

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum 12.03.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bebauungsplan „Sindelsdorfer Straße III,, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss			
Anlagen: 1531_BBP Entwurf-Vorabzug 1531-405-KCK Begründung Entwurf Antrag MTP auf Aufstellung Bebauungsplan vom 19.12.2017 Schreiben Landratsamt 20.12.2017 180320_StR_Ö 08.1_BPlan Sindelsdorfer Str. III_Aufstellungsbeschluss			

1. Vortrag:

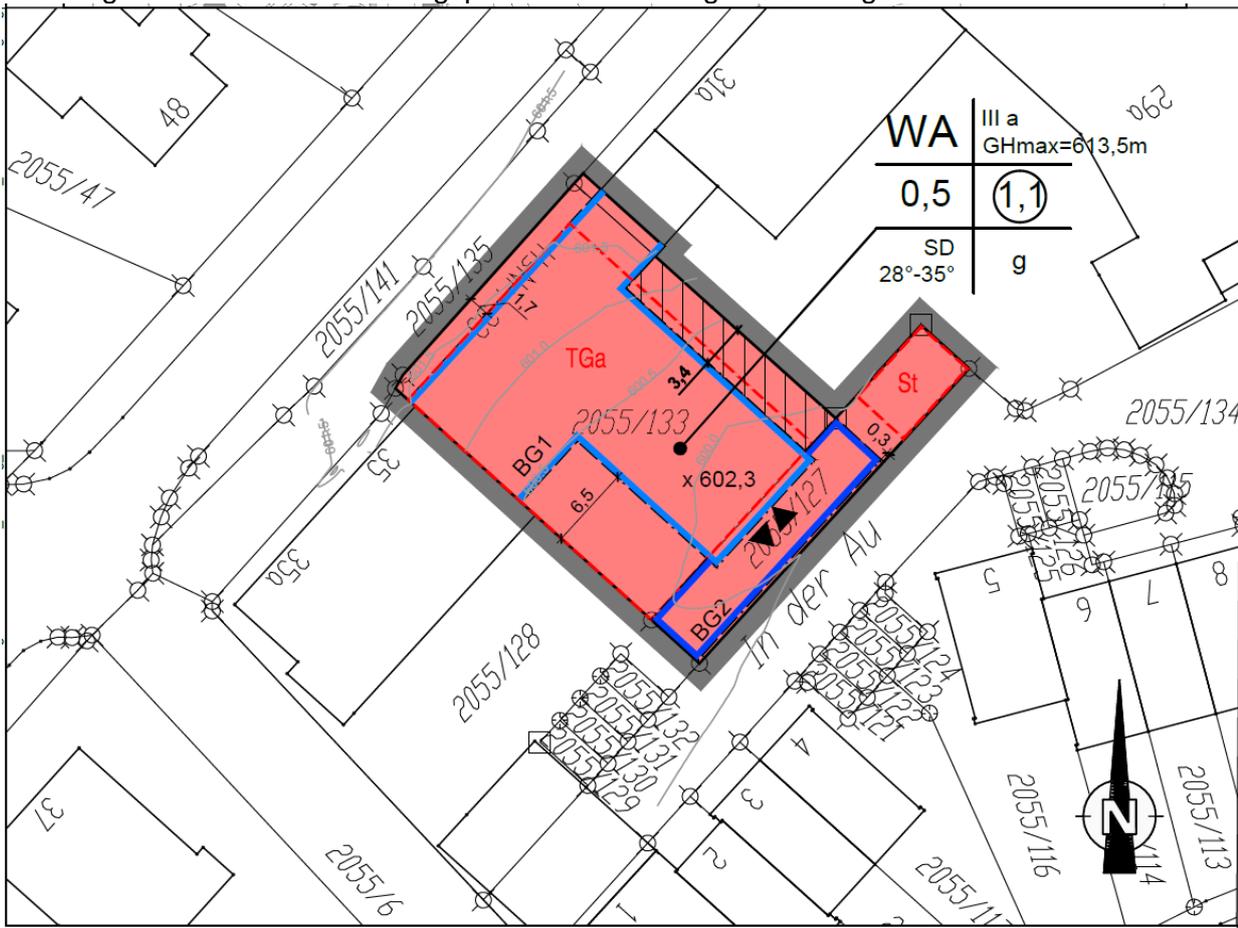
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Sindelsdorfer Straße III für die Grundstücke Flurnummern 2055/127 und 2055/133 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

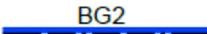
Nachfolgend ist der Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sindelsdorfer Straße III“ dargestellt.



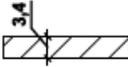
Nachfolgend ist der der Bebauungsplanentwurf auszugsweise dargestellt.



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

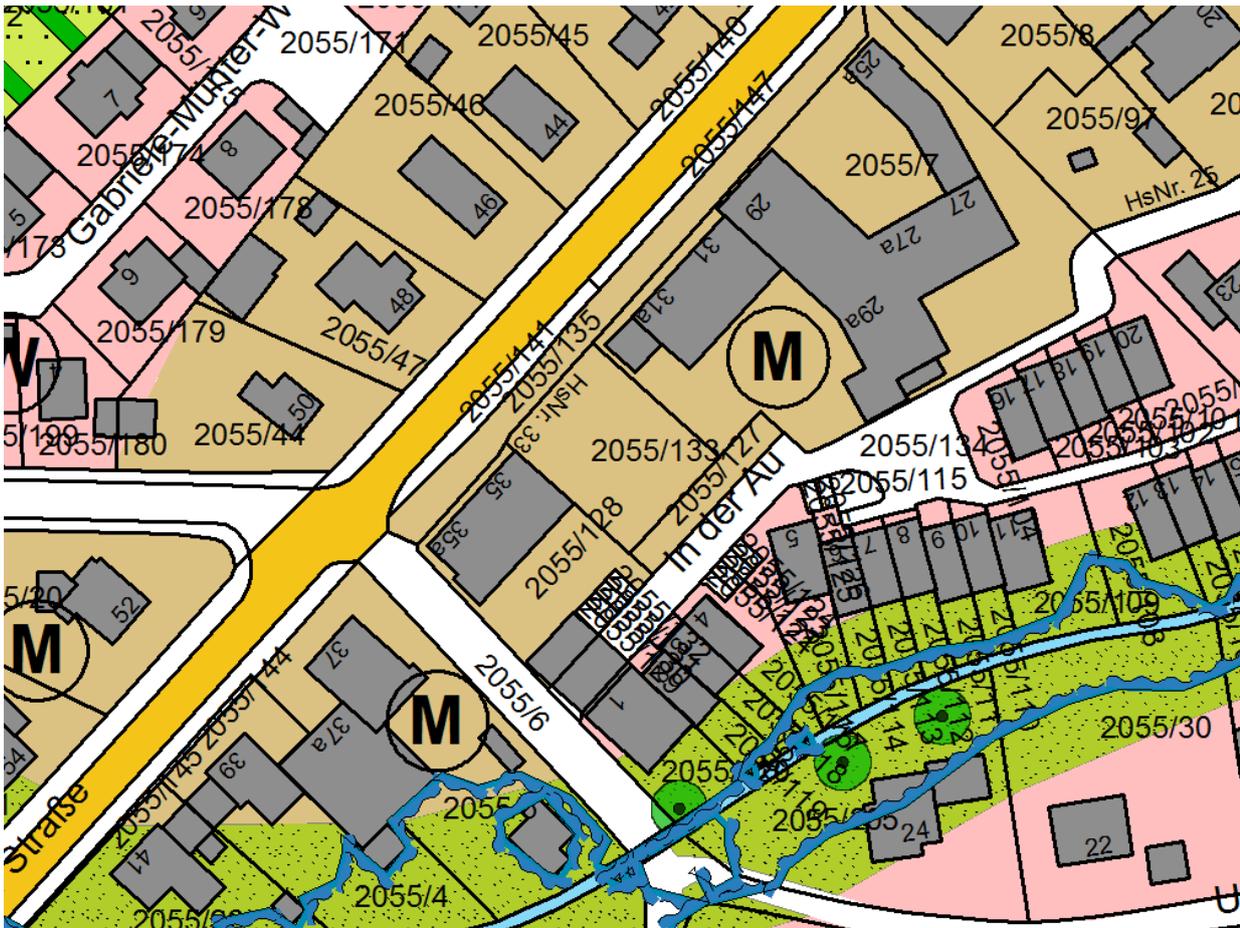
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan "Ruhe am Bach" genehmigt mit Bescheid vom 20.02.1963 wird innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben und ersetzt.
2.  Maßzahl in Metern
3.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Bau GB sind ebenfalls nicht zulässig.
4.  Baugrenze für Hauptgebäude
Balkone bis zu einer maximalen Einzelbreite von 4,0 m dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
5.  Baugrenze für Carports
6. **0,5** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- 7.  max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
- 8. **IIIa** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
- 9. x 602,3 Zulässig Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NN. Die zulässige EFH gemäß Einschrieb in der Planzeichnung darf um maximal 0,1 m über -oder unterschritten werden.
- 10. GH max=613,5m Maximale Gebäudehöhe in Metern über NN gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkannte Dachhaut)
- 11. g geschossene Bauweise
- 12. **SD 28°-35°** Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude i.V.m. der zulässigen Dachform Satteldach. Abweichend sind im Bereich von Laubengängen Flachdächer auf einer Länge von max. 13,5 m und bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Eingangüberdachungen und Dächer von Nebenanlagen/Garagen/Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 13. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg gilt:
Im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel bis zu einer Einzelbreite von 3 m mit Satteldach und einer Dachneigung bis zu 36° zulässig. Dacheinschnitte/Negativgauben sind bis zu einer Breite von 3,5 m und einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Zusätzlich sind weitere untergeordnete Gauben mit Satteldach zulässig.
- 14. An der zur Sindelsdorferstraße zugewandten Fassadenseite sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) an die Straßen abgewandten Gebäudefassaden mit Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- 15. Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandflächen beträgt 602,45 m über NN.
- 16.  Bereich in dem eine Unterschreitung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBo zulässig ist. Das angegebene Mindestmaß darf nicht unterschritten werden.
- 17.  Ein - bzw. Ausfahrt Tiefgarage
- 18.  Fläche für Tiefgaragen
- 19.  Fläche für Stellplätze
- 20. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (inkl. Stellplätze, Terrasse, Wege) sind gärtnerisch anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.



- Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist nicht erfüllt. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ermöglicht jedoch von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungspläne, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die Planunterlagen sind bezüglich dieser Berichtigung noch zu ergänzen.
- Das Grundstück Flurnummer 2055/127 wird bereits für den ruhenden Verkehr genutzt. Dieses Grundstück grenzt in seiner vollen Länge von ca. 31 m an die öffentliche Verkehrsfläche (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg) „In der Au“ an. Nach § 6 Ziffer 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg dürfen Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Außerdem ist eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aufgrund der Bestandssituation ist eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung bezüglich der Beschränkung der Senkrechtparken denkbar. Diese Ausnahmeregelung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen.
- Die als BG2 dargestellte Baugrenze für Carports direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „In der Au“ sollte entfallen, da insbesondere durch die konstruktiven Teile der Carportanlage (Pfosten, Bedachung) der öffentliche Verkehrsraum beeinträchtigt wird. In den Richtlinien für Ortsdurchfahrten wird ein Mindestlichtraumprofil von 0,75 m empfohlen.
- Der letzte Satz der Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen sollte entfernt werden, da die Zulässigkeit von Gauben und Dachaufbauten in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt ist.

