



**STADT PENZBERG**

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.11.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 20:33 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erste Bürgermeisterin**

Zehetner, Elke

**Ausschussmitglieder**

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.  
Keller, Thomas  
Kühberger, Michael  
Lenk, Hardi

Anwesend ab 17:20 Uhr

Das Ausschussmitglied Lenk war bei TOP  
N 8 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

**Schriftführer**

Fuchs, Günter

**Verwaltung**

Blank, Johann  
Gutsche, Maximilian  
Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Maier, Rodja  
Schug, Astrid  
Weißflog, Jens

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr  
Anwesend ab 19:10 Uhr

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 08.10.2019   | 3/266/2019 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>2.1</b> | Vollzug der StVO: Abbau der Warnsignalanlage an der Staatsstraße 2370, Untermaxkron   | 4/038/2019 |
| <b>2.2</b> | Einführung einer Informations-App für den Stadtbus in Penzberg sowie Information über die Auswirkung der tariflichen Angliederung an den MVV  | 4/040/2019 |
| <b>3</b>   | Beratung über bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an der Straße Wölfl / Wölflstraße, Ortsstraße Bichler Straße und Nantesbuch / Oberhof   | 4/039/2019 |
| <b>4</b>   | 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9, Ruhe am Bach 11, zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Dachneigung: Auslegungsbeschluss                | 3/258/2019 |
| <b>5</b>   | 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF, Loisachstraße 59, zur Erweiterung des Geltungsbereiches für ein Wohnhaus: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  | 3/259/2019 |
| <b>6</b>   | 22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1125/11, Angerklosterstraße 11, zur Erweiterung eines Anbaus und einer Garage: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss                 | 3/260/2019 |
| <b>7</b>   | 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 864/3 und 864/10; Bahnhofstraße 3 und Philippstraße 37: Beratung über Grundzüge der Planung sowie zur öffentl. Auslegung | 3/267/2019 |
| <b>8</b>   | Nähe Knappenstraße, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports  | 3/249/2019 |
| <b>9</b>   | An der Freiheit 17, Fl. Nr. 828/45: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten   | 3/250/2019 |
| <b>10</b>  | An der Freiheit 5, Fl. Nr. 828/12: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  | 3/251/2019 |
| <b>11</b>  | Im Thal 1, Fl. Nr. 972/30: Bauantrag zur Anbringung/Änderung von Werbeanlagen   | 3/254/2019 |
| <b>12</b>  | Wölfl 9 a und 9 b, Fl. Nr. 1161/3: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport  | 3/257/2019 |
| <b>13</b>  | Untermaxkron 9, Fl. Nrn. 766/1, 768/5 bis /10: Bauantrag zur Sicherung des Grundstücks, des Querbaus und der Halle sowie Nutzung der Halle als Einstellfläche   | 3/252/2019 |
| <b>14</b>  | Oberhof 2, Fl. Nrn. 1355, 1365: Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise   | 3/248/2019 |
| <b>15</b>  | Edelweißstraße 15, Fl. Nr. 987/11: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hochfeld"  | 3/255/2019 |
| <b>16</b>  | Primelstraße 6, Fl. Nr. 990/12: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heiglhof"   | 3/256/2019 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Genehmigung des Protokolls vom 08.10.2019**

### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 08.10.2019 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **2 Mitteilungen der Verwaltung**

### **2.1 Vollzug der StVO: Abbau der Warnsignalanlage an der Staatsstraße 2370, Untermaxkron**

#### **1. Vortrag:**

Am 12.03.2019 ist der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten informiert worden, dass bei der Nachtverkehrsschau am 13.02.2019 des Staatlichen Bauamtes, des Landratsamtes Weilheim-Schongau und der Polizei unter anderem die Blinklichtanlage in Untermaxkron an der Staatsstraße 2370 beanstandet wurde.

Die Blinklichtanlage wurde vor mehr als 30 Jahren auf Initiative von Anwohnern der Kurfürst-Max-Siedlung installiert. Die Blinkleuchten sollen den Verkehr auf der Straße darauf aufmerksam machen, dass an dieser Stelle Fußgänger bzw. Radfahrer die Straße vom und zum Zibetholzweg queren. Die Einrichtung dieser technischen Anlage war damals rechtlich umstritten und wurde letztendlich unter Beteiligung der Regierung von Oberbayern vom Landratsamt Weilheim angeordnet.

Das Landratsamt, das Staatliche Bauamt und die Polizei halten aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen die Blinklichtanlage an diesem gering frequentierten innerörtlichen Übergang für nicht notwendig.

Die Fachbehörden haben sich dazu entschieden, die Blinklichtanlage vorerst nicht abzubauen, sondern zunächst probeweise für ein halbes Jahr die Beleuchtung abzuschalten.

Am 05.04.2019 hat das Landratsamt die Außerbetriebnahme der Blinklichtanlage auf Probe für ein halbes Jahr angeordnet.

Die Probephase hat ergeben, dass die Außerbetriebnahme keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit hat. Somit ist ein endgültiger Abbau der Anlage die logische Folge. Das Landratsamt hat mit Anordnung vom 10.10.2019 das Staatliche Bauamt gebeten, die Blinklichtanlage abzubauen und die Furtmarkierung zu entfernen.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **2.2 Einführung einer Informations-App für den Stadtbus in Penzberg sowie Information über die Auswirkung der tariflichen Angliederung an den MVV**

### **1. Vortrag:**

Die RVO möchte die Stadt über eine App mit dem Titel „Wohin Du Willst“ informieren, über die heute schon die Echtzeitdaten für die Busse und den Bahnverkehr ersichtlich sind. Diese App kann auch als eigene Stadtbus App genutzt werden. Für das Jahr 2020 wird daran gearbeitet, mit dieser App dann auch die Busfahrt völlig bargeldlos zu bezahlen.

Es wäre im Interesse unserer Stadtbuskunden, wenn die Stadt bei dieser Verbesserung des Mobilitätsangebotes für das Oberland mitmachen würde.

Die individuelle Gestaltung einer eigenen Stadtversion (z. B. eigenes Stadtbild, angepasster Farbverlauf) ist möglich.

Über die Kosten für diese App mit den einzelnen Modulen wird der Niederlassungsleiter, Herr Ralf Kreutzer, in der nächsten Sitzung informieren. Das Produkt wird Herr Kreutzer dem SBV-Ausschuss anhand eines kleinen Filmbeitrages vorstellen.

Außerdem wird Herr Kreutzer kurz darüber berichten, welche Auswirkungen es auf den Stadtbusverkehr geben könnte, wenn in der Region z. B. der MVV-Tarif eingeführt werden sollte. Für weitere Fragen aus dem Gremium zum MVV-Bereich steht Herr Kreutzer ebenfalls zur Verfügung.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **3 Beratung über bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an der Straße Wölfl / Wölflstraße, Ortsstraße Bichler Straße und Nantesbuch / Oberhof**

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.05.2019 beschlossen, vorerst provisorische bauliche Umgestaltungsmaßnahmen an den drei Straßenzügen vorzunehmen, die zu einer Verkehrsberuhigung führen.

Das Ingenieurbüro Tuma hat gemeinsam mit Vertretern des Tiefbauamtes und Ordnungsamtes die Möglichkeit des Einbaus von mehreren verschiedenen baulichen Elementen als verkehrsberuhigte Maßnahmen vor Ort geprüft. Jedoch immer unter dem Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

#### **a) Ortsstraße Bichler Straße:**

Für diese Ortsstraße sind beiderseits versetzte Fahrbahnverengungen sowie eine Mittelinsel bei der südlichen Zufahrt zur Straße Am Schachthügel geplant. Des Weiteren ist als Querungshilfe bei der Einmündung zur Gustavstraße eine Fußgängersignalanlage vorgesehen.

In manchen Abschnitten wird das Parken durch eine Halteverbotsbeschilderung verhindert. Zu prüfen wäre auch die Anordnung einer Halteverbotszone (Beschilderung nur an den Einmündungen erforderlich). Dies hätte zur Folge, dass nur innerhalb der markierten Flächen entlang der Straße Fahrzeuge abgestellt werden dürfen.

#### **b) Wölfl / Wölflstraße:**

Entlang der Wölflstraße wird von der Seeshaupter Straße bis zur Einmündung Birkenstraße an der Südseite ein neuer Gehweg gebaut. Von der Seeshaupter Straße bis zum Beginn des städtischen Baugrundstückes an der Birkenstraße ist eine abschnittsweise Verengung der Straße zur Verkehrsberuhigung geplant. Aufgrund der geringen Straßenbreite in diesem Abschnitt sind weitere bauliche Verengungen vorerst nicht angedacht. Das gleiche gilt für die Strecke beim neuen Baugebiet der Stadt. Erst nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme ist über evtl. notwendige bauliche Elemente zur Verkehrsberuhigung nachzudenken.

Entlang der Straße Wölfl ab der Einmündung Birkenstraße bis zur Nonnenwaldstraße ist an der Nordseite entlang des Grundstückes Wölfl 35 eine Gehwegabrenzung geplant. Dadurch wird dieser Straßenabschnitt verschmälert. Ebenfalls geplant sind bis zur Nonnenwaldstraße, kurze einseitig versetzte Straßenverengungen sowie beidseitig angeordnete Engstellen.

Für den Knotenpunkt Wölfl/Straße Nonnenwald sowie Nonnenwaldstraße/Haselbergstraße liegt eine Grobplanung für eine Vorfahrtsänderung vor.

### c) Oberhof / Nantesbuch

Hier sind bauliche Maßnahmen vorerst nur in Oberhof wegen des direkt an die Straße angrenzenden nördlichen Bauernhofgebäudes sowie der beiderseits vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude angedacht.

Von Zist kommend ist unmittelbar an der Westseite des Gebäudes Oberhof 2 eine punktuelle Erhöhung der Straße vorgesehen, um den Verkehr vor dieser unübersichtlichen Stelle abzubremesen. Anschließend wird die Straße nach Südwesten von dem Wirtschaftsgebäude abgerückt.

Am Ende des Ortsteils von Oberhof ist eine weitere Anhebung des Straßenkörpers auf eine Länge von 4 m geplant.

Herr Tuma und die Mitarbeiter der Verwaltung werden in der Sitzung die geplanten baulichen Maßnahmen an den einzelnen Straßen vorstellen.

Sollte sich der Stadtrat für diese Konzepte aussprechen, wird die Verwaltung diese anschließend mit der Polizei sowie den betroffenen Anwohnern erörtern und das Ergebnis erneut dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung vorlegen.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten befürwortet die ausgearbeiteten baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für die Wölflstraße / Wölfl, Ortsstraße Bichler Straße und Oberhof / Nantesbuch und empfiehlt dem Stadtrat diese zu beschließen.

Die drei Konzepte sind mit der Polizei sowie den betroffenen Anwohnern erörtert. Das Ergebnis ist dem Stadtrat erneut zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

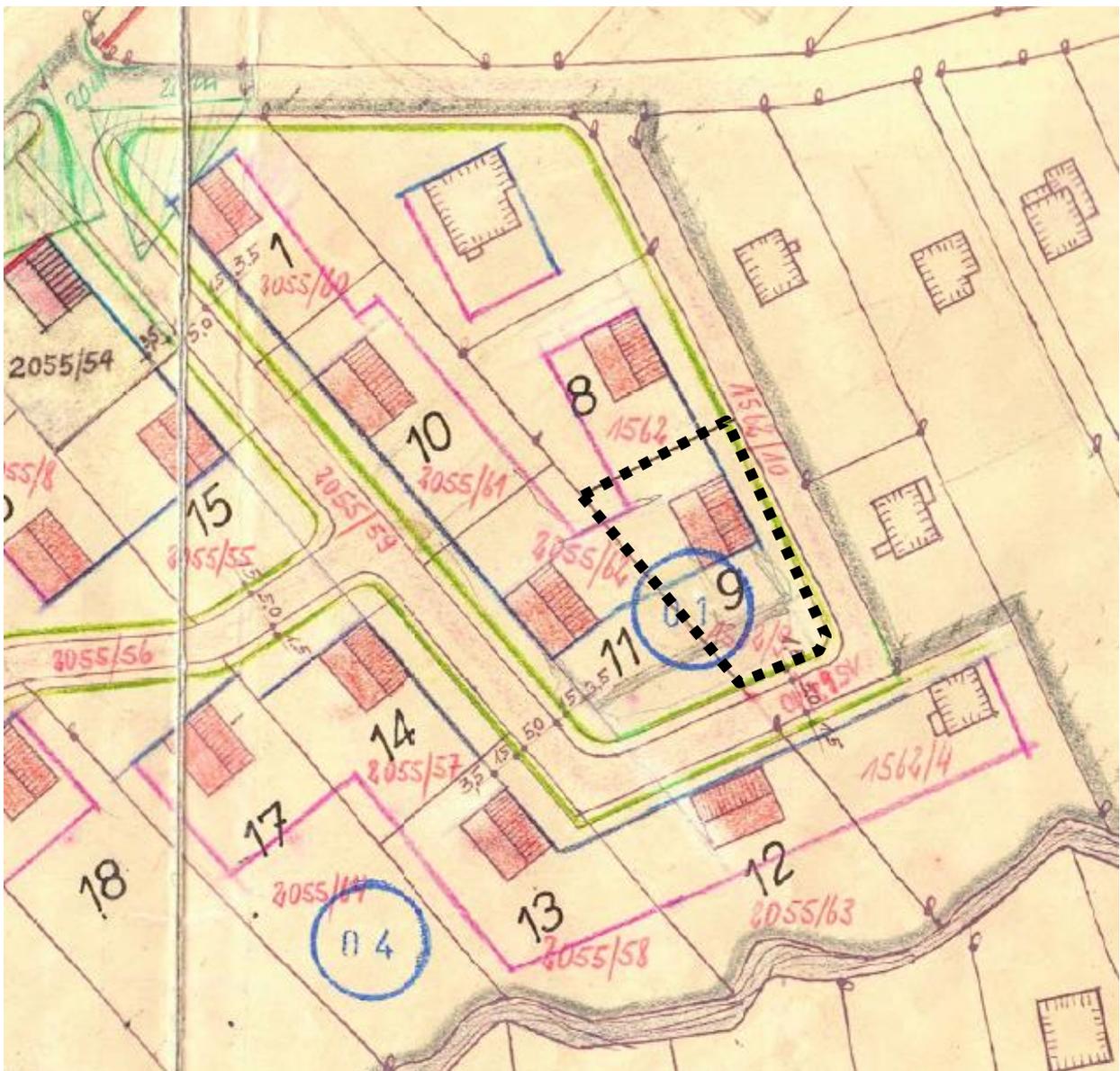
**5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9, Ruhe am Bach 11, zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Dachneigung: Auslegungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, angeordnet.

Das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 befindet sich im einfachen Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“, was bedeutet, dass eine der Festsetzungen aus § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fehlt.

Der Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“ enthält folgende wesentliche Regelung:



8.) Das gesamte Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es gilt hierfür die offene Bauweise.

9.) Die Gebäude sind in erdgeschossiger Bauweise mit maximal 1,60 m Kniestock zu errichten.

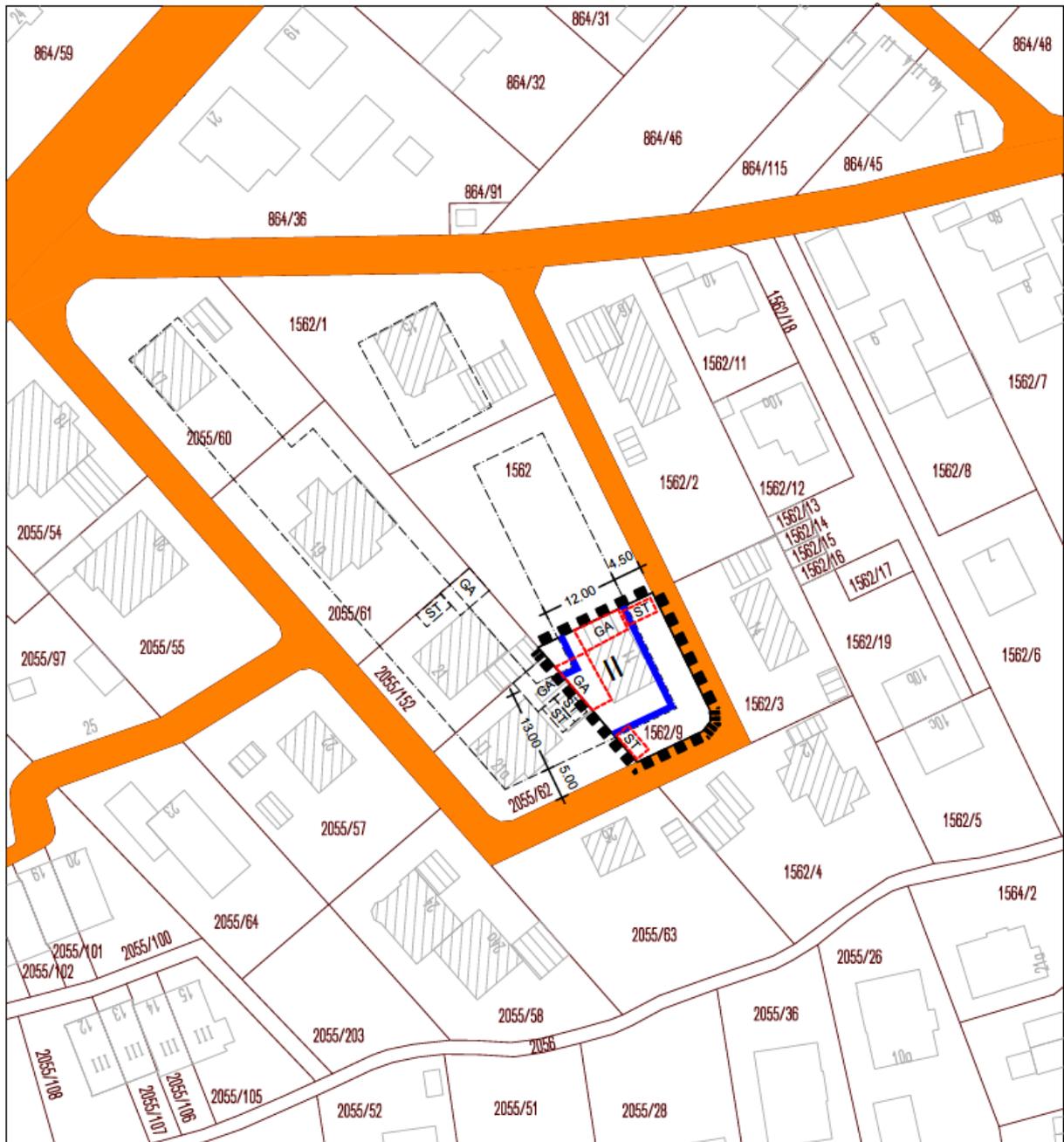
10.) Als Grundrißform ist für die Gebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite.

11.) Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden.

12.) Die Dachneigung hat  $28^{\circ}$  bis  $32^{\circ}$  zu betragen.

16.) Die Errichtung von Wohnbauten auf Grundstücken mit einer Grundfläche von weniger als 600 qm ist unzulässig.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ im vereinfachten Verfahren ist nachfolgend dargestellt:



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Aufstockung des Gebäudes für eine Wohnnutzung, die Errichtung eines erdgeschossigen Eingangsvorbaus und die Errichtung einer weiteren Garage, so dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, eine zweite Wohneinheit möglich ist.

Hierzu werden folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,28 bei einer Satteldachbebauung und GRZ 0,30 bei einer Flachdachbebauung mit Begrünung. Terrassen und Fußwege bleiben unberücksichtigt.
2. Überschreitung der Baugrenze: Die nordöstliche Baugrenze darf auf eine Länge von 4,50 m durch einen eingeschossigen Vorbau mit einer max. Wandhöhe von 3,20 m über OK FFB EG bis max. 1,30 m Tiefe überschritten werden.
3. Dachneigung: zusätzlich zu dem im Bebauungsplan festgesetztem Satteldach mit seiner festgesetzten Firstrichtung ist auch ein Flachdach bis 5° Neigung und einer einfach-intensiven Begrünung zulässig. Eingeschossige flachgeneigte Vorbauten bleiben unberücksichtigt.
4. Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe WH (WH = Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder OK Attika) beträgt 6,20 m.
5. Gebäudehöhenlage: Die maximal Oberkante des EG-Fußbodens OK FFB EG ist die maximale OK FFB EG des Bestandsgebäudes. Die Oberkante Fertigfußboden Bestandsgebäude ist in die Genehmigungspläne einzutragen.
6. Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garage sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Abstandsflächen: Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Hierfür ist entweder eine maximal überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes oder eine Grundflächenzahl festzusetzen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Dachform sollte hierbei aus Gründen der eindeutigen Regelung und Rechtssicherheit vermieden werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist eine Grundflächenzahl von 0,3 städtebaulich vertretbar.

Da die Umgebungsbebauung lediglich Kniestockhöhen von 1,60 m im 1.OG = DG aufweist und ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit darüber liegendem Dachgeschoss sich im Gegensatz zu einem zweigeschossigen Flachdachgebäude bezüglich der Gebäudehöhe nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sollte die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt werden.

Da die Baugrenze lediglich einen Abstand von 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Ruhe am Bach“ aufweist und diese Straße nur über eine Breite von 3,50 m verfügt und Garagen innerhalb der Baugrenze zulässig sind, sollte folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen werden, um zu verhindern, dass der Stauraum vor der Garage nicht als zu kurz geratener Stellplatz verwendet wird und hierdurch der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird:  
Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

Da die Grundstücksfläche des Grundstücks Flurnummer 1562/9 lediglich 390 m<sup>2</sup> beträgt, ist außerdem die festgesetzte Grundstücksmindestgröße von 600 m<sup>2</sup> für den Geltungsbereich der Änderung aufzuheben oder auf ein geringeres Maß (Vorschlag: 300 m<sup>2</sup>) zu verringern.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass die Änderungsplanung dahingehend anzupassen ist, indem

- Die Grundflächenzahl generell auf 0,3 und nicht in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt wird.
- die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt werden.
- folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird:
- Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> für das Grundstück Flurnummer 1562/9 verringert wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg beschließt nach Planänderung die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11.

## **3. Sitzungsverlauf:**

Im Rahmen einer kurzen Diskussion über die Bebauungsplanänderung kann als Ergebnis festgestellt werden, dass sich die Änderungen der textlichen Festsetzungen nur auf das Grundstück Flurnummer 1562/9 der Gemarkung Penzberg und nicht auf das gesamte Bebauungsplangebiet bezieht. Zur Sicherung der Wohnqualität sollte die Herabsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht auf die Hälfte, sondern lediglich auf die Bestandsgröße des bereits seit 1954 bebauten Grundstücks erfolgen. Zur Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes ist eine Satteldachbebauung beizubehalten.

## **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass die Änderungsplanung dahingehend anzupassen ist, indem

- die Grundflächenzahl unabhängig von der Dachform auf 0,3 festgesetzt wird.
- die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt wird.
- die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (28° bis 32°) beibehalten werden. Flachdächer sind somit nicht zulässig.
- folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird:  
Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten

Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> auf 390 m<sup>2</sup> für das Grundstück Flurnummer 1562/9 verringert wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg beschließt nach Planänderung die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**5 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF, Loisachstraße 59, zur Erweiterung des Geltungsbereiches für ein Wohnhaus: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

Das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF der Gemarkung Penzberg, nahe Untermaxkron, soll der nächsten Generation als Wohnhaus mit Garage dienen. Das geplante Grundstück weist eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 345 m<sup>2</sup> auf.

Der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich liegt direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg vom 11.12.2019 und ist damit nicht Teil des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“.

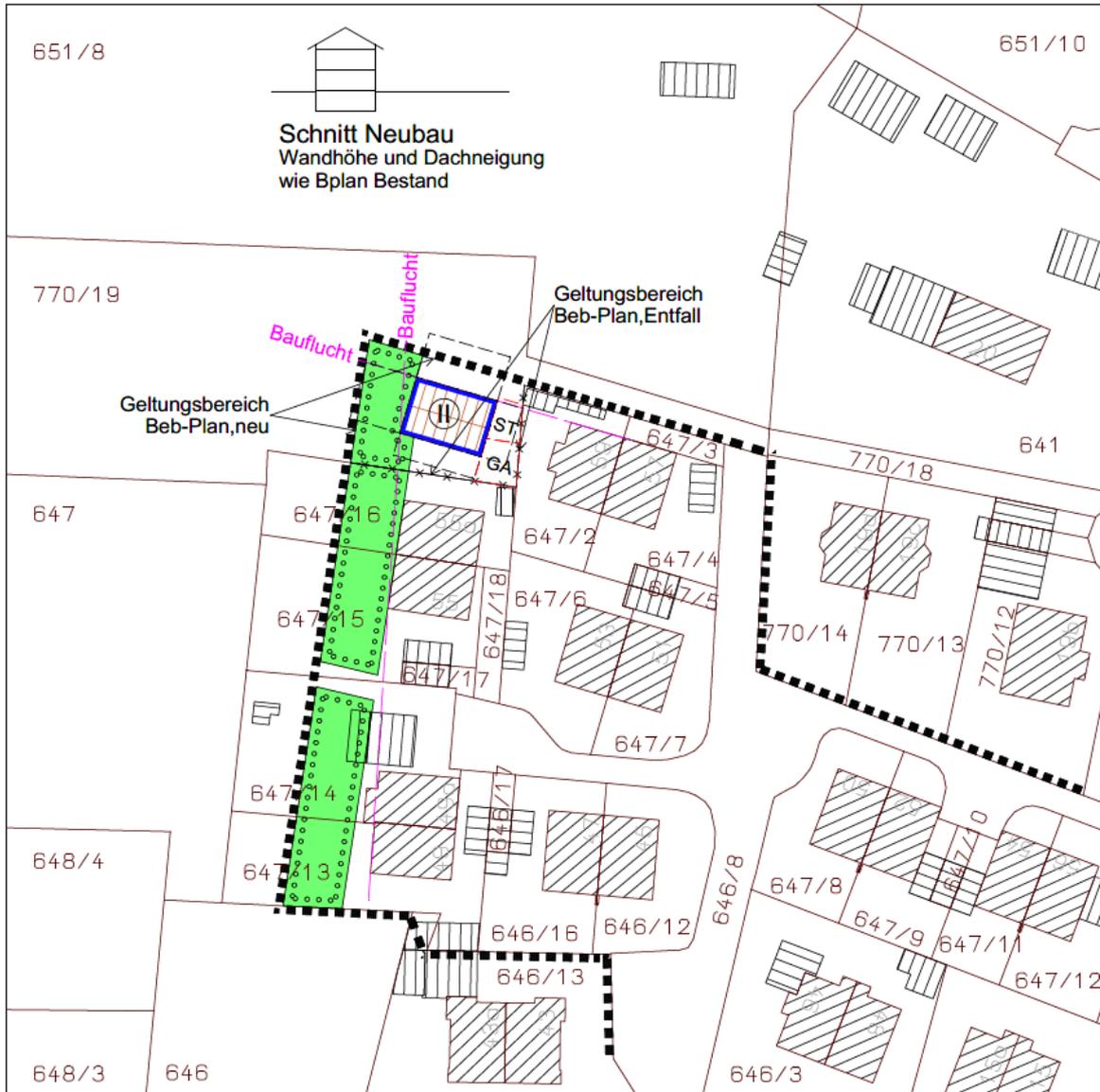
Um das geplante Wohnhaus auf dem Grundstücksteil errichten zu können, ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans notwendig, inkl. einer Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der geplante Neubau steht in einer Bauflucht, die sich aus den angrenzenden Gebäude im Süden und im Osten ergibt.

Der geplante Neubau übernimmt hinsichtlich seiner Dichte, Größe, Höhe und Dachneigung die Parameter des rechtswirksamen Bebauungsplans.

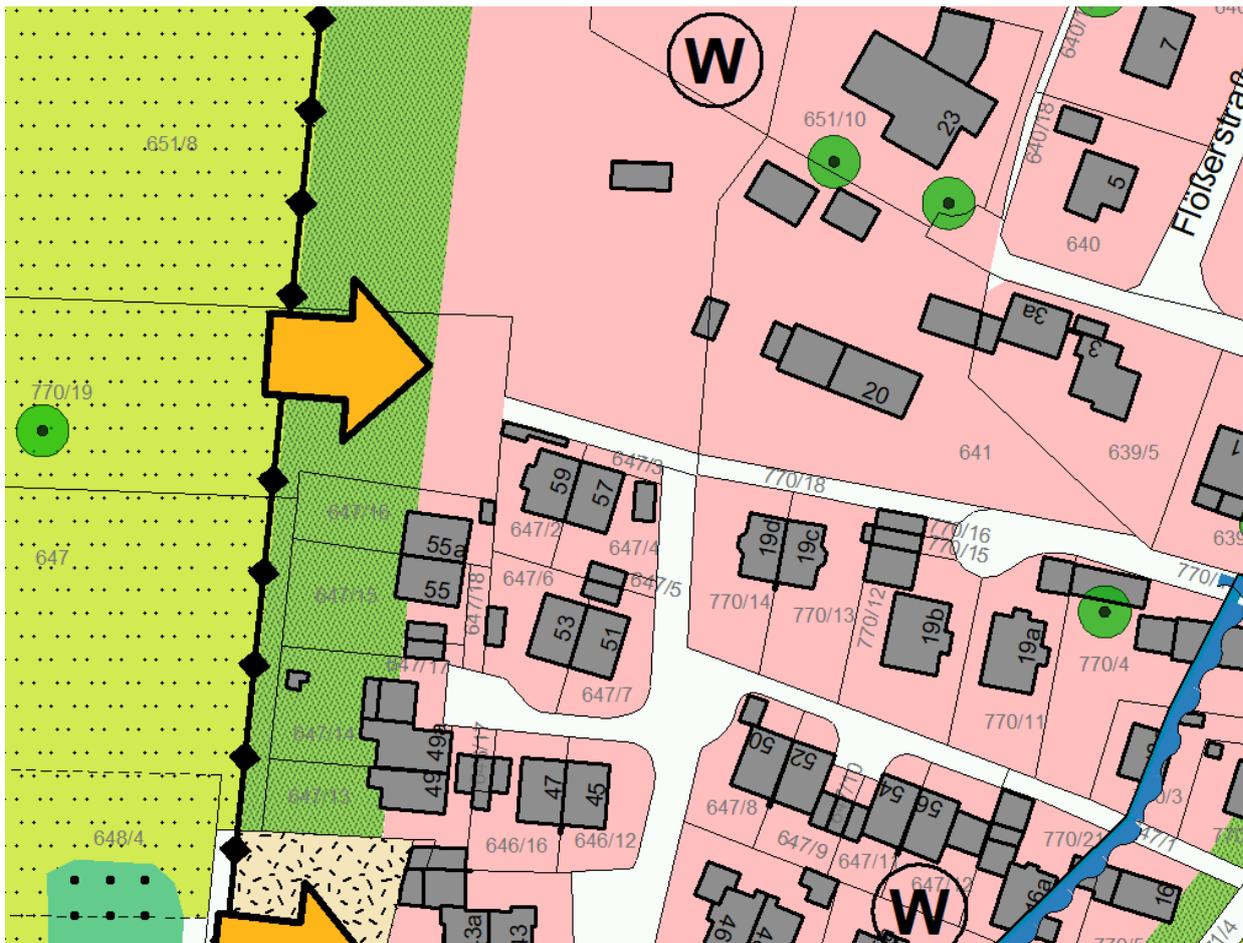
Die geplante überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenze) beträgt ca. 92 m<sup>2</sup> (GRZ Hauptanlagen ca. 0,27). Garagen und Stellplätze sollen festgesetzt werden. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung soll weitergeführt werden.

Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO gelten.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg sieht bereits eine Wohnbaufläche vor:



## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg vom 11.12.2000 für das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF der Gemarkung Penzberg, nahe Untermaxkron, gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB anzuordnen. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

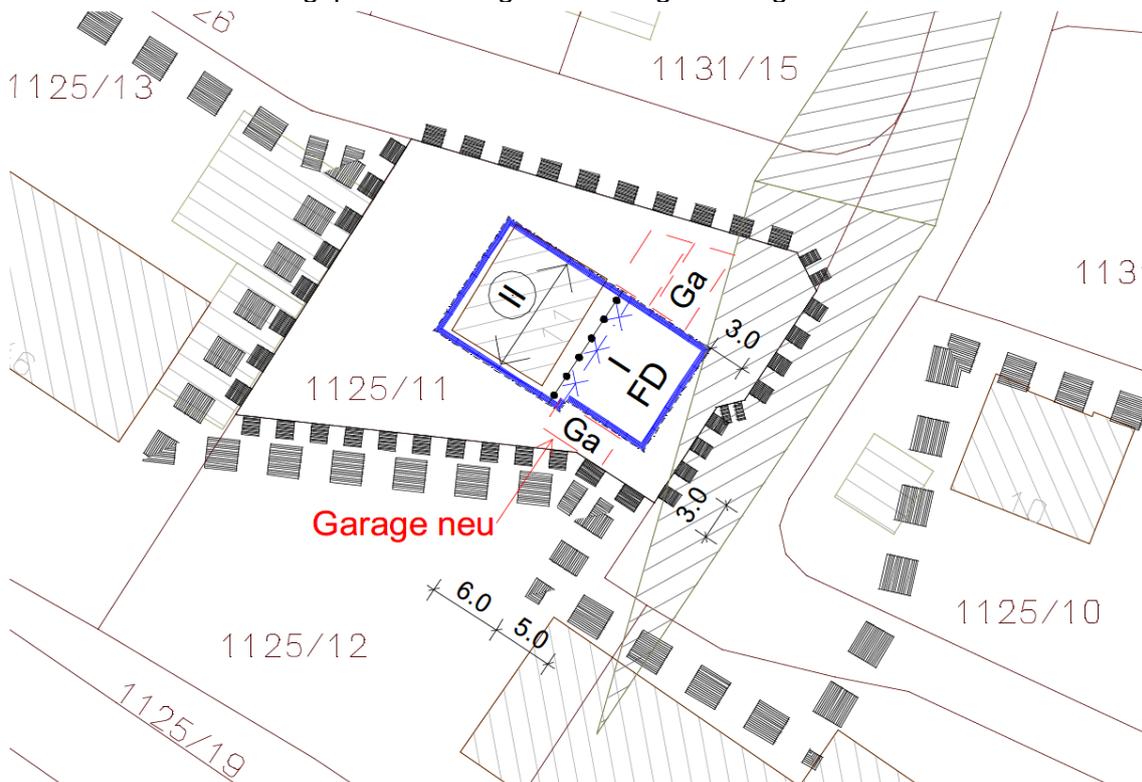
### 1. Vortrag:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/11 der Gemarkung Penzberg, Angerklosterstraße 11, ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberfilz“ vom 20.12.1998 mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Grundstück weist eine Grundstücksfläche von insgesamt 782 m<sup>2</sup> auf.

Gegenstand der Bebauung ist ein geplanter Anbau für eine gewerbliche Nutzung (kleine KFZ-Werkstätte für die Aufbereitung von Personenwägen mit Fahrzeugpflege und Vorbereitung für den Verkauf) und eine Einzelgarage. Der Anbau soll als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden. Die Gebäudehöhe soll maximal 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden EG Neubau bzw. max. 5,00 m über Urgelände im Mittel betragen. Die Festsetzungen für das bestehende Wohngebäude soll erhalten bleiben, lediglich der bestehende Bauraum (Fläche innerhalb der Baugrenzen) für das Wohnhaus soll etwas reduziert werden.

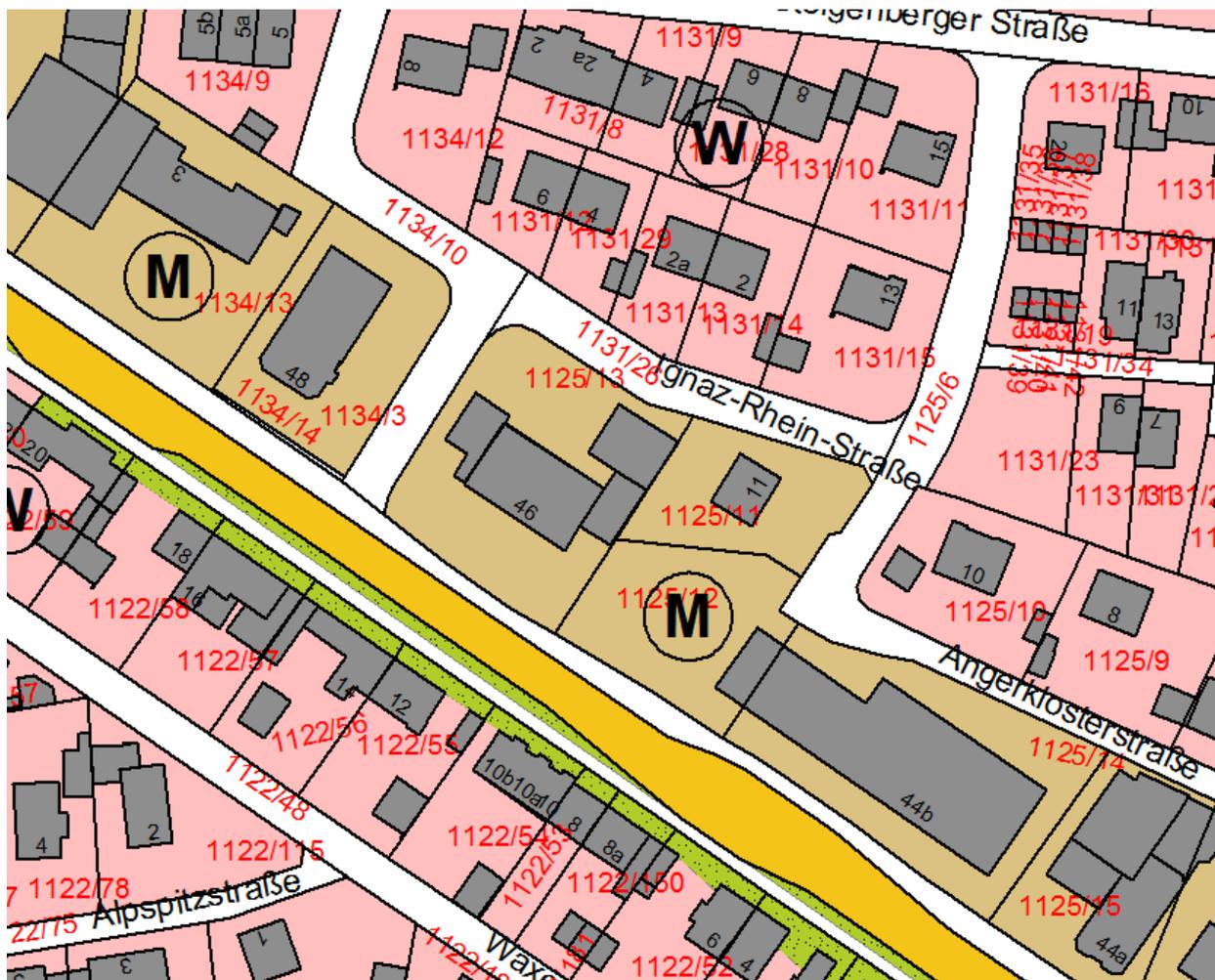
Die GRZ oder GFZ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Die heute zulässig überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) beträgt 133 m<sup>2</sup> (GRZ Hauptanlagen ca. 0,17). Die geplant zulässig überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) beträgt ca. 207 m<sup>2</sup> (GRZ Hauptanlagen ca. 0,26). Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO (Bayerische Bauordnung) gelten.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Der Bebauungsplan „Oberfilz“ der Stadt Penzberg ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.





Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Ableitungsgebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wäre mit der Änderung der Gebietskategorie zur Festsetzung eines Mischgebiets für das Grundstück Flurnummer 1125/11 erfüllt.

Da durch die Bebauungsplanänderung Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1989 für das Grundstück Fl. Nr. 1125/11 der Gemarkung Penzberg, Angerklosterstraße 11, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist der geplanten Anbau für eine gewerbliche Nutzung und eine Einzelgarage

- die Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA zu MI
- die Festsetzung einer Grundfläche oder Grundflächenzahl
- die Erweiterung der Baugrenze mit Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) sowie der Dachform (Flachdach)
- die Festsetzung einer Fläche für Garagen

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann

die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg das Grundstück Flurnummer 1125/11 bereits als gemischte Baufläche ausweist, entspricht die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass nach Erstellung der Planunterlagen (Änderungsplan und städtebauliche Begründung), die 22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ der Stadt Penzberg gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

### **3. Sitzungsverlauf:**

Im Rahmen der Diskussion über die Bebauungsplanänderung, wurde die Problematik aufgeworfen, dass die beantragte Nutzung als KFZ-Werkstätte im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Lärmwerte nicht zulässig ist und auch durch eine Änderung der Gebietskategorie die im allgemeinen Wohngebiet bestehende Nachbarbebauung beeinträchtigt würde. Vor einer Behandlung ist die Planung dahingehend zu optimieren, dass das benachbarte Wohngebiet von der beabsichtigten Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis soll durch eine Untersuchung erfolgen.

### **4. Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Vor einer Behandlung ist die Planung dahingehend zu optimieren, dass das benachbarte Wohngebiet von der beabsichtigten Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis soll durch eine Untersuchung erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>7</b>	<b>72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 864/3 und 864/10; Bahnhofstraße 3 und Philippstraße 37: Beratung über Grundzüge der Planung sowie zur öffentl. Auslegung</b>
----------	--

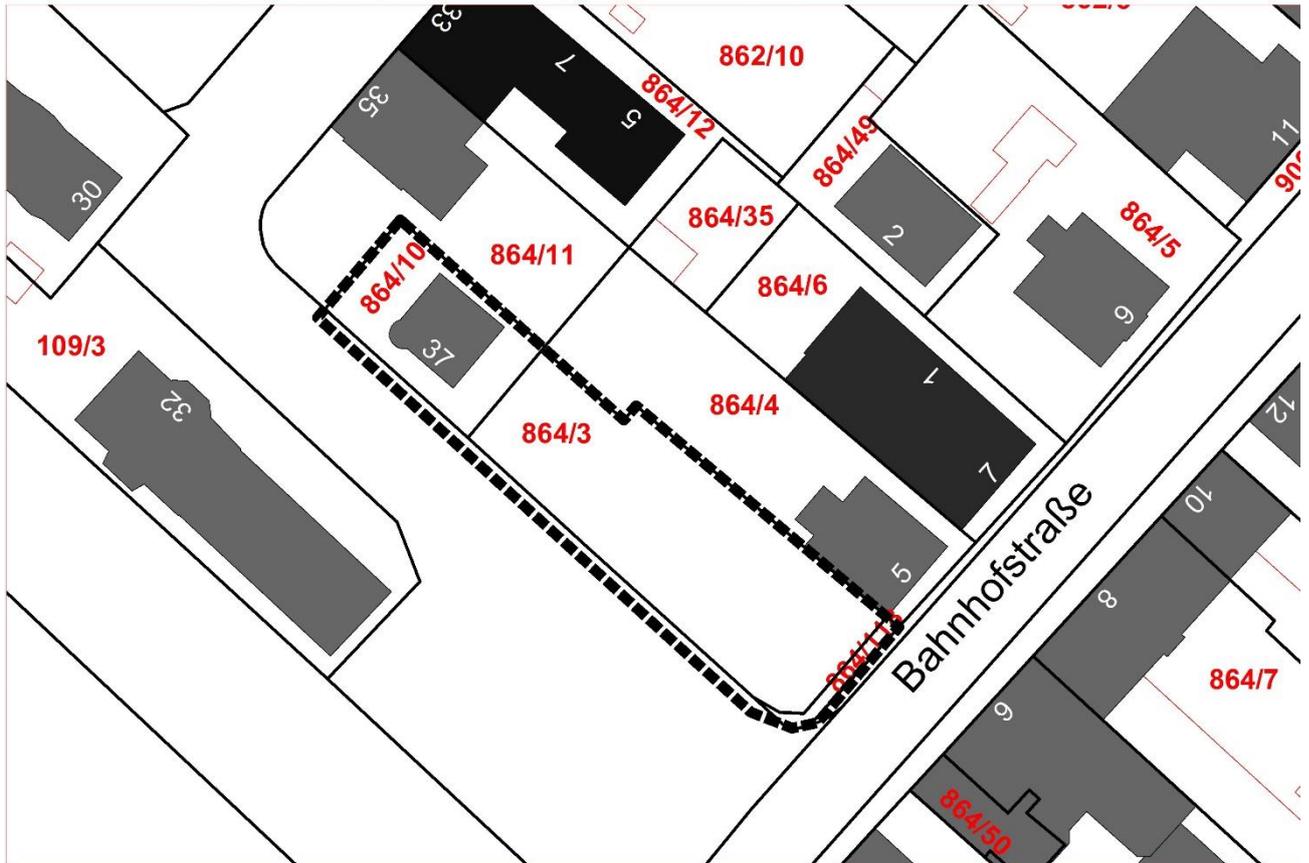
### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 26.06.2018 die Aufstellung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg.

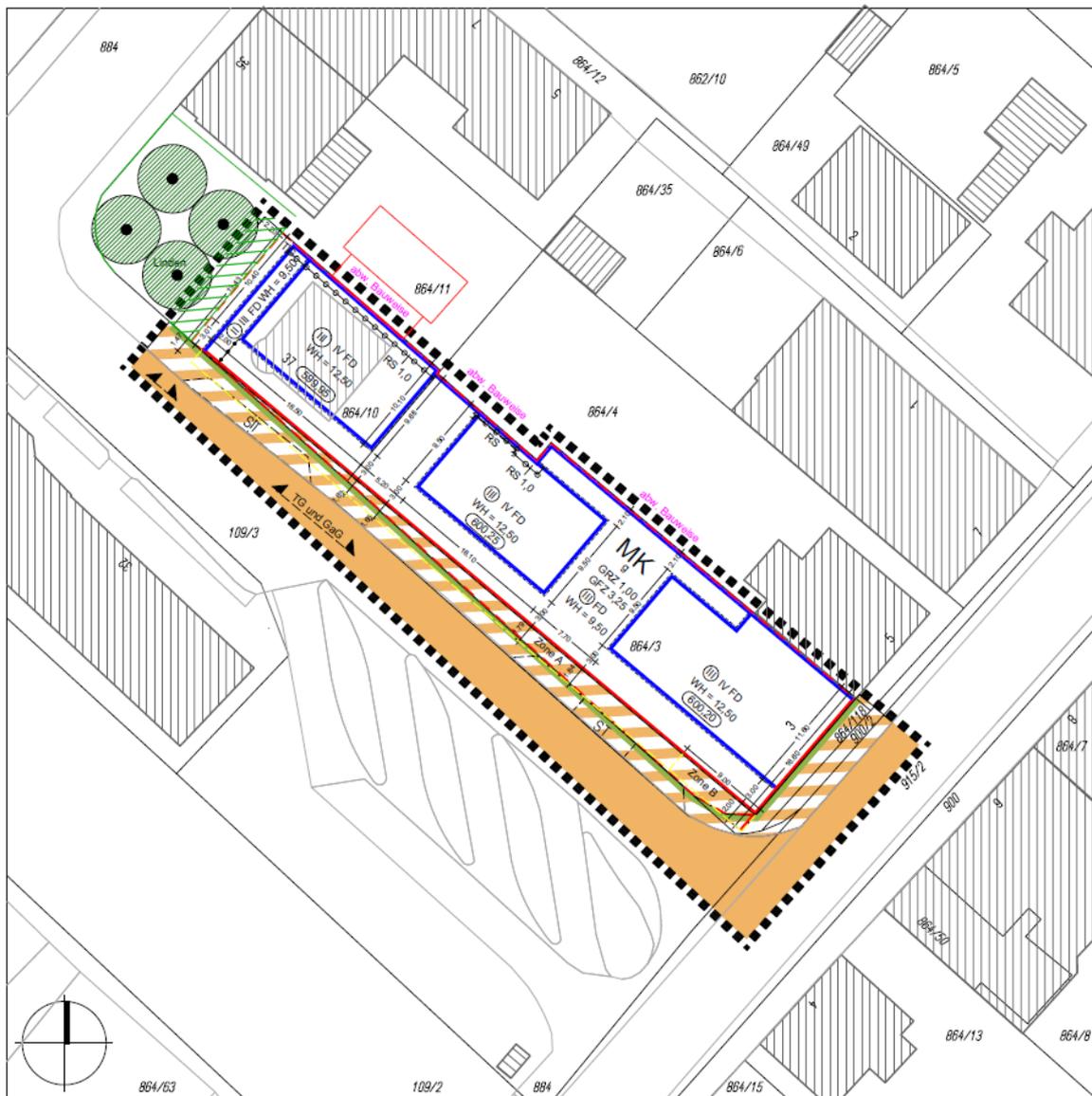
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:

----- Geltungsbereich 72. Änderung Bebauungsplan Altstadtsanierung

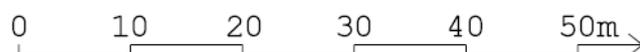


Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde von den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro Zach beauftragt.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.2019 wurde erstellt und ist nachfolgend bezüglich des Planteils dargestellt:



**Lageplan M 1 : 500**



Wesentlicher Inhalt des Planentwurfs ist

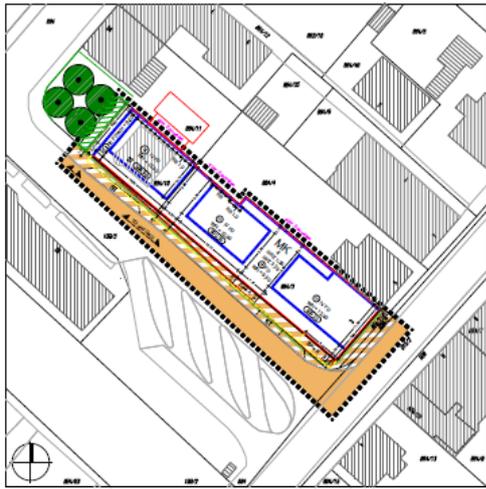
- Festsetzung/Änderung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet mit Ausschluss von Vergnügungstätten und Tankstellen sowie von Wohnungen im Erdgeschossbereich
- Festsetzung/Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung
  - einer Grundflächenzahl von 1,0
  - einer Geschossflächenzahl von 3,25
  - einer geschlossenen Bauweise
  - einer abweichenden Bauweise zur Gebäudeerrichtung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze
  - der Anzahl der Vollgeschosse (mindestens 3 Vollgeschosse, maximal 4 Vollgeschosse in durch die Planzeichnung festgelegten Bereichen)
  - Festsetzung einer maximalen Wandhöhe
    - von 9,50 m im dreigeschossigen Bereich sowie
    - 12,50 m in den viergeschossigen Bereichen
  - Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Festsetzung/Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung

- von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
- von Baugrenzen
- der örtlichen Verkehrsflächen (Straßen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- Festsetzungen von Flächen zum Schutz des Baumbestands

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorentwurf der 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom 15.10.2019 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan M 1 : 500 0 10 20 30 40 50m

**72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg**

Sitzung der Stadt Penzberg zur 72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" vom 20.12.1985.  
Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 91 der Bayerischen Staatsordnung (BayStO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**§ 1 - Änderung**  
Der Bebauungsplan "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

**1.1 Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanung
- Begrenzungen (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Bauweise  
Im Bereich der Bauweise bis in die Erdgeschossigkeit sind die Grundstücke bis zu einer Tiefe von max. 75 m zulässig.  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV, ein Kinostock über dem IV, VG ist unzulässig.
- Bauweise als Mindestmaß, z.B. III.  
geschlossene Bauweise
- nur Flachdach zulässig  
Flachdächer über dem 3. Obergeschoss sind zu begründen. Dabei ist eine durchzureisende Mindestgeschosshöhe von 15 cm (entsprechend Dreieckshöhe) vorzusehen.
- Teilgarage zulässig
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg und Stellplatzfläche)

**1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Texte angefügt:**

- MK**  
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergütungsgeheimnisse sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Teilkaten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
Wohnungen sind im gesamten Kerngebiet zulässig und müssen oberhalb des Erdgeschosses angeordnet werden.
- RS 1,0**  
Außenwandabfällung: Außenwandbereich, in dem die 3. Obergeschosse mind. 1,00 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rückabfällung).
- RS**  
Außenwandabfällung: Außenwandbereich, in dem die 3. Obergeschosse mind. 0,1 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rückabfällung) und sich durch ein Materialwechsel vom 2. OG abhebt. Der Materialwechsel ist mind. bis 1,0 m hinter die Außenkante des 2. Obergeschosses zu führen.
- Abw. Bauweise**  
Abweichende Bauweise: Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes**  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes. Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterbaut und nicht befahren werden. Wurzeln und Kronenbereich sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Die DIN 19200 ist zu beachten. Die Fläche ist entsprechende Bauweise bei der GRZ/GFZ-Darstellung.

- z.B. GRZ 1,00** Grundflächenzahl, z.B. GRZ 1,00
- z.B. GFZ 3,25** Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 3,25  
Die Geschossfläche der Zonen A und B ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.
- z.B. FFZ 2,00** Fertigfußbodenbelagte OK FFZ des Erdgeschosses, z.B. 800,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberfläche im Inneren der Außenwand mit der Dachflucht an der Trennfläche des Gebäudes.  
Die Fertigfußbodenbelagte OK FFZ des Erdgeschosses, dürfen bei Öffnungsöffnungen die zulässige Wandstärke des Gebäudes um 0,30 m überagen, wenn sie um die Außenwandstärke hinter der betreffenden Fassade liegen.  
Vor der Abweitung ist im Rahmen der Anlagengattung ein Schutzgitter zu errichten.
- z.B. WH 9,50** Maximale traufseitige Wandhöhe, z.B. 9,50 m.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fertigfußbodenbelagte OK FFZ des Erdgeschosses und dem schrägen Außenrand mit der Dachflucht an der Trennfläche des Gebäudes.  
Die Fertigfußbodenbelagte OK FFZ des Erdgeschosses, dürfen bei Öffnungsöffnungen die zulässige Wandstärke des Gebäudes um 0,30 m überagen, wenn sie um die Außenwandstärke hinter der betreffenden Fassade liegen.  
Vor der Abweitung ist im Rahmen der Anlagengattung ein Schutzgitter zu errichten.
- z.B. Zone A** Bauzone, z.B. Zone A.  
Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einstrich zum 2. Obergeschoss, in diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Bauweise überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden.  
Auf eine Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten (Lage und Höhenlage Trottoir sind mit der Stadt Penzberg abzustimmen). Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu errichten, Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.  
Wandhöhe WH in der Bauzone: max. 9,50 m.  
In der Zone A sind nur Balkone, Loggien und unbeheizte vorgelegene Wintergärten in gleicher Höhe zulässig, die sich in ihren Fassaden- und Untersichtflächen eindeutig vom Hauptgeschoss unterscheiden.
- z.B. Zone B** Bauzone, z.B. Zone B.  
Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einstrich zum 2. Obergeschoss, in diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Bauweise überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden.  
Auf eine Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten (Lage und Höhenlage Trottoir sind mit der Stadt Penzberg abzustimmen). Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir zu errichten, Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.  
Wandhöhe WH in der Bauzone: max. 9,50 m.

**2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:**

1. Erker im 1. und 2. OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugrundeliegenden Außenwand die Bauweise maximal um 1,40 m überschreiten.
- 2.1 Filigrane Eingangsportale im EG, z.B. in Metall- oder Glasausführung, dürfen die Bauweise maximal um 1,40 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir erhalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.
- 2.2 Filigrane Eingangsportale im EG, z.B. in Metall- oder Glasausführung, dürfen die Bauweise maximal um 1,40 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir erhalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.
3. Die Nutzung des Flachdachs über dem 2. OG als Dachterrasse ist zulässig.
4. Nicht überdachte Terrassen sind zulässig.
5. Im 3. OG ist die Errichtung von profillänglichen Pergolen zur Verbindung der einzelnen Gebäudeteile untereinander. Eine Überdeckung der Pergolen ist nicht zulässig.
- 6.1 Die Zufahrt auf das Grundstück 8643 darf nur über eine maximale 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadeöffnung geschehen.
- 6.2 Die Zufahrt auf das Grundstück 86410 darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nur über eine maximale 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadeöffnung geschehen und im nicht überbaubaren Grundstücksbereich nur über eine maximale 2,50 m breite Zufahrt geschehen.
7. Bauweise Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Bereiche mit abweichender Bauweise.
8. Bei der Konzipierung der Teilgaragen sind schalltechnische Maßnahmen wie z.B. Einbauelemente und schallabsorbierende Verkleidungen vorzusehen. Die Tür- und Öffnungscharakteristiken sind im unteren Rampenbereich einzuordnen.
9. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch schalltechnische Schutzmaßnahmen geschützt werden.  
Architektonische Gebäuðmaßnahmen sind z.B. eine erdbebendeckende Grundausorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenen Raum auf den abgewandten Gebäudeseitenwänden, gebäudeübergreifende durchgehende Füllwände und verriegelte innerwandig schalldämmende Vorhänge, Übergangsräume Räumlichkeiten, bei denen schalltechnische Schutzmaßnahmen abseits nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (mit zu Rettungswegen Öffnungen) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden.
10. Laubengänge und andere Öffnungen bzw. Rückzugsorte sowie Vergleichen zu den Grenzen der Grundstücke Fl-Nrn. 8644 und 86411 sind so auszuführen, dass eine spätere Grundüberbauung auf dem Grundstück Fl-Nrn. 8644 und 86411 in mindestens der selben Höhe wie die Grundüberbauung im Geltungsbereich der Änderung möglich ist und nicht behindert wird.
11. Der Anteil der Geschossfläche von Garagen im EG, einschließlich der Garagen- und Teilgaragen-zufahrten im EG, darf maximal 50 % der restlichen Geschossfläche im EG betragen.

**3. Hinweise**

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Maßlinie mit Maßangaben, z.B. 12,00 m und 3,00 m
- Grundstockgrenze
- Flurnummer, z.B. 900
- zu erhaltender Baum, z.B. Linde
- vorgeschriebene Lage von Stellplätzen
- bestehende Trottoirflur/Untersichtfläche
- Vorschlagsbautyp

**4. Änderungsvorhaben**

Fl.-Nr. 8643, 86410, 86411 B, 864 TF, 9002 TF und 9152 TF Gemarkung Penzberg

**§ 2 - In Kraft treten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbereiches in Kraft.

**Verfahrensverfahren**

1. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgesetzt.
  2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgesetzt.
  3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschieben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
  4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gebilligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgesetzt.
  6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschieben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
  7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gebilligt.
  8. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde ..... durch Amtsblatt Nr. .... gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Die Verlesung von Verleihen- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Bauweise über die Aufhebung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Mängel der Abweigung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 8 BauGB vorzunehmenden öffentlichen Abweigungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verleibungen oder den Mangel begründet hat, ist dabei darzulegen.

**Bauvorhaben der Innenentwicklung**

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg**

Penzberg, den .....  
Stand 15.10.2019

Architekturbüro Wolfgang Zach  
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtbaumeister  
Bahnhofsweg 15, 92377 Penzberg  
Tel. 093509030-11 Fax 0935-15  
E-Mail: zach@zach-architekten.de

**3. Sitzungsverlauf:**

Der vorgelegte Bebauungsplan wird in Bezug auf die Stellplatzthematik der beiden Privatgrundstücke intensiv diskutiert.

Aufgrund des im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Garagengeschosses im Erdgeschossbereich ist die Frage nach oberirdischen Stellplätzen im Innenstadtbereich erneut thematisiert. Dies hatte den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in vorherigen Projektständen und Ortsbesichtigungen zu diesem Planungsgebiet bereits beschäftigt. Eine abschließende Meinungsbildung hierzu wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgen müssen.

Der Stadtbaumeister erläutert, die Bemühungen des Stadtbauamtes, die angrenzende Nachbarschaft in diesen Bebauungsplanabschnitt zu integrieren. Divergierende zeitliche und projektbezogene Absichten machen eine Gesamtlösung für das Quartier Postgasse / Philippstraße / Bahnhofstraße leider nicht möglich.

Aus den Reihen des Gremiums wird angeregt, im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, dass die zurzeit in den Erdgeschosszonen geplanten Stellplätze, der zukünftige Umbau und die Zusammenlegung in eine gemeinsame Tiefgarage über mehrere Baufelder hinweg einzuarbeiten ist.

Die Höhenentwicklung des Projektes wurde intensiv diskutiert. Dabei wurde die Grundfläche des nördlichen Staffelgeschosses auf dem länglichen Baufeld reduziert.

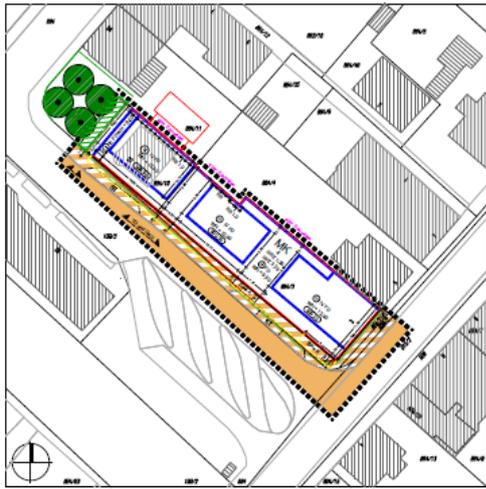
#### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorentwurf der 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom 15.10.2019 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung.

Vor der öffentlichen Auslegung sind die Ergebnisse der Gremiumsdiskussion einzuarbeiten. Es sind dies:

- Reduzierung des nördlichen Staffelgeschosses auf die Hälfte des ursprünglichen Maßes,
- Berücksichtigung der Umbaumöglichkeit von erdgeschossigen Stellplätzen zu Flächen für den Einzelhandel oder die Gastronomie bei einer späteren Tiefgaragenlösung über mehrere Baufelder hinweg.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan M 1 : 500

**72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg**

Sitzung der Stadt Penzberg zur 72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" vom 20.12.1985.  
Die Stadt Penzberg erhebt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 91 der bayerischen Staatsordnung (BayStO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**§ 1 - Änderung**  
Der Bebauungsplan "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

**1.1 Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanung
- Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Baufläche  
Im Bereich der Baufläche ist im Erdgeschoss ein Zurücktreten von Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 7,5 m zulässig.  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV, ein Kniesockel über dem IV, VG ist unzulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, z.B. III.
- geschlossene Bauweise  
nur Flachdach zulässig.  
Flachdächer über dem 3. Obergeschoss sind zu begrünen. Dabei ist eine durchzunehmende Mindestgrünfläche von 15 cm (entsprechlich Dreiecksfläche) vorzusehen.
- Tiefgarage zulässig
- Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg und Stellplatzfläche)

**1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Texte angefügt:**

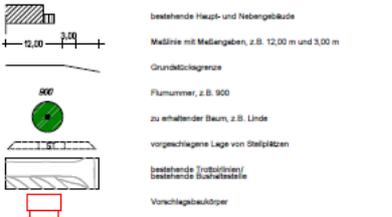
- MK**  
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergütungsgrößen sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Textstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
Wohnungen sind im gesamten Kerngebiet zulässig und müssen oberhalb des Erdgeschosses angeordnet werden.
- RS 1,0**  
Außenwandabfällung: Außenwandbereich, in dem die 3. Obergeschosse mind. 1,00 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rücksprünge).
- RS**  
Außenwandabfällung: Außenwandbereich, in dem die 3. Obergeschosse mind. 0,1 m hinter die Gebäudeaußenkante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Rücksprünge) und sich durch einen Materialwechsel vom 2. OG abhebt. Der Materialwechsel ist mind. bis 1,0 m hinter die Außenkante des 2. Obergeschosses zu führen.
- Abw. Bauweise**  
Abweichende Bauweise: Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes**  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes. Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterbaut und nicht beahren werden. Wurz- und Kronenbereich sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Die DIN 19200 ist zu beachten. Die Fläche ist entsprechende Baulandfläche bei der GRZ/GFZ-Berechnung.

- z.B. GRZ 1,00** Grundflächenzahl, z.B. GRZ 1,00
- z.B. GFZ 3,25** Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 3,25  
Die Geschossfläche der Zonen A und B ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.
- z.B. FF 0,20** Fertigstellungsbedingte OK FF des Erdgeschosses, z.B. 600,00 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> in m<sup>2</sup>. Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberfläche des Erdgeschosses ist durch die FF festgelegt. Von der maximalen Höhe des FF d. EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg eine Abweichung bis zu 0,50 m abgegraben werden. Für die Abweichung ist im Rahmen der Antragsstellung ein Schnurprotokoll zu erstellen.
- z.B. WH 9,50** Maximale traufseitige Wandhöhe, z.B. 9,50 m.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberfläche (OK FF) des Erdgeschosses und dem Schrägmaß der Außenwand mit der Dachlinie an der Traufseite des Gebäudes.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe ist zulässig, wenn die Außenwandfläche der Bauteile im Erdgeschoss die zulässige Wandoberfläche des Erdgeschosses um 0,50 m überlagert, wenn sie um die Außenwandfläche hinter der betreffenden Fassade liegt.
- z.B. Zone A**  
Bauzone, z.B. Zone A.  
Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einstrich zum 2. Obergeschoss, in diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Bauteile überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden.  
Auf eine Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten (Lage und Höhenlage Trottoir sind mit der Stadt Penzberg abzustimmen). Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir von jeder Seite freizuhalten. Auch Stützen sind hier nicht zulässig. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschritten.  
Wandhöhe WH in der Bauzone: max. 9,50 m.  
In der Zone A sind nur Balkone, Loggien und unbeheizte vorgelegene Wintergärten in gleicher Weise zulässig, die sich in ihren Fassaden- und Untersichtflächen eindeutig vom Hauptkörper unterscheiden.
- z.B. Zone B**  
Bauzone, z.B. Zone B.  
Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einstrich zum 2. Obergeschoss, in diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Bauteile überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden.  
Auf eine Tiefe von mind. 0,75 m zur Straßenseite ist über dem Trottoir eine Höhe von mind. 4,50 m zu OK Trottoir einzuhalten (Lage und Höhenlage Trottoir sind mit der Stadt Penzberg abzustimmen). Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir von jeder Seite freizuhalten. Auch Stützen sind hier nicht zulässig. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschritten.  
Wandhöhe WH in der Bauzone: max. 9,50 m.

**2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:**

1. Erker im 1. und 2. OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugrundeliegenden Außenwand der Bauteile maximal um 1,40 m überschreiten.
- 2.1 Filigrane Eingangsportale im EG, z.B. in Metall- oder Glasausführung, dürfen die Bauteile maximal um 1,40 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir freizuhalten, auch wenn sie nicht untergründig sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschritten.
- 2.2 Filigrane Eingangsportale im EG, z.B. in Metall- oder Glasausführung, dürfen die Bauteile maximal um 1,40 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir freizuhalten, auch wenn sie nicht untergründig sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg des Lichtraumprofil geringfügig unterschritten.
3. Die Nutzung des Flachdachs über dem 2. OG als Dachterrasse ist zulässig.
4. Nicht überdachte Terrassen sind zulässig.
5. Im 3. OG ist die Errichtung von profillänglichen Pergolen zur Verbindung der einzelnen Gebäudeteile untereinander. Eine Überdeckung der Pergolen ist nicht zulässig.
- 6.1 Die Zufahrt auf das Grundstück 864/3 darf nur über eine maximale 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadeöffnung geschehen.
- 6.2 Die Zufahrt auf das Grundstück 864/10 darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nur über eine maximale 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadeöffnung geschehen und im nicht überbaubaren Grundstücksbereich nur über eine maximale 2,50 m breite Zufahrt geschehen.
7. Bauweise Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Bereiche mit abweichender Bauweise.
8. Bei der Konzipierung der Tiefgaragenanlagen sind schallschutztechnische Maßnahmen wie z.B. Einhausungen und schallschützende Verkleidungen vorzusehen. Die Tür- und Öffnungsmechanismen sind im unteren Kerngebiet einzuordnen.
9. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergründete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnräume) durch schallschutztechnische Maßnahmen geschützt werden. Architektonische Gestaltungsmaßnahmen sind z.B. eine abweichende Grundkörperorientierung mit einem Lüftungseffekt pro betroffenen Raum auf den angrenzenden Gebäudeseiten, gebäudeinterne durchgängige Freiflächen und untergründige Freiflächen, Luftschichten, Abstrahlungen durch Nebengebäude, Lüftungsräume mit untergründigen Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhochbündige durchgängige Freiflächen und untergründige Freiflächen, Luftschichten, Abstrahlungen durch übergründete Räumlichkeiten, bei denen schallschutztechnische Maßnahmen abgelehnt sind, müssen mit feststehenden (nur zu Regenabgängen Offenbau) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden.
10. Laubengänge und andere Öffnungen bzw. Rückzüge sowie Vergleichen zu den Grenzen der Grundstücke Fl.-Nr. 864/1 und 864/11 sind so auszuführen, dass eine spätere Grundbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/1 und 864/11 in mindestens der selben Höhe wie die Grundbebauung im Geltungsbereich der Änderung möglich ist und nicht behindert wird.
11. Der Anteil der Geschossfläche von Garagen im EG, einschließlich der Garagen- und Tiefgaragenzufahrten im EG, darf maximal 50 % der restlichen Geschossfläche im EG betragen.

**3. Hinweise**



**4. Änderungsvorhaben**

Fl.-Nr. 864/3, 864/10, 864/11, 864 TF, 9002 TF und 9102 TF Gemarkung Penzberg

**§ 2 - In Kraft treten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft, und die erneute Auslegung angeordnet.

**Verfahrensverfahren**

1. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von Penzberg, den ... öffentlich ausgelegt.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Penzberg, den ... öffentlich ausgelegt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anträgen von Penzberg, den ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin
4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss von Penzberg, den ... den Bebauungsplan gebilligt und die erneute Auslegung angeordnet.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Penzberg, den ... erneut öffentlich ausgelegt.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anträgen von Penzberg, den ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin

7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss von Penzberg, den ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde von Penzberg, den ... durch Amtsblatt Nr. ... gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsehen bereitgehalten.
 

	Stadt Penzberg
	Elke Zahner Erste Bürgermeisterin

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.  
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 8 BauGB vorzunehmenden gegenseitigen Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.  
Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründet hat, ist dabei darzulegen.  
Penzberg, den ... Stadt Penzberg  
Justus Klement  
Baumeister - Baubaumeister

**Bauvorhaben der Innenentwicklung**  
STADT PENZBERG  
www.penzberg.de

**72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg**

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**  
Stand: 08.08.2019  
Stand: 09.10.2019  
Vorbereitung: Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Baubau  
Bafhofsweg 15, 82377 Penzberg  
Tel. 089500050-11 Fax 82306-15  
E-Mail: zach@zach-architekten.de

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**8 Nähe Knappenstraße, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128, Nähe Knappenstraße.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiets „Knappenstraße / Am Kreuzacker“.

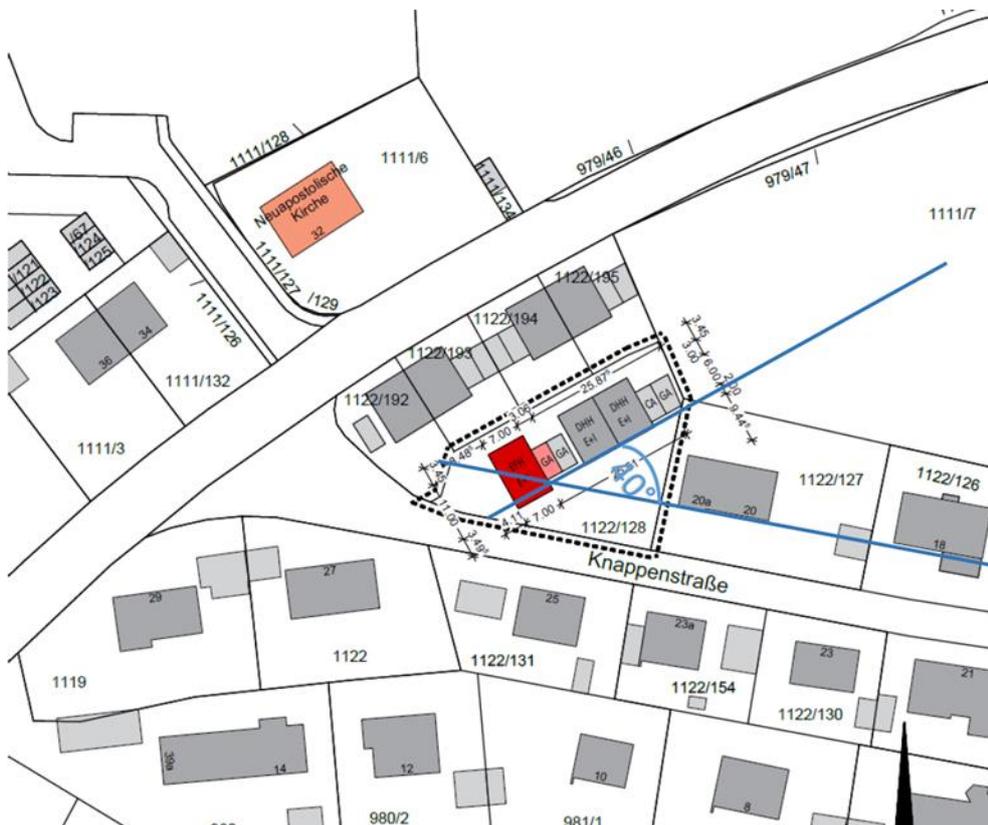
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Knappenstraße / Am Kreuzacker“ der Stadt Penzberg sowie eine Satzung über die



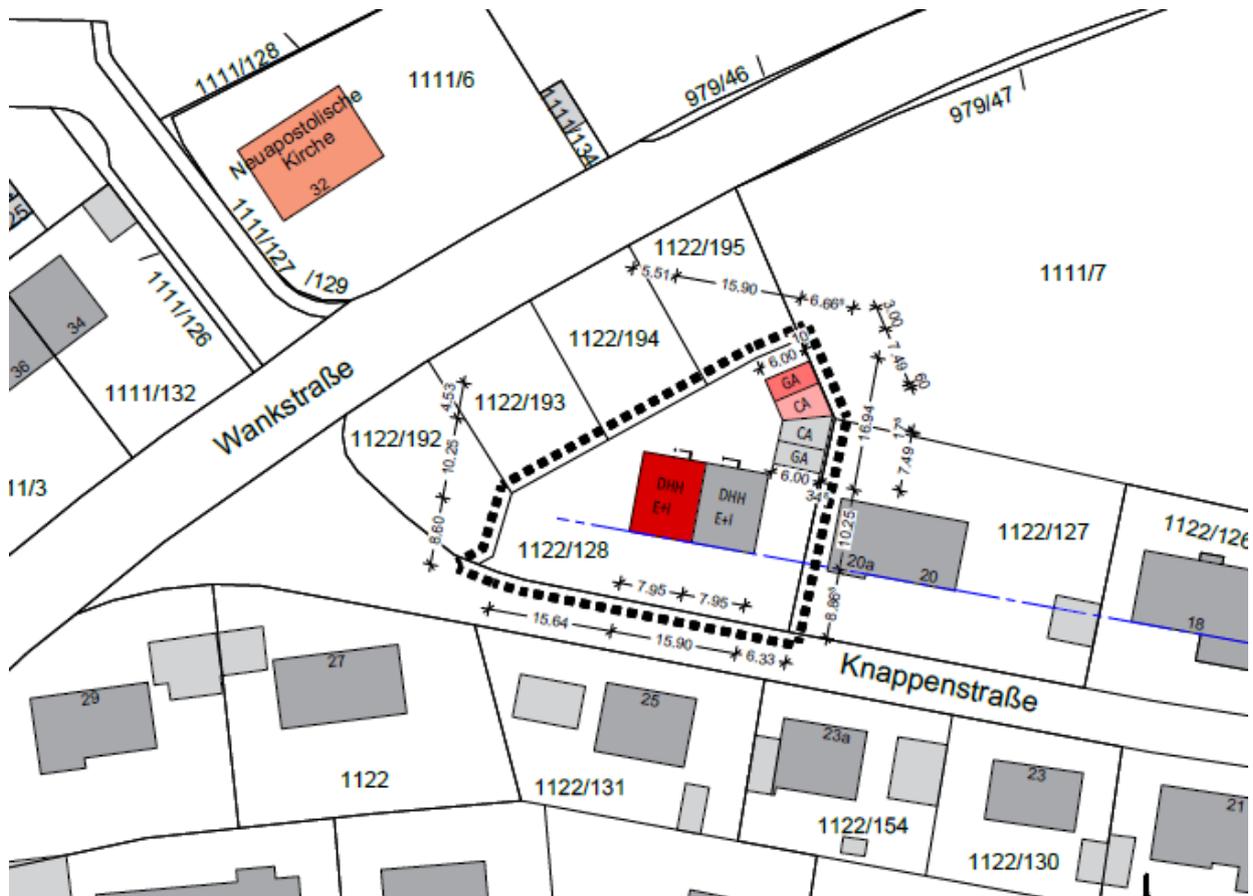
Am 09.07.2019 kam der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nach einer Ortsbesichtigung zu dem Ergebnis, dass die Bebauung entlang der Knappenstraße auf ein Doppelhaus mit Satteldach und Kniestockhöhe im 1. OG von maximal 2,0 m festgelegt wird, damit sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung, die in nachfolgendem Straßenbild dargestellt ist, einfügt.



Am 17.09.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten einem Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses sowie eines Einfamilienhauses mit Satteldach und Kniestockhöhe im 1. OG von 2,0 m mit Erschließung über die Knappenstraße das gemeindliche Einvernehmen mit dem Hinweis versagt, dass die Bebauung auf ein Doppelhaus mit Firstrichtung parallel zur Knappenstraße zu ändern ist.



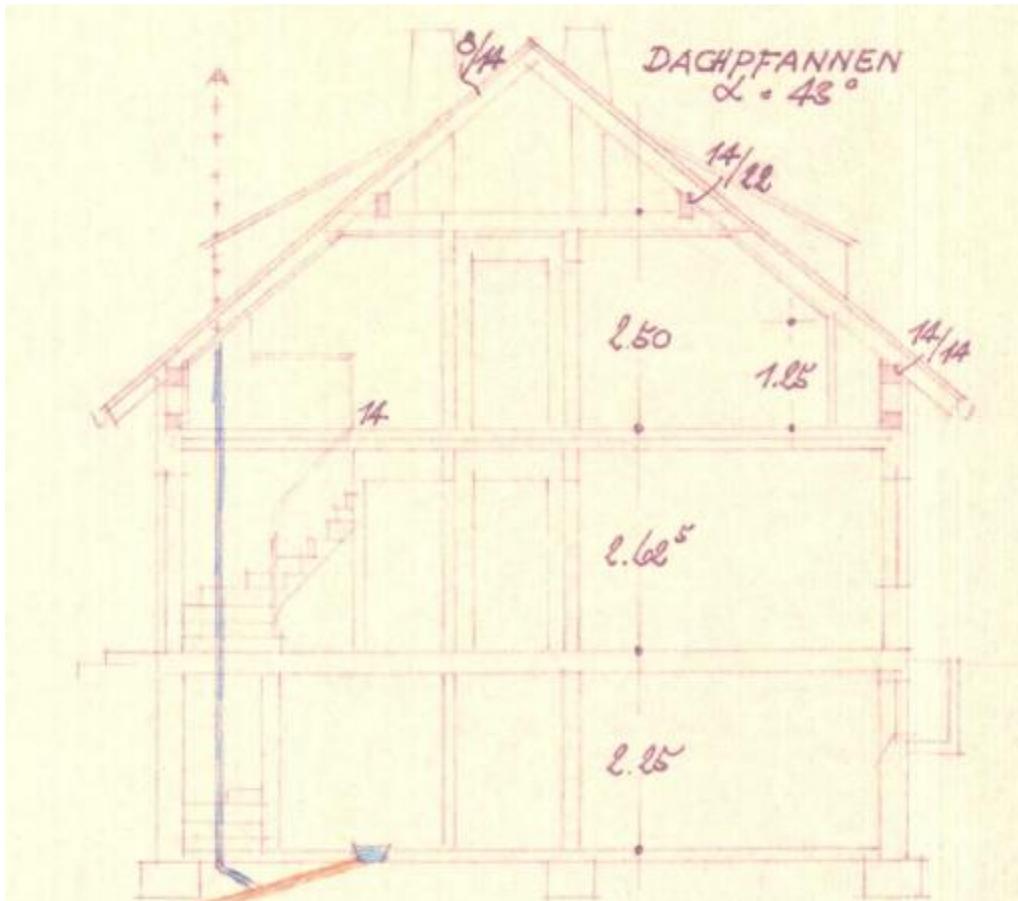
Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die Drehung der Firstrichtung parallel zur Knappenstraße.



Das beantragte Doppelhaus entspricht jedoch bezüglich der Gebäudehöhe nicht den Vorgaben des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 09.07.2019, dass die Bebauung entlang der Knappenstraße auf ein Doppelhaus mit Satteldach und Kniestockhöhe im 1. OG von maximal 2,0 m festgelegt wurde.



Schnitt Nachbarbebauung:



Mit einer beantragten Wandhöhe von 6,75 m und einer Firsthöhe von 9,47 m überschreitet das beantragte Doppelhaus die bestehenden Siedlungshäuser, die von einer eingeschossigen Bebauung mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung geprägt sind und eine Traufhöhe von ca. 4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 7,20 m aufweisen, um ca. 2,75 m bezüglich der Traufhöhe und um ca. 2,3 m bezüglich der Firsthöhe. Das beantragte Doppelaus mit EG + OG + DG mit Dachneigung von 28° fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein, zumal aufgrund der Hanglage der Erdgeschossbereich des beantragten Doppelhauses um ca. ½ Geschoss höher liegt, als der Erdgeschossbereich des Nachbargebäudes.

Auf dieser Plangrundlage kann keine Ausnahme von der Veränderungssperre empfohlen werden.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128, Nähe Knappenstraße, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Grundstück Fl. Nr. 1122/128 innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Knappenstraße / Am Kreuzacker“ befindet und gemäß § 3 dieser Veränderungssperre in dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Bauvorhaben) nicht durchgeführt werden dürfen.

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird für den vorliegenden Antrag nicht zugestimmt, da das beantragte Bauvorhaben bezüglich der Gebäudehöhe nicht dem Ergebnis

der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.07.2019 durchgeführten Ortsbegehung, mit Festlegung von

- maximal einem Doppelhaus im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1122/28 entlang der Knappenstraße
- Gebäudehöhe durch Kniestockhöhe im 1. OG von maximal 2,0 m
- Satteldach als Dachform mit Firstrichtung parallel zur Knappenstraße

entspricht.

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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Nähe Knappenstraße, das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass die Planung dahingehend geändert wird, indem die Fußpfette direkt (ohne Kniestock) auf der Betondecke des 1. Obergeschosses befestigt wird.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne 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.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **9 An der Freiheit 17, Fl. Nr. 828/45: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten**

### **1. Vortrag:**

Der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Gemarkung Penzberg Fl. Nr. 828/45, An der Freiheit 17. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Anstelle des vorhandenen Einfamilienhauses, das über dem EG ein DG mit Kniestockhöhe von ca. 20 cm aufweist, wird nun die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten mit den Ausmaßen von 11,99 m x 17,99 m sowie einer Traufhöhe von 7,40 m beantragt. Die benötigten Stellplätze werden mit 4 oberirdischen und 8 Stellplätze unter dem aufgeständerten Garagengebäude nachgewiesen.

Der auf Stelzen überdachte Parkplatz, der im Erdgeschoss als Nutzung für den Terrassen- und Gartenbereich dient, entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 3 Abs. 1 Richtzahlen. Hier müssen für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten mind. 50 v. H. in einer Tiefgarage errichtet werden.

Die Größe des Baukörpers (Wohn- und Garagengebäude) fügt sich nicht in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Die Nutzung mit 6 Wohneinheiten bedeutet auf Grund der Gebäudeabmessungen eine verbleibende unbedeutende Gartenfläche. Zudem ist die

Versiegelung für das 861 m<sup>2</sup> Größe Grundstück unverhältnismäßig. Dies steht im Widerspruch zur Umgeben Bautypologie.

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung beeinträchtigt.

Des Weiteren fehlen die Geländedarstellungen und die Höhenangabe ü. N.N. (über Normal-Null).

Die Einwandschreiben der Nachbarn vom 22.10.2019 und 04.11.2019 liegen dem Antrag bei.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/45 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und den Vorgaben der Stellplatzsatzung bezüglich der zwingenden Errichtung einer Tiefgarage nicht entspricht.

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**

<b>10</b>	<b>An der Freiheit 5, Fl. Nr. 828/12: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage</b>
-----------	---

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/12 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 5. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ausmaßen von 9,45 m x 14,38 m, die Wandhöhe wird mit 3,29 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 25° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen. Für die geplante Grundstücksteilung werden die erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung) eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet. Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/12 der

Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch).

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**

## **11 Im Thal 1, Fl. Nr. 972/30: Bauantrag zur Anbringung/Änderung von Werbeanlagen**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Anbringung bzw. Änderung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 972/30 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 1.

Das Grundstück Fl. Nr. 972/30, Im Thal 1, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg. Beantragt wird der Austausch von zwei Werbeanlagen mit den Ausmaßen von je 4 m x 1 m.

#### **Position 1 und 2:**

- Errichtung eines Transparentkastens mit den Ausmaßen von 4,00 m x 1,40 m, einseitig und beleuchtet (Acrylscheibe mittels Folienplott foliert)
- Norma Röhrenband (19 Stück Alurohre nach Norma C lackiert)

#### **Position 3:**

- Errichtung eines Transparentkastens mit den Ausmaßen von 3,00 m x 1,00 m, einseitig und beleuchtet (Acrylscheibe mittels Folienplott foliert)

Da die beantragten Werbeträger nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entsprechen, ist eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Anbringung / Änderung von Werbeanlagen Fl. Nr. 972/30 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) einschließlich der erforderlichen Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

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**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 9 a und 9 b. Das Grundstück Fl. Nr. 1161/3 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück Wölflstraße 9 a und 9 b liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 29.09.2017 zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB (Baugesetzbau) vor. Das nun eingereichte Wohnhaus entspricht den Vorgaben des Vorbescheidsantrages.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung mit den Ausmaßen von 10,00 m x 11,85 m und einer Traufhöhe von 5,80 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit 35° Dachneigung gewählt. Die Stellplätze werden in Form von 2 Carports und 3 Stellplätzen nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet. Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 9 a und 9 b, 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**

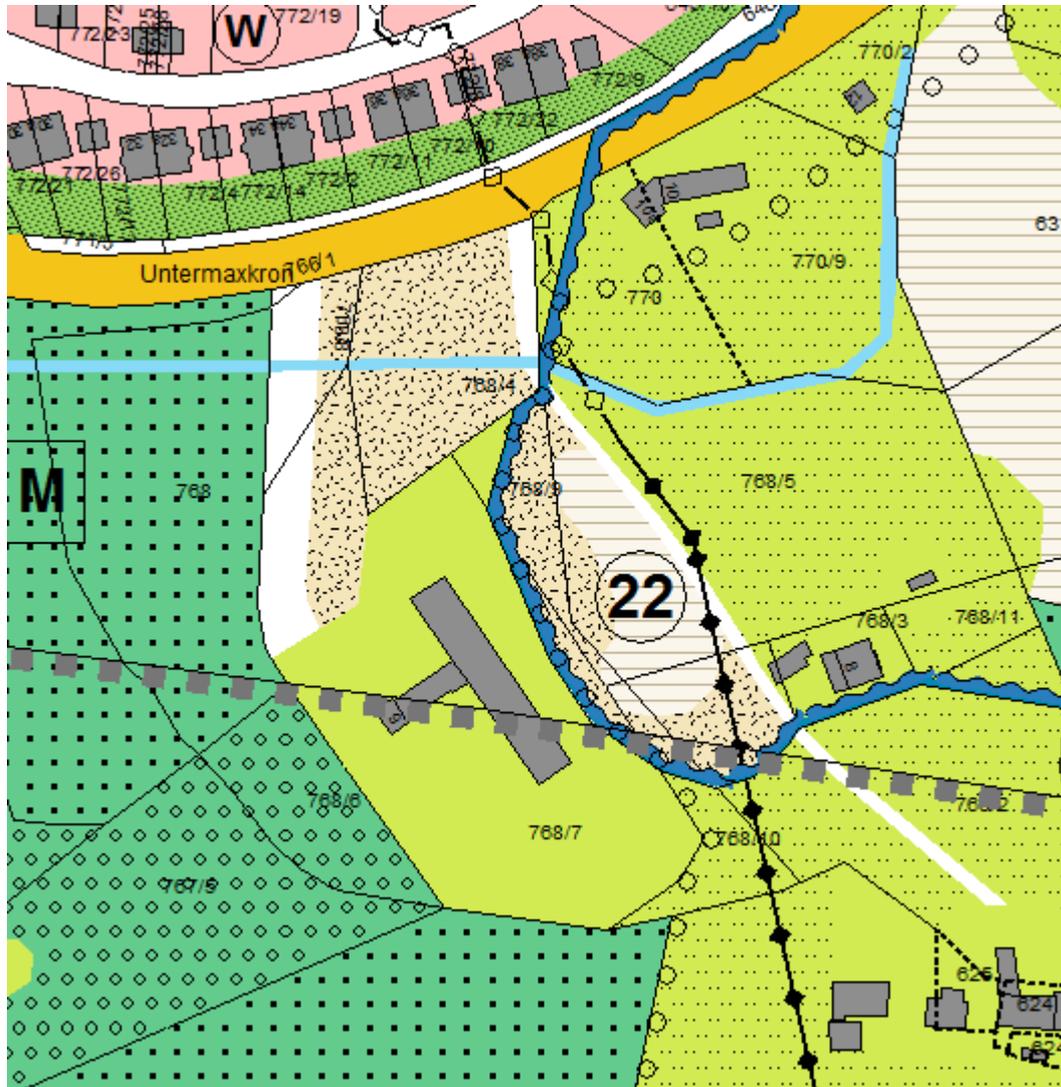
**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Instandsetzung der Halle mit Nutzung als Einstellfläche für Hänger und Winterdienstfahrzeuge und -geräte auf den Grundstücken Flurnummern 766/1, 768/5, 768/6, 768/8, 768/9 und 768/10 der Gemarkung Penzberg, Untermakron 9.

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich, Vorhaben sind gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg sind die Grundstücke teilweise als landwirtschaftliche Hofstelle, als Brache und als naturnaher Wald festgesetzt.



Eine Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da das Vorhaben zumindest folgende öffentliche Belange beeinträchtigt:

- Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans
- Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes

Da die Aufgabe der früheren Nutzung des Gebäudes länger als sieben Jahre zurückliegt, liegt auch keine Genehmigungsvoraussetzung nach § 35 Abs. 4 BauGB vor.

Das beantragte Vorhaben ist somit im Außenbereich nicht zulässig.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Antrag

zur Instandsetzung sowie Nutzung der Halle als Einstellfläche für Hänger und Winterdienstfahrzeuge und -geräte das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da das Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig ist.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt 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 Oberhof 2, Fl. Nrn. 1355, 1365: Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise**

### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1355 und 1365 der Gemarkung Penzberg, Oberhof 2.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und stellt ein privilegiertes Bauvorhaben dar, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Im ehemaligen Gebäude der Remise soll nun eine Ferienwohnung mit einer Gesamtwohnungsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> entstehen.

Es werden folgende Fragen zum Antrag gestellt:

- a) Ist der Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss der bestehenden Wagenremise bauplanungsrechtlich möglich?
- b) Ist der Einbau von zwei Wiederkehren wie in Variante 1 bauplanungsrechtlich möglich?
- c) Ist der Einbau von einer Wiederkehre und einer Schleppgaube wie in Variante 2 bauplanungsrechtlich möglich?

Die Fragen können folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Dem Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss der bestehenden Wagenremise kann zugestimmt werden, wenn eine Privilegierung für die Größe der Ferienwohnung vorliegt.
- b) Dem Einbau von zwei Wiederkehren wie in Variante 1 kann zugestimmt werden.
- c) Dem Einbau von einer Wiederkehre und einer Schleppgaube wie in Variante 2 kann nicht zugestimmt werden.

### **Vermietung von Ferierzimmern und -wohnungen:**

In der Praxis wohl häufigste Form mitgezogener Betätigung ist die Vermietung von Ferierzimmern oder Ferienwohnungen, die – obwohl für sich betrachtet gewerblicher Art – an der Privilegierung teilnehmen kann, solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt. Die Vermietung einzelner Zimmer an Gäste ist unter diesem Gesichtspunkt baurechtlich nicht problematisch. Sie gehört seit Langem zum typischen Erscheinungsbild der bäuerlichen Betriebe („Gäste auf dem Bauernhof“). Auch die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten wird im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig

sein. Ähnlich wie Austragshäuser, bei denen die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen aber auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet. Ferner sollte auch durch die bauliche Ausgestaltung Dauervermietung bzw. die Bildung von Wohnungseigentum verhindert werden (Größe, Raumaufteilung, Küchenausstattung etc.). Die Schaffung von Ferienwohnungen oder Ferierzimmern durch Neubau ist im Hinblick auf die Voraussetzungen mitgezogener privilegierter Nutzungen im Verhältnis zur Umnutzung tendenziell problematischer. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und den erforderlichen untergeordneten Charakter einer mitgezogenen Nutzung. Ferierzimmer bzw. Ferienwohnungen sollten daher nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden. Sofern ein Neubau im Einzelfall als mitgezogene Nutzung zulässig ist, muss dieser im Übrigen möglichst flächenschonend (z. B. als Anbau) ausgeführt werden. Aus den dargestellten Voraussetzungen für mitgezogene Vorhaben ergibt sich, dass ggf. auch Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können, die der Ermöglichung von Freizeitaktivitäten oder Beschäftigung von hauseigenen Gästen auf dem Bauernhof dienen, z. B. Erweiterung einer Wagenremise zur Nutzung als Spielscheune für Kinder. Auch insoweit ist entscheidend, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1355 und 1365 der Gemarkung Penzberg, Oberhof 2, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) wenn eine Privilegierung für die Größe der Ferienwohnung vorliegt.

Der Vorbescheidsantrag 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**

<b>15</b>	<b>Edelweißstraße 15, Fl. Nr. 987/11: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hochfeld"</b>
-----------	---

## **1. Vortrag:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hochfeld" vom 11.04.1995, auf dem Grundstück Fl. Nr. 987/11 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 15. Das Grundstück Edelweißstraße 15 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg vom 29.06.2004.



In einem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 07.10.2019 an die Antragsteller wird festgestellt, dass die vorhandenen Einzäunungen bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind. Durch das Landratsamt wird die Möglichkeit gegeben, die Einzäunung zu beseitigen und so zu versetzen, dass es die Vorgaben des Bebauungsplanes „Hochfeld“ einhält.

Bei einer Ortsbesichtigung am 04.06.2019 stellte das Landratsamt Weilheim fest, dass der Zaun nicht wie bei dem Ortstermin vom 18.11.18 vereinbart errichtet worden ist. Der Zaun in Richtung des Grundstückes FI. Nr. 987/12, sollte laut Vereinbarung mit einer Höhe von 80 cm über den Beton L-Steinen gebaut werden. Es wurde jedoch ein Gitterzaun mit einer Höhe von 1,10 m an den Säulen, bzw. 1,06 m an den Gittern über den Beton L-Steinen errichtet. Der Abstand zwischen den Gittern und des Betonsockels beträgt knapp 4 cm.

Das Gelände mit Einfriedung an der Grundstücksgrenze wurde entgegen dem eingereichten Bauantrag errichtet. Laut qualifizierten Bebauungsplan „Hochfeld“ der Stadt Penzberg sind zwischen Grundstücken kunststoffbeschichtete und verzinkte Maschendrahtzäune zulässig. Der Zaun verstößt gegen den Bebauungsplan und ist deshalb unzulässig.

Auf der Straßenseite des Grundstückes ist ebenfalls ein Zaun errichtet. Der Zaun teilt sich hier in verschiedene Felder mit einem Maß von 1,23 m x 2,50 m auf. Die Felder werden in Richtung Norden gehend immer Höher (zwischen den Feldern ist immer ein Höhenunterschied zwischen 12 cm und 14 cm). Zu Beginn hat der Zaun eine Säulenhöhe von 1,36 m und am Ende eine Höhe von 1,52 m. Laut Bebauungsplan sind straßenseitig als Naturholzzäune mit senkrechten Staketen bis zu 0,90 m über der Geländeoberfläche auszuführen. Dem zufolge widerspricht der Zaun dem Bebauungsplan und ist deshalb unzulässig.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 beantragt der Grundstückseigentümer die Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für den errichteten Gitterzaun.

### Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

Nicht auf der südlichen Abböschungsseite zur Fl. Nr. 978/12, sondern unsererseits auf Grundstück Fl. Nr. 978/11 wurden notgedrungen aufwendige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen, den neu herbeigeführten 'Steilhang' wenigstens von oben aus soweit abzusichern mit

- tief reichenden L-Steinen besonders im westlichen Bereich der südlichen Grenzlinie auf 20 m
- dahinterliegender Drainage
- Schutzbandagen an den Fugen und zuletzt einem stabilen Metallzaun, zur Vermeidung, dass z. B. Kinder nicht über einen wackeligen und leicht zu kletternden oder beschädigenden Zaun in die Tiefe fallen.

Da die dringendere Maßnahme – den westlichen Teil des südlichen Grenzverlaufes mit einer aus massivem Material bestehenden herangeführten Stützmauer nebst Erde bis knapp unter Oberkante L-Steine zu sichern – bis dato fehlte, erschien es wichtig, dass nördlich auf Seite-15 notwendige Maßnahmen platzgreifen. Bei Würdigung der entstandenen Situation und aller Umstände könnte wohl für die südliche Einfriedung eine Befreiung gerechtfertigt werden.

An der östlichen Einfriedung zur Straßenseite wäre eine weniger umfassende Änderung wünschenswert, z. B. durch Belegung des vorhandenen Metallgerüsts mit senkrechten Holzstaketen einschließlich plus Kürzung des Metallzaungerüsts auf das angeforderte Maß.



Das Einwandschreiben des Nachbarn vom 09.10.2019 liegen dem Antrag bei.

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes obliegt der Stadt Penzberg.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hochfeld" vom 11.04.1995, auf dem Grundstück Fl. Nr. 987/11 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 15, die

Zustimmung mit der Maßgabe, dass der Zaun zum Grundstücksnachbar Fl. Nr. 987/12 und straßenseitig auf eine Höhe von 90 cm zu kürzen ist.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **16 Primelstraße 6, Fl. Nr. 990/12: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heiglhof"**

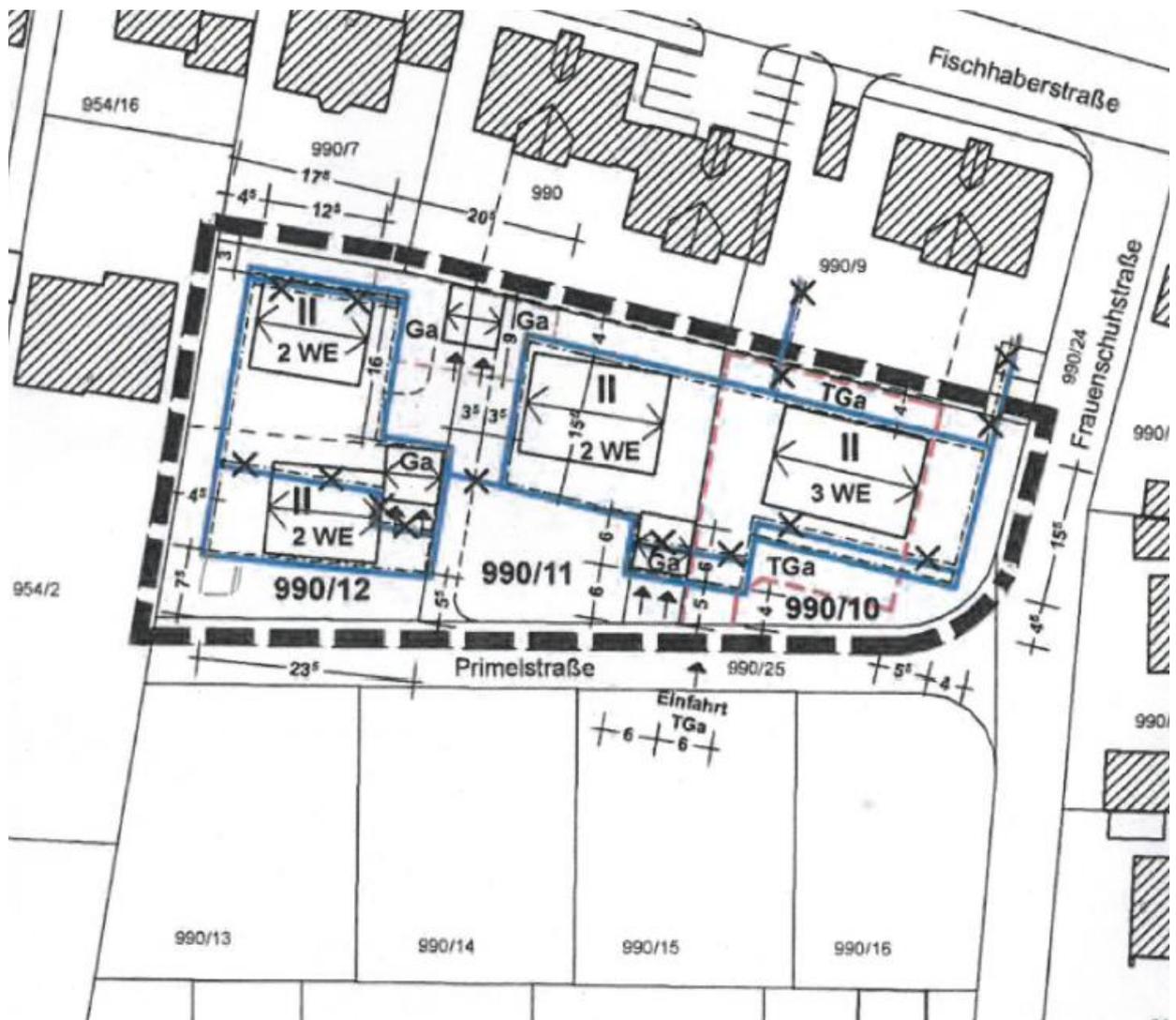
#### **1. Vortrag:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg zur befristeten Errichtung einer Garage als Lagerraum für die Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück Flurnummer 990/32 der Gemarkung Penzberg, Primelstraße 6.

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Weilheim-Schongau am 04.06.2019 festgestellt, dass auf Grundstück Flurnummer 990/32 (Primelstraße 6) eine 6,25 m lange und 3,52 m breite Blechgarage errichtet wurde. Die Wandhöhe der Garage beträgt 2,50 m und die Firsthöhe 2,90 m. Die Garage ist auf vier Betoneinzelfundamenten errichtet. Die Garage wird augenscheinlich nicht als Garage, sondern als Lagerschuppen verwendet. Durch das Fenster wurden mehrere Baustrahler, Kabeltrommeln, Staffeleien, sowie Malerfarbe und Putzmittel festgestellt.

Mit Antrag vom 05.10.2019, bei der Stadt Penzberg eingegangen am 11.10.2019 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Primelstraße 6 die befristete Nutzung dieser Blechgarage bis zum 31.12.2021. Diese Blechgarage soll während der Bauzeit zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses ab ca. Anfang Januar 2021 als Lager für die Werkzeuge und Materialien, die zum Bau des Hauses benötigt werden, genutzt werden. Nach Baufertigstellung soll die Blechgarage auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Platz umgesetzt werden.

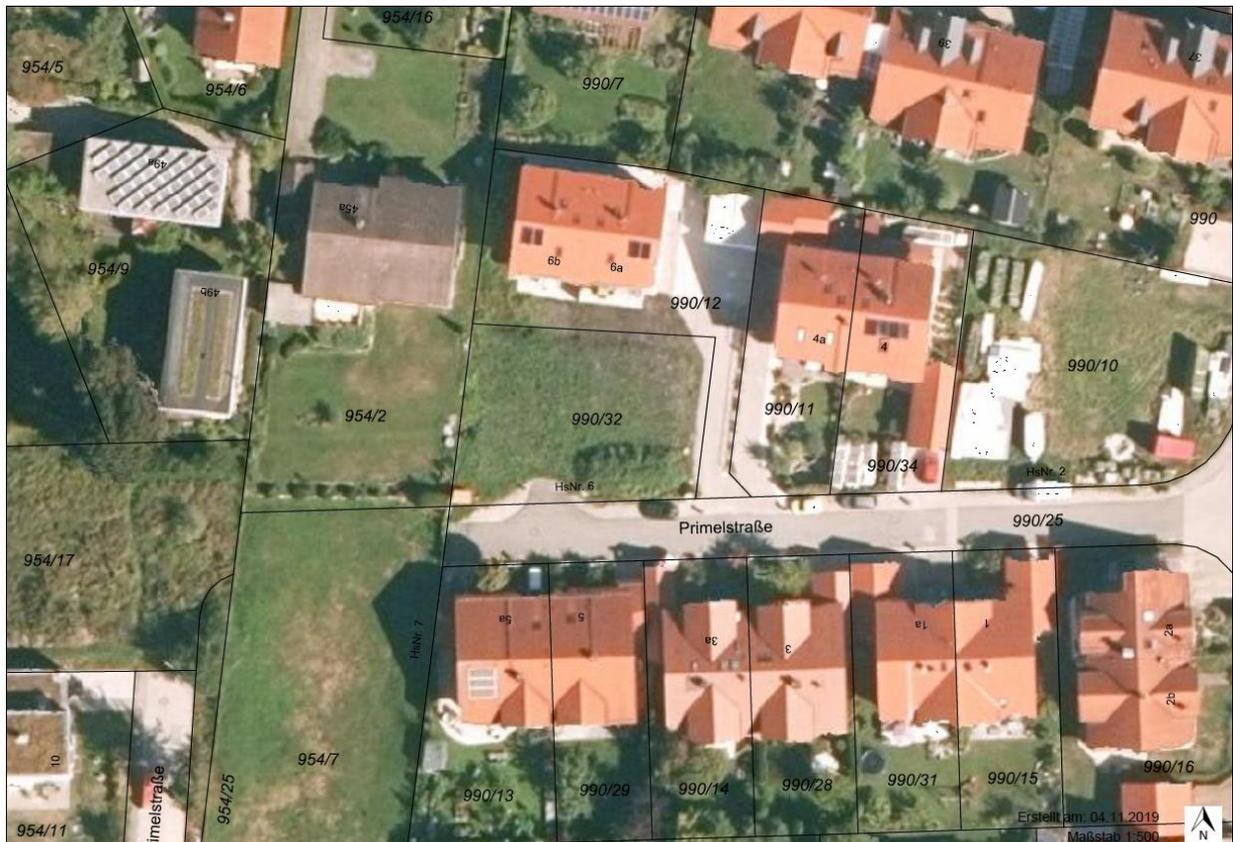
Dem Antrag auf Erteilung der befristeten isolierten Befreiung liegt folgender Lageplan zu Grunde:



Die vorhandene Blechgarage ist in nachfolgendem Foto dargestellt:



In nachfolgendem Luftbild aus 2018 ist das Grundstück dargestellt:



Die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flurnummer 954/2 haben dem Antrag durch Erteilung der Unterschrift zugestimmt.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg zur befristeten Errichtung einer Garage als Lagerraum für die Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück Flurnummer 990/32 der Gemarkung Penzberg, Primelstraße 6, nicht zu.

Das Grundstück Flurnummer 990/32 der Gemarkung Penzberg, Primelstraße 6, befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg. Dieser Bebauungsplan legt fest, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Die vorhandene Blechgarage befindet sich außerhalb der Baugrenzen mit nur geringem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche „Primelstraße“.

Außerdem regelt der Bebauungsplan „Heiglhof“ unter der Ziffer 5.6 der Festsetzungen u. a., dass als Material an den Außenwänden der Gebäude nur verputztes Mauerwerk zulässig ist und die Verwendung von metallenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen unzulässig ist. Die nach Vollendung der Bauarbeiten angestrebte Verlagerung der Blechgarage auf dem Baugrundstück mit Folgenutzung als Garage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiglhof“ bezüglich der Baugestaltung und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein, sondern stört das Erscheinungsbild des Wohngebiets. Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen zur Baugestaltung (Außenwände) wird im Hinblick des Störungsgrads (Fremdkörper) im Wohngebiet nicht empfohlen.

Lediglich als Baustelleneinrichtung könnte der vorhandenen Blechgarage befristet zugestimmt werden. Dies setzt jedoch einen engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführung eines konkreten Bauvorhabens voraus. Der zeitliche Bezug zu einem Bauvorhaben fehlt, wenn ein konkretes Bauvorhaben noch nicht absehbar ist.

Für das Grundstück Flurnummer 990/32 der Gemarkung Penzberg, Primelstraße 6, wurde bislang noch kein Bauantrag eingereicht.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung