: Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ wurde unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben durchgeführt.

3.3 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.08.2017 an.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim

„Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim

„Für das Baugebiet existiert ein Bescheid zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben vom 21.07.2016. Dieser ist zu beachten. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Stellungnahme Stadtwerke Penzberg

„Aus genehmigungsrechtlicher Sicht bestehen unsererseits keine Einwände. Technisch möchte ich allerdings zu bedenken geben, dass das Überbauen von Entwässerungsanlagen, hierzu zählen auch Schmutzwasserkanäle, immer mit später folgenden Schwierigkeiten verbunden ist. Dies stellt lediglich eine technische Anmerkung unsererseits dar.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Stellungnahme Bergamt Südbayern

Keine Einwände, bergbauliche Belange werden nicht berührt

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bergamtes Südbayern wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Stellungnahme E.ON SE

„Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen der des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen.

3.9 Stellungnahme Kreisbrandrat Weilheim-Schongau

„Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind mit unserer Stellungnahme vom 06.04.2013 weiterhin ausreichend beschrieben.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.10 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.11 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

„Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.“

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Stellungnahme Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft

„Die beiden Stichstraßen der Sperlingstraße werden mangels Wendemöglichkeit nicht befahren.

Die Anwohner müssen ihre Abfallbehältnisse an der Lerchenstraße bereitstellen.

Ggf. sollen an der Lerchenstraße Sammelplätze für die Müllbehälter errichtet werden.

Wir empfehlen die Einrichtung ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge in allen Stichstraßen“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für Müllfahrzeuge ist aus Platzgründen nicht möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ wurde dies bereits untersucht und aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der geringen Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet verworfen.

Nachfolgend ist für die obere Stichstraße der Sperlingstraße eine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeit (grau hinterlegt) zur Veranschaulichung des Flächenbedarfs dargestellt.

Für den Bereich der südlichen Sperlingstraße würde ein solch dimensionierter Wendehammer auch negative Auswirkungen auf das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Ausgleichsflächenkonzept bewirken.



Die beiden Stichstraßen der Sperlingstraße weisen Wendemöglichkeiten für PKW auf. Die Anwohner werden ihre Müllbehälter an der Lerchenstraße bereitstellen. Die nachfolgend dargestellte Rahmenplanung sieht jedoch eine durchgehende Straßenführung vor, sodass die Straßen später mit Müllfahrzeugen befahren werden können.



3.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

„keine Einwände“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.14 Stellungnahme Bayernetz

„keine Einwände“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.15 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH benötigt zur Festlegung der Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets weitere Informationen und Daten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.16 Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 3.1 bis 3.16 werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 angepasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 dargestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Dr. Bauer

6	Hausener Hausbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1128/15, Seeshaupter Straße 38
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag der Hausener Hausbau GmbH zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/15 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 38. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der ursprüngliche Bauantrag vom 21.04.2017 zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit 4 Garagen wurde nach Überprüfung der Sach- und Rechtslage vom Landratsamt Weilheim-Schongau als bauplanungsrechtlich nicht zulässig beurteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 10,99 m x 13,04 m, einer Traufhöhe von 6,26 m und eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,49 m x 10,49 m sowie einer Traufhöhe von 5,76 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches des Doppelhauses wird mit 36° angegeben, das Zeltdach des Einfamilienhauses wird mit 20° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von 3 Garagen und 3 Stellplätzen nachgewiesen.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Antrag nachgewiesen, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1129/8 befindet sich eine Stützmauer, die typisch für das Straßenbild ist. Der zukünftige Bauherr und Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der

Stützmauer zu sorgen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg

Durch das zu bebauende Grundstück verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Dieser ist dinglich zu sichern und bei Bedarf auf Kosten des Grundstückseigentümers zu verlegen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt der Hausener Hausbau GmbH zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/15 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 38, das gemeindliche Einvernehmen.

Der zukünftige Bauherr und Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der Stützmauer auf der Fl. Nr. 1129/8 zu sorgen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7	Hausener Hausbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1128/13, Seeshaupter Straße 40
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag der Hausener Hausbau GmbH zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 40. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der ursprüngliche Bauantrag vom 17.01.2017 zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit 4 Garagen wurde nach Überprüfung der Sach- und Rechtslage vom Landratsamt Weilheim-Schongau als bauplanungsrechtlich nicht zulässig beurteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 10,99 m x 13,04 m, einer Traufhöhe von 6,26 m und eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,49 m x 10,49 m sowie einer Traufhöhe von 5,76 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches des Doppelhauses wird mit 36° angegeben, das Zeltdach des Einfamilienhauses wird mit 20° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von 3 Garagen und 3 Stellplätzen nachgewiesen.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Antrag nachgewiesen, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1129/7 befindet sich eine Stützmauer, die typisch für das Straßenbild ist. Der zukünftige Bauherr und Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der Stützmauer zu sorgen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg

Durch das zu bebauende Grundstück verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Dieser ist dinglich zu sichern und bei Bedarf auf Kosten des Grundstückseigentümers zu verlegen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt der Hausener Hausbau GmbH zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 40, das gemeindliche Einvernehmen.

Der zukünftige Bauherr und Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der Stützmauer auf der Fl. Nr. 1129/7 zu sorgen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Autohaus Hornung GmbH & Co. KG: Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage für den TÜV-SÜD, Fl. Nr. 1137/1, Seeshaupter Straße 54
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag der Autohaus Hornung GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Werbeanlage für den TÜV-SÜD, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1137/1 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 54. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

- Der Logolichtkasten für TÜV Süd erhält die Ausmaße von 1,50 m x 1,50 m und einer Tiefe von 0,25 m. Der Logolichtkasten soll über dem Eingangselement an der Ostseite des Mercedes Gebäudes erstellt werden.
- 3 Fahnenmasten sollen die bestehenden Mercedes-Fahnenmasten ersetzen. Die Masten werden mit einer Höhe von 8,00 m und einem Fahnentuch mit 1,50 m x 4,00 m errichtet.
- Der freistehende Werbepylon mit den Ausmaßen von 1,20 m x 3,60 m entlang der Seeshaupter Straße 54 wird neu angebracht.

Die im Plan dargestellten Werbeanlagen entsprechen bezüglich der Gesamthöhe, Schrifthöhe und Länge nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Somit ist eine Befreiung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Der Antragsteller hat für die Ausfahrt auf die Seeshaupter Straße die Lage des Sichtdreieckes zeichnerisch nachzuweisen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Autohaus Hornung GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Werbeanlage für den TÜV-SÜD auf dem Grundstück Fl. Nr. 1137/1 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 54, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg

Der Antragsteller muss für die beiden Ausfahrten auf die Seeshaupter Straße die Lage der Sichtdreiecke zeichnerisch nachweisen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Biermeier Max und Stefan: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 1 Mehrfamilienhaus (6 WE) mit Doppelparker, Fl. Nr. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15
----------	--

1. Vortrag:

Die Antragsteller haben bereits am 22.08.2016 einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 WE mit Tiefgarage mit den Ausmaßen von jeweils 11,05 m x 15,365 m und einer Wandhöhe von ca. 6,35 m auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, eingereicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat zur Beurteilung des beantragten Bauvorhabens am 11.10.2016 eine Ortsbegehung des gesamten Verlaufs der Zugspitzstraße zwischen der Alpenstraße und der Karlstraße durchgeführt und ist zu folgenden Schlussfolgerungen gekommen:

- Der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes muss erhalten bleiben. Dieses ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Eine Bezugnahme auf die gegenüberliegende Straßenseite mit ihren Mehrfamilienhäusern ist nicht gegeben, da sich ab der gegenüberliegenden Straßenseite ein Quartier mit anderer Ausprägung anschließt.
- Die auf dem beantragten Flurnummern möglichen Gebäude müssen den Abstand zur Zugspitzstraße erhalten, den die bereits vorhandenen Gebäude vorgeben. Es ist eine klare städtebauliche Linie in der Anordnung des Baubestandes zu erkennen. Diese ist für die Neubauten zu übernehmen.
- Der Gebäudebestand der Zugspitzstraße weist eine klare Ordnung in den Firstlinien auf. Diese Anordnung der Firstlinie ist auch bei einer eventuellen Bebauung der Antragsgrundstücke zu berücksichtigen.

Zur Sicherung des Charakters des bestehenden Wohngebietes der Zugspitzstraße hat der Stadtrat am 31.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“

und den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gefasst.

Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung am 25.02.2017 in Kraft getreten und hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren.

Während dieser Geltungsdauer dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden, wobei von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, befinden sich innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes, so dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Dies beinhaltet insbesondere auch Bauvorhaben.

Der nun eingereichte Antrag auf Vorbescheid weist für die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15, zwei Wohngebäude mit insgesamt 6 WE und Zwischengebäude zur Unterbringung von 4 Duplexparkern auf, wobei die Abmessungen

- für Haus 1 mit 14,49 m x 10 m mit 4 WE und
- für Haus 2 mit 14,24 m x 10 m mit 2 WE sowie
- für das Zwischengebäude mit 14,20 m x 6,50 m beantragt werden.

Die Wandhöhe beträgt für Haus 1 und 2 jeweils 6,29 m und die Firsthöhe 8,95 m.

Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen und einem darüber liegenden Dachgeschoss mit Doppelpfette und einer Dachneigung von 28° angegeben.

Der Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks Zugspitzstraße 14 a hat gegen die beantragte Gebäudehöhe Bedenken angemeldet, dass eine solche Gebäudehöhe drastische Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse seines Grundstückes hat.

Beurteilung des Bauvorhabens:

Das Bauvorhaben hält die im Rahmen der Ortsbegehung für den Bereich nördlich der Zugspitzstraße getroffenen städtebaulichen Ziele, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erlass der Veränderungssperre maßgebend waren, nicht ein.

Insbesondere wird durch die Errichtung eines Vierfamilienhauses und eines Doppelhauses der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, nicht eingehalten.

Außerdem hält das Haus 2 die bestehende Bauflucht der Wohngebäude, die mit einem Abstand zur Zugspitzstraße von ca. 10 m gekennzeichnet ist, nicht ein, da hier ein Abstand von lediglich 5 m geplant ist, der zudem noch durch die bestehende Asphaltfläche der Zugspitzstraße, die auf dem Grundstück Zugspitzstraße 15 eine Breite von ca. 1,20 m aufweist, auf 3,80 m verringert wird.

Außerdem fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Gebäudeausmaße mit dem als Doppelparker gekennzeichneten Zwischengebäude sowie insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe nicht in die Umgebungsbebauung, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Kniestockhöhe von ca. 1,60 m, einer Wandhöhe von ca. 4,50 m und einer Firsthöhe von ca. 6,35 m gekennzeichnet ist, ein, da die Wandhöhe der Umgebungsbebauung um ca. 2 m und die Firsthöhe der Umgebungsbebauung um ca. 2,50 m überschritten wird.

Da sich das beantragte Bauvorhaben nicht an die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ genannten wesentlichen Vorgaben und städtebaulichen Ziele hält und sich das Vorhaben auch nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, liegen keine Gründe vor, von der Veränderungssperre für die eingereichte Planung, eine Ausnahme

Mit Anpassung der beantragten Gebäudevolumen kann im Bebauungsplanverfahren eine detaillierte Überprüfung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Um die Verkehrssicherheit zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 15,20 m² und 23,80 m². Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid der Herren Max und Stefan Biermeier zum Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 4 WE und einem Doppelhaus auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, das gemeindliche Einvernehmen nicht, da das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ erlassenen Veränderungssperre liegt und in diesem Bereich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen.

Da sich das beantragte Bauvorhaben nicht an die im Aufstellungsbeschluss des

Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ genannten wesentlichen Vorgaben und städtebaulichen Ziele (Beibehaltung des Charakters des bestehenden umgehenden Wohngebietes, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, und Einhaltung des Abstands der Wohngebäude zur Zugspitzstraße, den die bereits vorhandenen Gebäude vorgeben) hält und sich das Vorhaben bezüglich der Gebäudeausmaße sowie der Gebäudehöhe nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, erteilt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten keine Zustimmung, von der Veränderungssperre für die eingereichte Planung, eine Ausnahme zuzulassen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Oswald Gabriele: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Ferienwohnungen und Garagen, Fl. Nr. 1988/2, Im Dittenried
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag von Frau Gabriele Oswald zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Ferienwohnungen und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/2 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Ferienwohnungen und Garagen mit den Ausmaßen von 9,99 m x 14,99 m, einer Traufhöhe im Mittel von ca. 7,67 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches ist mit 24° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Einholung der Nachbarunterschriften wird zurzeit vorgenommen.

Die Höhenentwicklung wurde von Seiten des Stadtbaumeisters überprüft. Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist aus Sicht des Stadtbauamtes gegeben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag von Frau Gabriele Oswald zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Ferienwohnungen und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/2 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag von Herrn Franz Maier zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 3. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses.

Im Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ der Stadt Penzberg vom 19.05.2015 ist keine Abweichung nach Art und Umfang vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht lediglich ein Staffel- oder Terrassengeschoss über dem 3. OG vor, das nordseitig mindestens 1,00 m und südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Für die drei quadratischen Gebäude auf der Ostseite des Geltungsbereiches wird das Rücksprungsmaß allseitig auf mind. 1,10 m festgesetzt. Jedoch stellt die Dachterrassenüberdachung aus Stahl oder Aluminium mit Glas als Wetterschutz keinen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen dar, da auch die Grundzüge der Planung durch die Dachterrassenüberdachung nicht berührt werden und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden. Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei.

Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Herrn Franz Maier zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag von den Eheleuten Renate und Sebastian Hirth zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 7. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses.

Im Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ der Stadt Penzberg vom 19.05.2015 ist keine Abweichung nach Art und Umfang vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht lediglich ein Staffel- oder Terrassengeschoss über dem 3. OG vor, das nordseitig mindestens 1,00 m und südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Jedoch stellt die Dachterrassenüberdachung aus Stahl oder Aluminium mit Glas als Wetterschutz keinen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen dar, da auch die Grundzüge der Planung durch die Dachterrassenüberdachung nicht berührt werden und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden. Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei.

Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von den Eheleuten Sebastian und Renate Hirth zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 7, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag Eheleuten Erna und Hubert Sacher zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 3. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf vorhandener Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses.

Im Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ der Stadt Penzberg vom 19.05.2015 ist keine Abweichung nach Art und Umfang vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht lediglich ein Staffel- oder Terrassengeschoss über dem 3. OG vor, das nordseitig mind. 1,00 m und südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Jedoch stellt die Dachterrassenüberdachung aus Stahl oder Aluminium mit Glas als Wetterschutz keinen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen dar. Da auch die Grundzüge der Planung durch die Dachterrassenüberdachung nicht berührt werden und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden. Der Antrag auf Befreiung liegt am Bauantrag bei.

Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Eheleute Erna und Hubert Sacher zum Neubau eines Glasdaches mit Sonnenschutz auf einer vorhandenen Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/446 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 5, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14	Schumacher Wolfram: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenstraße I" zur Errichtung einer Efeuhecke, Fl. Nr. 1165/20, Ahornstraße 20
-----------	--

1. Vortrag:

Die vorliegende Thematik wurde bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.06.2017 behandelt.

Der damalige Antrag von Herrn Wolfram Schumacher zur Legitimierung eines bestehenden Holzzaunes wurde abgelehnt. Mit neuem Antrag vom 21.08.2017 wird die Pflanzung einer sogenannten Hecke am laufenden Meter mit Efeubepflanzung den Holzzaun ersetzen.

Das Grundstück Ahornstraße 20 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Birkenstraße I“ der Stadt Penzberg vom 09.12.1982. Im Bebauungsplan „Birkenstraße I“ ist unter Festsetzung durch Text Ziffer 20 Einfriedungen geregelt: Einfriedungen nur in Maschendrahtzaun (1 m Höhe) zulässig. Heckenhinterpflanzung (keine Thujen) sind möglich (bis max. OK Zaun).

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer Efeubepflanzung anstelle der vorhandenen Einzäunung. Der Holzzaun zwischen vier Granitsäulen (ca. 2 m x 15 cm x 15 cm) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/10, soll mit einem Efeu am laufenden Meter auf einer Länge von ca. 9,00 m und einer maximalen Höhe von ca. 1,80 m ersetzt werden.

Das Gartentor zur Birkenstraße mit einer Höhe von ca. 2,00 m ist Bestandteil des Holzzaunes und in der bereits errichteten Höhe nicht gewünscht. Die Verwaltung schlägt vor das Gartentor in einer Höhe von maximal 1,00 m in Maschendrahtausfertigung zu errichten oder die Efeubepflanzung im Bereich des Gartentors fortzuführen.

Begründet wird der Antrag damit, dass die Terrasse und der Garten im Süd-/Osten durch seine exponierte Lage an der Birkenstraße mit einem Fußgängerweg auf der Südseite und einem öffentlich gewidmeten Siedlungsweg zur Ostseite einem erhöhten Verkehrsbetrieb durch Grundschule und Kinderhaus aufweist.

Der zu erwartende optische Eindruck dieses Vorhabens kann als Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes angesehen werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von Herrn Wolfram Schumacher zum Aufbau einer Efeuhecke anstelle des Holzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/20 der Gemarkung Penzberg, Ahornstraße 20, in der beantragten Form unter der Voraussetzung die Zustimmung, dass das Gartentor zur Birkenstraße in einer Höhe von maximal 1,00 m in Maschendrahtausfertigung errichtet wird oder die Efeubepflanzung im Bereich des Gartentors fortzuführen ist.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von Herrn Wolfram Schumacher zum Aufbau einer Efeuhecke anstelle des Holzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/20 der Gemarkung Penzberg, Ahornstraße 20, in der beantragten Form unter der Voraussetzung die Zustimmung, dass das Gartentor zur Birkenstraße auf eine Höhe von max. 1,80 m wie die Efeuhecke angeglichen wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag von Frau Rosalia Maria Freudenberg zum Anbau an das bestehende Wohnhaus zur Wohnraumerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochfeld“.

Gegenstand des Bauantrages ist ein Anbau von 2,67 m x 5,12 m zur Erweiterung des Wohnraumes. Die Baugrenze wird im Norden um 1,25 m und auf eine Länge von 2,67 m überschritten. Hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ nötig. Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

Sofern das Landratsamt Weilheim-Schongau die Befreiung nicht erteilt, ist zur Verwirklichung des Bauvorhabens die Durchführung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Frau Rosalia Maria Freudenberg zum Anbau an das bestehende Wohnhaus zur Wohnraumerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für das Grundstück Fl. Nr. 979/49, Alpenrosenstraße 13, zur Erweiterung der Baugrenze an.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag von Frau Franziska Bumeder und Herrn Alexander Stadler zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1150/11 der Gemarkung Penzberg,

Langseestraße 12. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langseestraße“.

Gegenstand des Bauantrages ist die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses. Durch die Umbaumaßnahme wird die Grundflächenzahl nicht verändert. Die Grundflächenzahl wurde durch eine vor längerer Zeit durchgeführte Grundstücksteilung überschritten. Die GRZ beträgt im Bestand bereits 0,268. Hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langseestraße“ nötig. Gemäß Punkt III Ziffer 11 der Festsetzungen beträgt das Höchstmaß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50. Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

Sofern das Landratsamt Weilheim-Schongau die Befreiung nicht erteilt, ist zur Verwirklichung des Bauvorhabens die Durchführung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Frau Franziska Bumeder und Herrn Alexander Stadler zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1150/11 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 12, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langseestraße“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ für das Grundstück Fl. Nr. 1150/11, Langseestraße 12, zur Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) an.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

17	Dobler GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle, Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag der Dobler GmbH & Co. KG zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13.

Das Grundstück Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 13, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit einer Gebäudelänge von 25 m und einer Gebäudebreite von 11,50 m sowie im direkten Anschluss daran einer eingeschossigen Lager- und Produktionshalle mit einer Länge von ebenfalls 25 m

und einer Breite von 12,50 m. Die Firsthöhe beträgt 10,80 m. Die für die beantragten Nutzungen der Gebäude erforderliche Stellplatzberechnung liegt dem Bauantrag bei. Das Bauvorhaben löst einen Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen aus. Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 22 Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“

- Überschreitung der westlichen Baugrenze mit einer Dreiecksfläche mit einem Schenkelmaß von jeweils ca. 5,50 m,
- Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sowie der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze,
- Errichtung einer Containerstellfläche mit einer Länge von 22,04 m und einer Tiefe von 5,60 m außerhalb der Baugrenzen.

Für diese Abweichungen ist die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ erforderlich.

Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Begründet wird die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dadurch, dass

- für die gewerblich genutzte Halle eine Erweiterungsmöglichkeit benötigt wird, um den betrieblichen Ablauf im Falle der Vergrößerung der Kapazitäten der Niederlassung Penzberg zu gewährleisten,
- das Grundstück im nördlichen Teil noch mit einem viergeschossigen Bürogebäude bebaut werden soll,
- in Bezug auf die Grundstücksgröße die Flächenüberschreitung als Geringfügig einzustufen ist.

Die Erteilung einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen durch das Bürogebäude erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da ein rechtwinkliger Baukörper zur sinnvollen gewerblichen Nutzung des Grundstücks beiträgt. Die Befreiungsmöglichkeit hierzu wurde bereits mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau vorabgestimmt.

Einer Befreiung zur Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen kann im Hinblick auf die bereits genehmigten und vorhandenen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke die Zustimmung erteilt werden, zumal der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderliche Stellplatznachweis unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke durch Betriebsgebäude nicht innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

Einer Befreiung für die Containerstellplätze im Westen des Grundstücks kann in Analogie zur Ausnahmeregelung 4.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass für eingeschossige betriebliche Nebengebäude in den Grundstücksflächen TF 12 bis TF 14 ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen nach Süden zugelassen wird, auch für die westliche Überschreitungsmöglichkeit zugestimmt werden.

Der dem Bauvorhaben beigelegte Freiflächengestaltungsplan ist jedoch dahingehend abzuändern, indem die Grünfläche im Norden des Baugrundstücks, die unter anderem auch aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, dargestellt wird und der unversiegelte Grundstücksanteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche nachgewiesen wird.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Dobler GmbH & Co. KG zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/Produktionshalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 13,

das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einschließlich der für das Bauvorhaben benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ bezüglich der

- Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das Bürogebäude,
- Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze,
- Errichtung einer Containerstellfläche mit einer Länge von 22,04 m und einer Tiefe von 5,60 m außerhalb der Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich.

Der Bauantrag ist bezüglich des Freiflächengestaltungsplans dahingehend anzupassen, dass die private Grünfläche im Norden des Baugrundstücks sowie der Anteil der unversiegelten Grundstücksfläche von mindestens 20 % des Baugrundstücks nachgewiesen wird.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Nach Abänderung des Freiflächengestaltungsplans kann der Bauantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

18	Dobler GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle, Teilbaugenehmigung zum Bodenaustausch, Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13
-----------	---

1. Vortrag:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

Zur Kenntnis genommen

19	Höck Andrea: Bauantrag zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Tagescafé, Fl. Nr. 1333, Nantesbuch 5
-----------	--

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 16.05.2017 die Mitteilung über die nicht genehmigte Errichtung der diesem Antrag zugrunde liegenden Stellplätze im Außenbereich Nantesbuch erhalten.

Der nunmehr vorgelegte Bauantrag zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Tagescafé auf dem Grundstück Fl. Nr. 1333, Nantesbuch 5, beinhaltet die bereits realisierten Stellplätze.

Die im Lageplan dargestellten 28 Stellplätze für PKWs ergeben ein Bauwerk von 70 m Länge. Der Antragsteller stellt die Pflanzung von 10 Bäumen im Lageplan dar.

Bauten im Außenbereich haben sich an das Landschaftsbild anzupassen und sind aus der jeweiligen Topographie zu entwickeln. Die beantragte Stellplatzanlage folgt in ihrem Quergefälle der vorhandenen Erschließungsstraße. Richtung Süden greift sie als sichtbare geometrische Linie in das Landschaftsbild ein. Zur Minderung dieses Eingriffs schlägt das Stadtbauamt eine Bepflanzung vor, die sowohl die Härte der geometrischen Linie, als auch die Ansicht der Autofronten im Landschaftsbild mildert. Dies könnte durch Heckenbepflanzungen erfolgen.

§ 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg fordert unter Punkt 5, Stellplatzanlagen für mehr als 6 PKW durch geeignete Bepflanzungen (Bäume oder Sträucher) zu gliedern.

Diese Regelung ist insbesondere im Außenbereich zu beachten. Daher empfiehlt das Stadtbauamt, das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag unter der Maßgabe zu erteilen, dass nach jedem 6. Stellplatz eine Zäsur durch Bepflanzung erstellt werden muss. Dies bedeutet den Entfall von Stellplätzen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Tagescafé auf dem Grundstück Fl. Nr. 1333, Nantesbuch 5, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die in § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg unter Punkt 5 geforderte Bepflanzung umgesetzt wird und eine Bepflanzung, die sowohl die Härte der geometrischen Linie, als auch die Ansicht der Autofronten im Landschaftsbild mildert.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Tagescafé auf dem Grundstück Fl. Nr. 1333, Nantesbuch 5, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass eine Bepflanzung, die sowohl die Härte der geometrischen Linie, als auch die Ansicht der Autofronten im Landschaftsbild mildert.

Die Gehölzplanung für eine natürliche Einfriedung der Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- Westliche Ecke der geplanten Stellplatzflächen (Sichtachse Roche), Grünfläche: Pflanzung 1 Kastanie, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen, vorzugsweise Aesculus Carnea (weniger befallsgefährdet von der Kastanienminiermotte).
- Von West nach Ost, Bepflanzung als Einfriedung der Stellplätze, vorzugsweise als Vogelschutzhecke passend in das Landschaftsbild, ca. 45 Sträucher notwendig (Sichtachse bleibt bestehen.)

Ausreichend Pflanzabstand zur Kastanie in der westlichen Ecke/Grünfläche ist einzuhalten (ca. 1,5 m Abstand zur Kastanie) und auf ausreichend Pflanzabstand zu den Stellplätzen zu achten.

Vorschläge zur Pflanzung heimischer Heckenarten: (Pflanzabstände ca. 1,5 – 2 m)

Kornelkirsche (cornus mas), ungiftig, 150 – 175 cm,
Felsenbirne (amelanchier ovalis), ungiftig, 150 – 175 cm,
Scheinquitte (chaenomeles japonica), ungiftig, 125 - 150 cm,
Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), ungiftig, 125 - 150 cm,

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), ungiftig, 125 - 150 cm,
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), giftig, 125 - 150 cm,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), giftig, 125 - 150 cm.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung