



**STADT PENZBERG**

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 03.12.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 19:18 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erste Bürgermeisterin**

Zehetner, Elke

**Ausschussmitglieder**

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.  
Keller, Thomas

Anwesend ab 18:20 Uhr.  
Das Ausschussmitglied Keller war bei TOP  
Ö 1 nicht anwesend.

Kühberger, Michael  
Lenk, Hardi

Ausschussmitglied Lenk war bei TOP Ö 6  
gem. Art 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

**Schriftführer**

Fuchs, Günter

**Verwaltung**

Blank, Johann  
Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Maier, Rodja  
Reis, Roman  
Schug, Astrid

Anwesend ab 19:15 Uhr  
Anwesend ab 19:20 Uhr

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 12.11.2019   | 3/294/2019 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>2.1</b> | Sachstandsbericht: Radweg Beuerberg, BA II  | 3/290/2019 |
| <b>2.2</b> | Vollzug der StVO: Unfallentwicklung nach dem Rückbau der Sichtschutzwand an der Einmündung Bichler Straße/Staatsstraße  | 4/042/2019 |
| <b>2.3</b> | Neu erstellte touristische Wohnmobilstellplätze am Kirnbergsee  | 3/293/2019 |
| <b>2.4</b> | Umbaumaßnahmen im Stadtwald Penzberg – Gut Hub  | 3/274/2019 |
| <b>3</b>   | Beratung über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich Schönbühlweg   | 3/289/2019 |
| <b>4</b>   | Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss | 3/288/2019 |
| <b>5</b>   | Baugebiet „Birkenstraße West“: Beratung über die Vergabe eines neuen Straßennamens  | 3/296/2019 |
| <b>6</b>   | Nantesbuch 2a, Fl. Nr. 1335/3: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage   | 3/283/2019 |
| <b>7</b>   | Fischhaberstraße 1, Fl. Nr. 1002/4: Bauantrag zur Nutzungsänderung  | 3/284/2019 |
| <b>8</b>   | Karlstraße 33, Fl. Nr. 897: Bauantrag zum Anbringen von Werbeanlagen  | 3/285/2019 |
| <b>9</b>   | Eichthalstraße 12, Fl. Nr. 845/95: Bauantrag zum Anbau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte   | 3/286/2019 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Genehmigung des Protokolls vom 12.11.2019**

### **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 12.11.2019 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Mitteilungen der Verwaltung**

### **2.1 Sachstandsbericht: Radweg Beuerberg, BA II**

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

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten wurde die Verwaltung gebeten, einen aktuellen Sachstandsbericht für das Projekt Radweg Beuerberg BA II vorzulegen.

Die Verwaltung hat bereits Anfang 2018 Gespräche mit den von einem Grunderwerb betroffenen Grundstückseigentümern sowie der Unteren Naturschutzbehörde geführt, um abzuklären, ob eine realistische Chance besteht, das beabsichtigte Bauprojekt umzusetzen. Basis dafür war eine skizzenhafte Fortsetzung des bereits errichteten Radweges bis hin zum Beginn des bereits bestehenden kombinierten Radweges innerhalb der Ortslage.

Seitens der meisten Eigentümer besteht die grundsätzliche Bereitschaft, das Projekt durch eine Grundstücksabtretung mitzutragen. Auch die Untere Naturschutzbehörde signalisierte, das Projekt, trotz der teilweise betroffenen Biotopflächen, nicht rundheraus abzulehnen. Eine verbindliche Aussage dazu lässt sich jedoch erst nach Vorlage der exakten Planungsdaten treffen. Dies trifft ebenfalls auf die Größe der benötigten Grundstücksflächen zu, die schlussendlich für den Radweg benötigt werden.

Lediglich die Eigentümer der Grundstücke Untermaxkron 42 und 43 haben bereits zu diesem Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen heraus signalisiert, keine (weiteren) Flächen zur Verfügung zu stellen. Für einen Gehweg erscheint der vorhandene Platz jedoch an dieser Stelle ausreichend zu sein. Aus Sicht der Verwaltung sollte das Projekt deshalb trotzdem weiterverfolgt werden, da der Radweg dann nur auf einem relativ kurzen Abschnitt unterbrochen sein würde.

Unisono beklagten alle betroffenen Anlieger im Bereich des Schöpfwerkes ein zu hohes Geschwindigkeitsniveau am Ortseingang. Hierauf sollte im Zuge der Planungen versucht werden Vorschläge zu erarbeiten, die dem entgegenwirken können.

Diese gesammelten Informationen wurden am 23.03.2018 an das Staatliche Bauamt Weilheim als zuständigem Straßenbaulastträger für das Projekt zur weiteren Bearbeitung übergeben. Dieses beauftragte ein Ingenieurbüro mit den notwendigen Planungsleistungen. Am 15.11.2019 wurden die ersten Vorentwurfsvarianten seitens des SG Tiefbau mit den Vertretern des Staatlichen Bauamtes besprochen. Diese sollen jetzt noch hinsichtlich des Flächenverbrauches und der Situation im Bereich des Schöpfwerkes optimiert werden. Als problematisch stellt sich derzeit noch die Anordnung einer Mittelinsel dar, da Verschwenkungslängen entsprechend den Richtlinien einzuhalten sind, die aber aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten (Schöpfwerk, Damm, vorhandene Betonwand) gar nicht oder nur schwierig mit aufwendigen Lösungen realisierbar erscheinen. Das Planungsbüro wird diese Anforderungen im Zuge der weiteren Bearbeitung mitberücksichtigen und die baulichen und finanziellen Folgen darlegen. Sobald die finalen Vorentwurfsvarianten vorliegen, sollen die notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden (UNB, Wasserwirtschaft) erfolgen und anschließend die Grundstücksverhandlungen aufgenommen werden.

Die Kosten für den Radweg werden komplett vom Staatlichen Bauamt übernommen. Die Kosten für eine Querungshilfe, Anpassungen im Bereich des Querdammes infolge einer Querungshilfe und eine Fußgängeranbindung an den Loisachdamm müssten von der Stadt Penzberg getragen werden.

Vom zeitlichen Horizont gesehen ist es so, dass die Maßnahme aus Sicht des Staatlichen Bauamts Weilheim im Gegensatz zu anderen aktuell anstehenden Projekten wie z. B. die Ortsumfahrung Weilheim und die Beseitigung von Unfallstellen eher eine untergeordnete Priorität besitzt. Unter diesem Aspekt ist auch die relativ lange Bearbeitungszeit für die ersten Vorplanungen zu sehen.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2.2 Vollzug der StVO: Unfallentwicklung nach dem Rückbau der Sichtschutzwand an der Einmündung Bichler Straße/Staatsstraße**

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

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.03.2019 hat sich das Gremium für den Abbau der Sichtschutzwand an der Bichler Straße entschieden.

Der Abbau erfolgte zunächst befristet, mit der Maßgabe, dass nach einer Probephase von einem halben Jahr die Unfallentwicklung nochmals betrachtet wird.

In der Zeit nach dem Abbau der Sichtschutzwand im März 2019 kam es zu insgesamt zwei Verkehrsunfällen. In beiden Fällen wurde die Vorfahrt des Fahrzeuges auf der Staatsstraße missachtet. Bei einem Verkehrsunfall wurde eine Person leicht verletzt.

Im Vergleich zu den Unfallzahlen der vergangenen Jahre, in denen die Sichtschutzwand an der Kreuzung Bichler Straße/Staatsstraße errichtet war, ergibt sich kein Anstieg der Verkehrsunfälle wonach ein Wiederaufbau der Sichtschutzwand verkehrsrechtlich nicht erforderlich ist.

## **Zur Kenntnis genommen**

## 2.3 Neu erstellte touristische Wohnmobilstellplätze am Kirnbergsee

### 1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der nördliche Teil der Stellplatzfläche am sogenannten Fischerstüberl zur touristischen Nutzung als Wohnmobilstellplätze hergerichtet wurde. Der Standort für ca. 8 Wohnmobile ist mit einer entgeltgebundenen Stromversorgung versehen. Wasser- /Abwasseranlagen sind nicht vorhanden.

Mit dieser Maßnahme soll die touristische Attraktivität der Stadt erhöht werden.

### Zur Kenntnis genommen

## 2.4 Umbaumaßnahmen im Stadtwald Penzberg – Gut Hub

### 1. Vortrag:

Waldbesitzervereinigung Weilheim e. V. – Vortrag von Herrn Goldhofer

- Waldanteil auf Gut Hub: ca. 43 Hektar
- Seit 2013: Pflanzung von 300 Tannen, 500 Kiefern und 6200 Laubbäumen (Schwarzerle, Bergahorn, Flatterulme) => ca. 3 Hektar
- Laubholz-Naturverjüngung auf ca. 18 Hektar
- Biotopbäume werden markiert und erhalten
- Alles anfallende Brennholz wird im Heizwerk des städtischen Bauhofs verbraucht

### Übersicht Gut Hub Nord



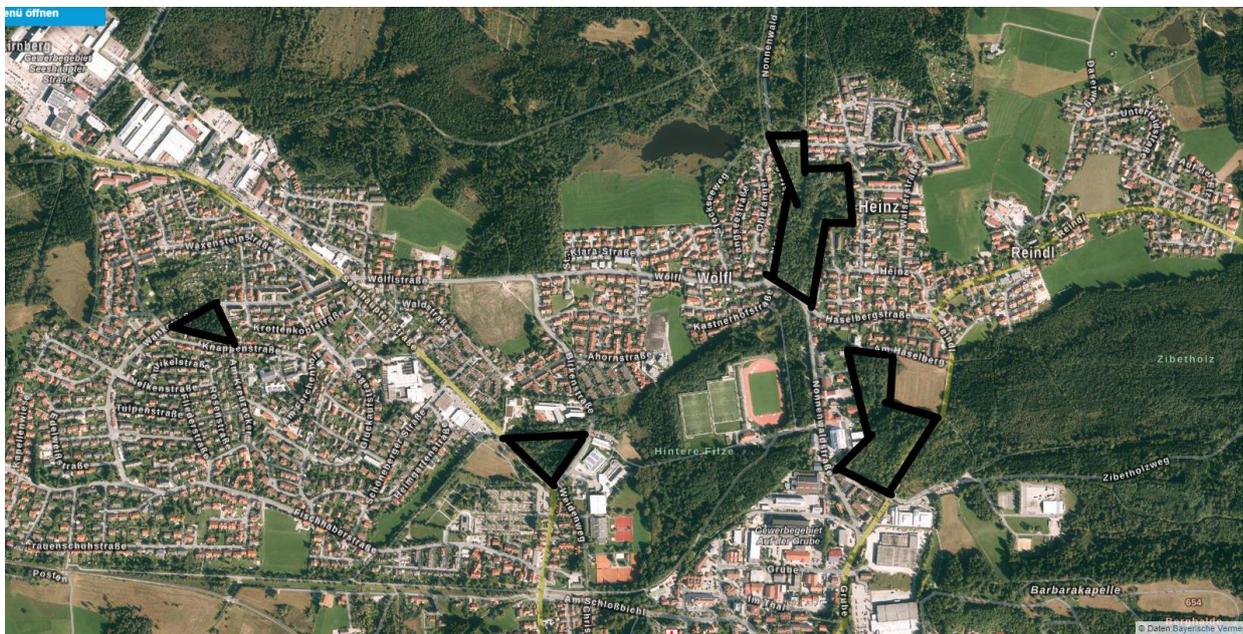
## Maßnahmen Gut Hub Nord



## Übersicht Gut Hub Süd



## Übersicht über den Stadtwald



Zur Kenntnis genommen

### 3 Beratung über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich Schönbühlweg

#### 1. Vortrag:

a)

Mit Schreiben vom 20.10.2019 wird die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Bebauung der Grundstücke Flurnummern 1993 TF, 1994 TF, 1997 TF, 1997/7 TF der Gemarkung Penzberg, Schönbühlweg, beantragt.  
Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Der beantragte Geltungsbereich ist nachfolgend dargestellt.

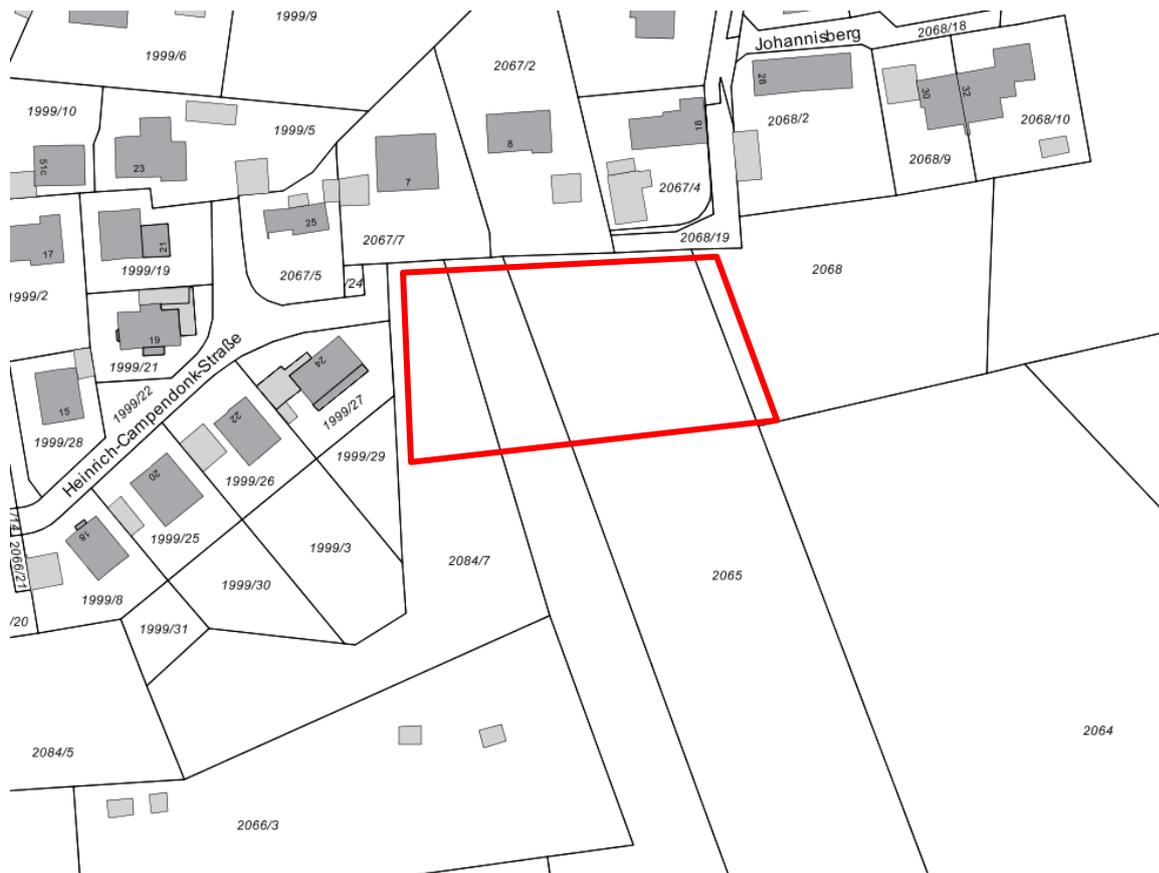
Durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy-Dr. Øverland wurde am 18.04.2018 ein hydraulisches Gutachten (Nachweis) erstellt, das erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Bebauung beinhaltet.



**b)**

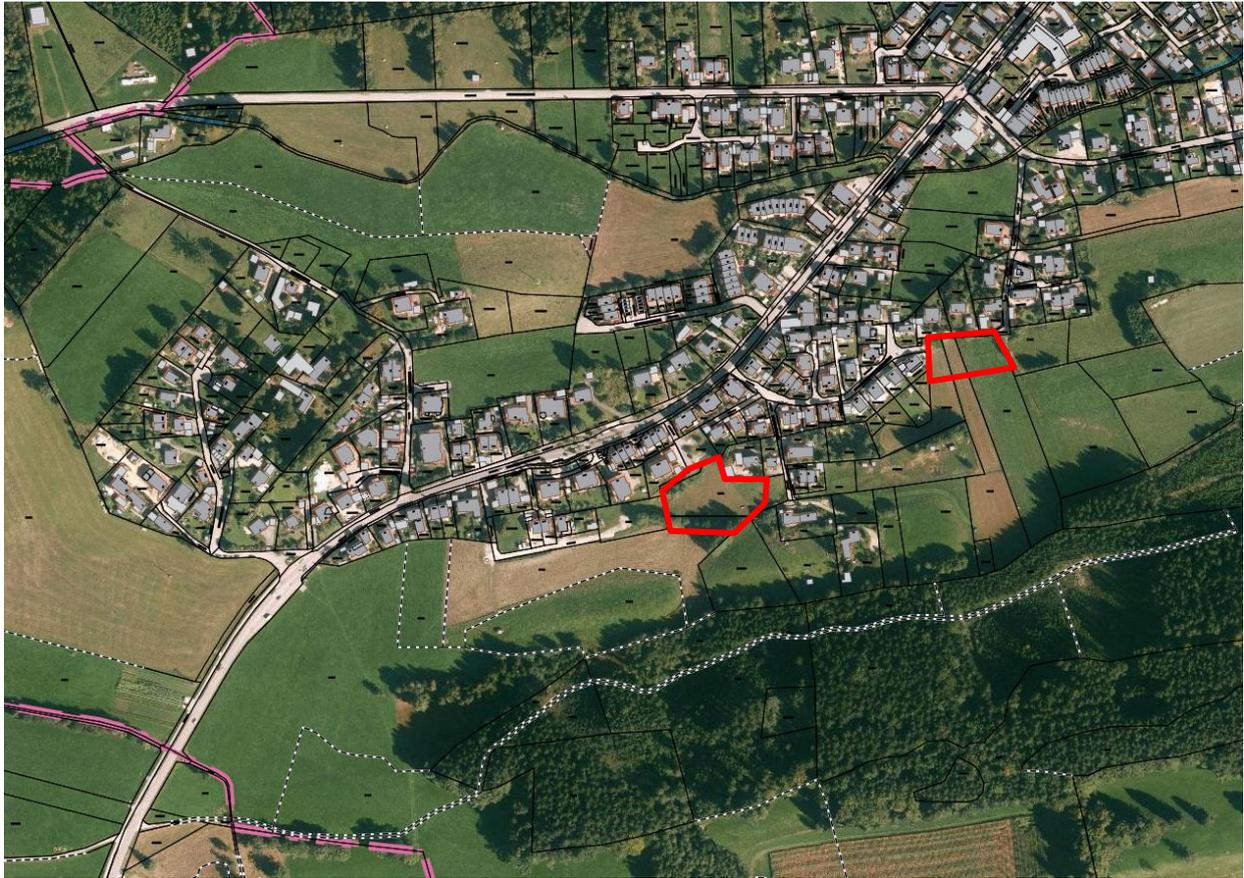
Mit Schreiben vom 17.09.2016 hat eine Miteigentümerin des Grundstücks Flurnummer 2083 die Aufstellung eines Bebauungsplans als Fortführung des Bebauungsplans „Johannisberg Süd“ für die Bebauung der nördlichen Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 2083, 2084/7 und 2065 eingereicht.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Straße Johannisberg und östlich der Heinrich-Campendonk-Straße. Die Grundstücke sind in nachfolgendem Lageplan rot umrandet dargestellt.

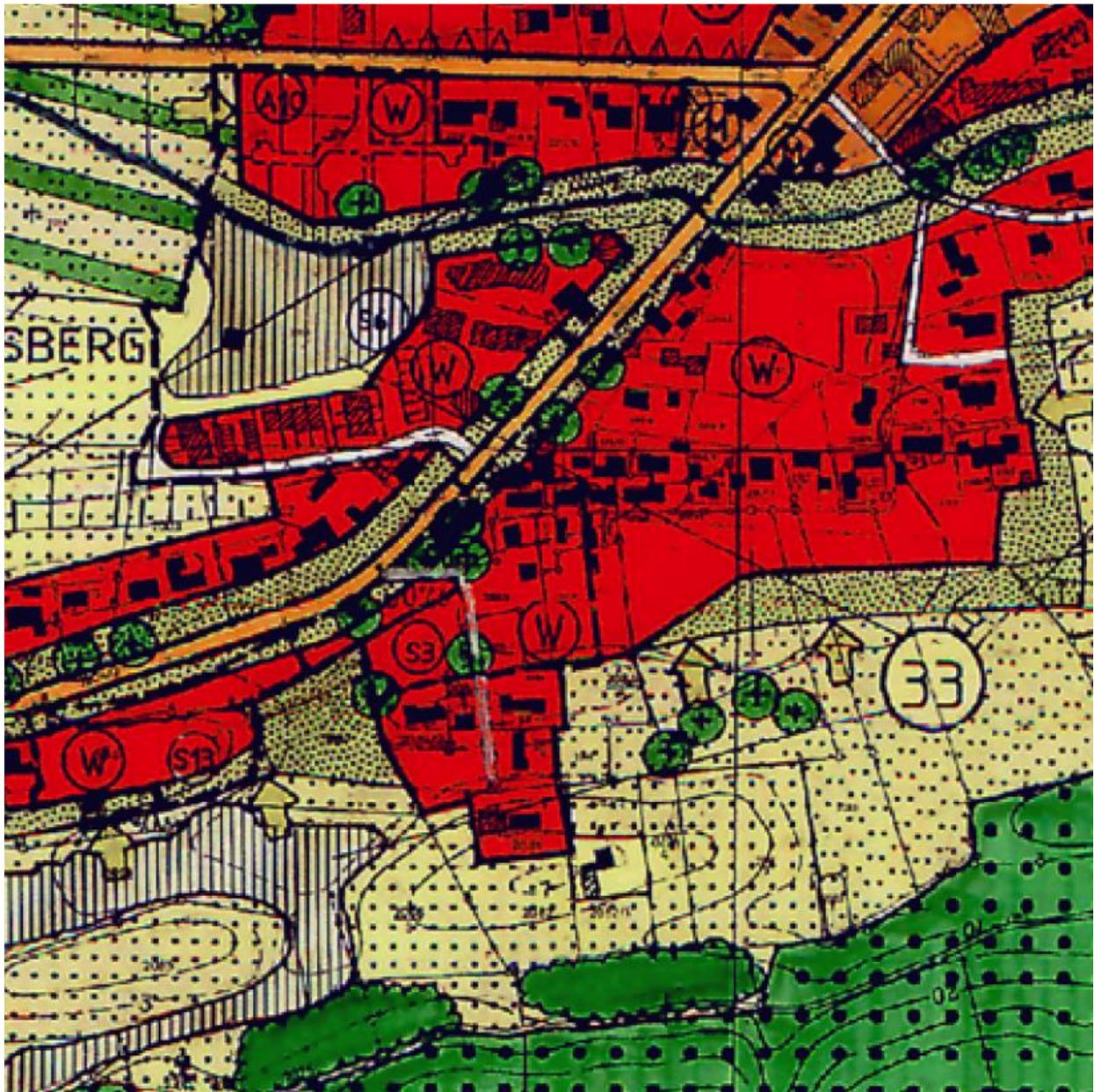


Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung beantragten Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich im Ortsteil Johannisberg-Schönbühlweg im Süden der Stadt Penzberg in Nähe zum südwestlichen Ortsrand. In nachfolgendem Lageplan sind diese Flächen rot umrandet dargestellt.



Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Schönbühlweg als Grünfläche und der Bereich Johannisberg als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 als Voraussetzung zur Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“ einen Selbstbindungsbeschluss zur Verpflichtung im Sinne einer begrenzten räumlichen Ortsentwicklung, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben, Zersiedelung zu verhindern und Bauflächen flächensparend auszuweisen, behandelt.

Die beiden beantragten Baugebiete entsprechen nicht dem Selbstbindungsbeschluss.

#### SoBoN:

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat den Beschluss zur Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gefasst. Diese Richtlinie sieht vor, dass eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3000 m<sup>2</sup> nur

dann erfolgt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird und die planbegünstigten Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der SoBoN-Richtlinie abgeben.

Die beiden Anträge beinhalten weder ein Kaufangebot noch die Bereitschaft zur Abgabe der Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der SoBoN-Richtlinie.

#### Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Die GEP-Maßnahme Nr. 40 „Sindelsdorfer Straße“ befasst sich mit den bestehenden Abschlägen von Mischwasser in den Schwadergraben. Diese sind u. a. durch Drosselung zu reduzieren, um die Gewässerqualität des Schwadergrabens zu verbessern.

Die beantragte Erschließung weiterer Bauflächen im Schönbühlweg steht damit grundsätzlich in Kollision zur GEP-Maßnahme. Die Priorität Nr. 60 von 60 ergibt sich aus der geringen Gefährdungskategorie 5 und wird voraussichtlich nach dem Jahr 2030 zur Durchführung kommen.

Die vorgelegte Niederschlagswasserbewältigung muss die weitere Ableitung durch das Grabensystem Johannisberg bis zur Einleitung in den Schwadergraben an der Brücke Unterholzstraße umfassen, dies ist bisher nicht der Fall.

#### 2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Anträge auf Aufstellung der Bebauungspläne am Schönbühlweg sowie im Bereich Johannisberg / Heinrich-Campendonk-Straße abzulehnen, da

- die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll,
- die verpflichtende Bereitschaft zur Anwendung der Penzberger SoBoN-Richtlinie fehlt,
- die in diesem Bereich vorgesehene und für die Bauvorhaben erforderliche GEP-Maßnahme nach dem Generalentwässerungsplan der Stadtwerke Penzberg nach der Prioritätenliste des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg nicht zeitnah umgesetzt wird.

#### 3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen und den Vorgang nach einer Ortsbesichtigung erneut zu behandeln.

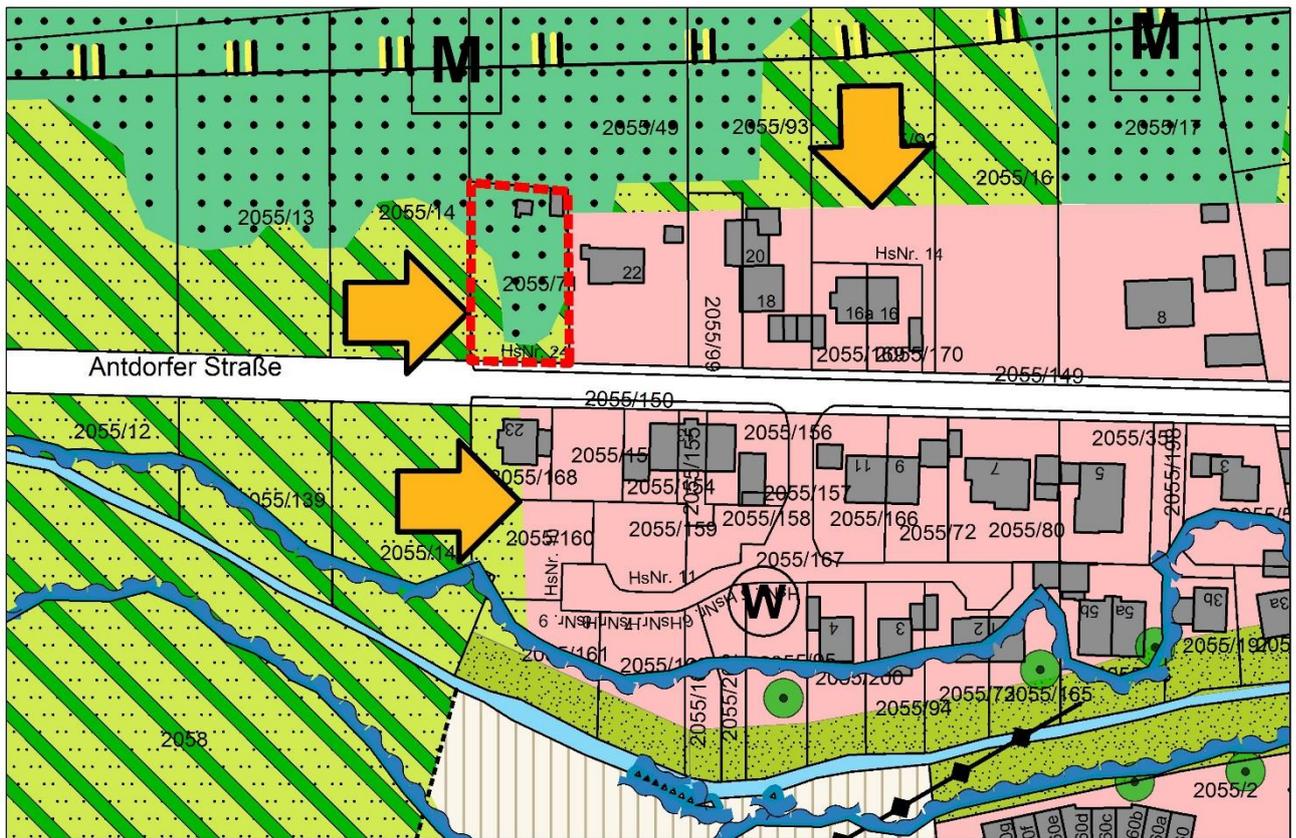
**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>4</b>	<b>Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss</b>
----------	--

#### 1. Vortrag:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 30.04.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, angeordnet.

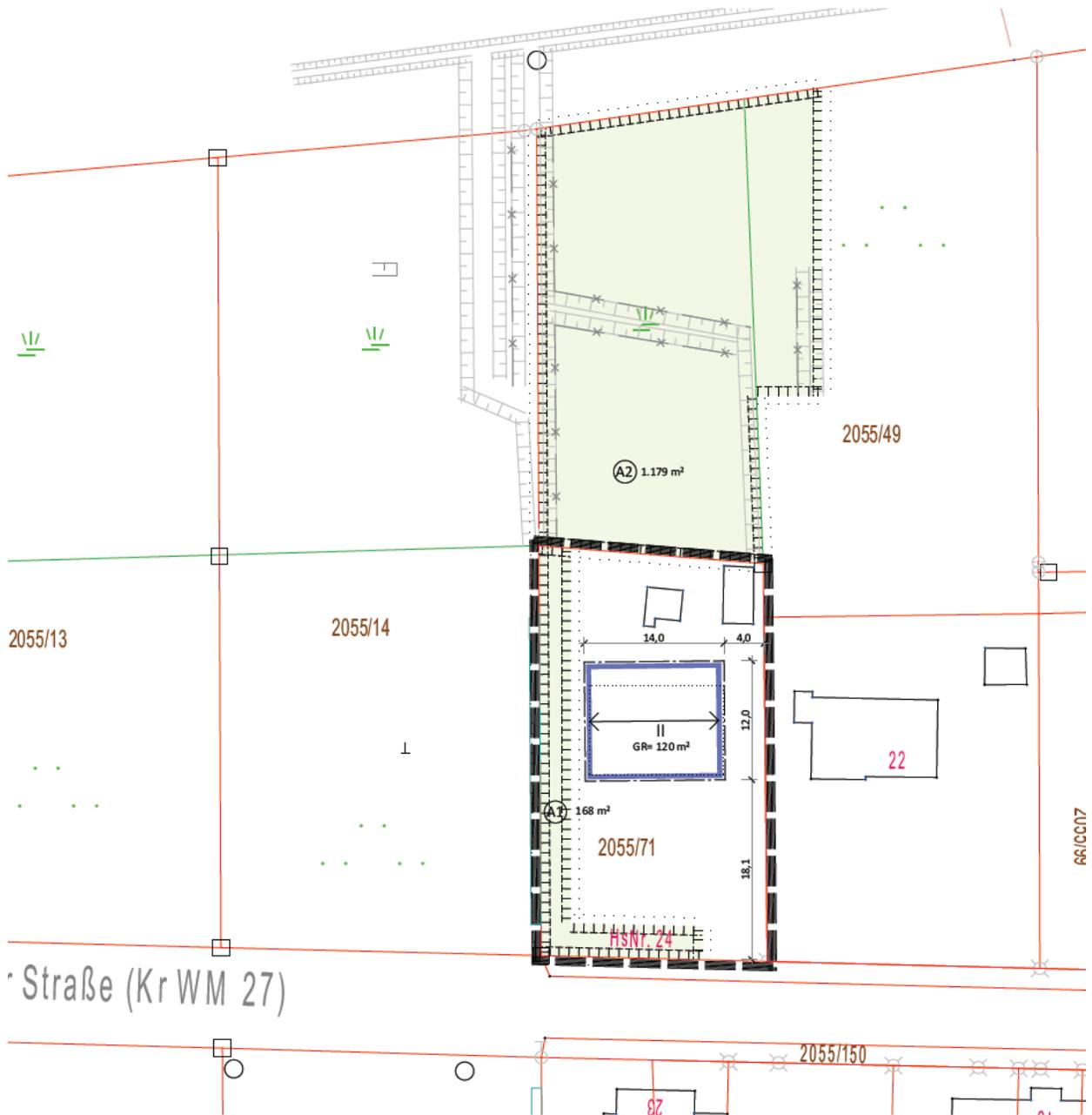
----- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flurnummer 2055/71, Antdorfer Straße 24



Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erforderlichen Planunterlagen (Entwurf der Satzung mit Festsetzungen sowie Entwurf der städtebaulichen Begründung) wurden durch die Planungsbüros (Planung Städtebau: Architekt Gruber aus Seehausen am Staffelsee; Grünordnung: probst planen aus Penzberg) erstellt.

Der Entwurf der Satzung ist nachfolgend dargestellt:



## A. Festsetzungen

1. **Geltungsbereich:** 

2. **Art der baulichen Nutzung**

**WA** allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung des Baulandes wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen begrenzt.

**GR= 120 m<sup>2</sup>** Die bebaubare Grundfläche §19 Absatz 2

**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3.1 Mit Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl um **76%** überschritten werden, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig, oder wenn deren Dächer extensiv begrünt werden.

( Erläuterung: Garage / Carport mit Geräteraum 9 x 6,5=58,5 m<sup>2</sup> + Zufahrt 5 x 6,5=32,5 m<sup>2</sup> gesamt 91 m<sup>2</sup>, entspricht 76% der GR-Fläche.)

4. **Überbaubare Flächen:**

 Baugrenze

Für Garagen wird ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, für Carports, die einen seitlichen Einblick in den Straßenraum gewähren kann, der Abstand auf 2 m reduziert werden.

Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück überall zugelassen außer auf Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes.

5. **Bauweise und Höhenentwicklung**

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :

5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Höhenlage des Erdgeschosses:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über der mittleren Höhe innerhalb der bebauten Fläche über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

6. **Planzeichen**

 Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptbaukörpers. Die Firstrichtung ist an der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.

## 7. Baugestaltung

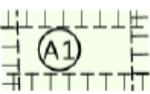
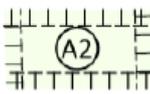
Zugelassen sind für Dächer sind:

- Satteldächer, Dachneigungen je nach Dachdeckungsmaterial von 18° bis 25°,
- begrünte Flachdächer ausschließlich für Nebenanlagen
- Nebengiebel sind zulässig,

Dachdeckung:

- Pfannendeckung ziegelrot oder hellgrau
- Begrünte Dächer
- Photovoltaik-Dächer

## 9. Grünordnung

- 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.
- 9.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.
- 9.3 Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 9.4 Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.
- 9.5  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (115 m<sup>2</sup>):  
3m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- 9.6  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (1177 m<sup>2</sup>):  
Verschließen von Entwässerungsgräben und Verfüllung des Torfstichs mit dem Torfaushub der Baumaßnahme, Entnahme der Fichten, Sukzession.

## B. Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Flurstücks-Nummern
-  Bestehende Baukörper
-  Maßzahl in Metern
-  Höhenangabe in Metern über Normalnull

## **2. Stellungnahme der Verwaltung:**

### rechtlicher Hinweis:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) können bei Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die im vorgelegten Planentwurf enthaltenen Festsetzungen sind zu detailliert und entsprechen schon fast einem qualifizierten Bebauungsplan. Sinn und Zweck einer Einbeziehungssatzung ist, einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB einzubeziehen, bei dem sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Voraussetzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das Bauvorhaben muss sich dann gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung unter anderem in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Die getroffenen Festsetzungen regeln das Bauvorhaben so genau, dass ein Einfügen nicht mehr zu prüfen ist.

Damit die Festsetzungen nicht den Charakter eines Bebauungsplans aufweisen und die Einfügung der baulichen Anlagen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bei Prüfung der konkreten Vorhaben thematisiert werden kann, ist eine erhebliche Reduzierung der Festsetzungen erforderlich.

Hierbei werden nachfolgende Reduzierungen vorgeschlagen.

Sofern darüber hinausgehende Regelungen mit umfangreichen Festsetzungen zur eindeutigen Regelung der Bebauung festgelegt werden soll, da die Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB nicht ausreichend sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn der Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019 sowie der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst sind.

## A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich: 

2. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des Baulandes wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen begrenzt.

~~GR= 120 m<sup>2</sup> Die bebaubare Grundfläche §19 Absatz 2~~

**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :  
5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.

4. Überbaubare Flächen:

 Baugrenze

Für Garagen wird ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, für

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung zulässig.

5. Bauweise und Höhenentwicklung

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :  
5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.  Verschiebung zu 3.

Höhenlage des Erdgeschosses:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über der mittleren Höhe innerhalb der bebauten Fläche über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

6. Planzeichen



Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptbaukörpers. Die Firstrichtung ist an der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.

 Verlagerung unter B: Hinweise

## ~~7. Baugestaltung~~

~~Zugelassen sind für Dächer sind:~~

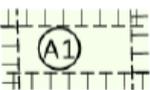
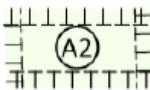
~~Satteldächer, Dachneigungen je nach Dachdeckungsmaterial von 18° bis 25°;  
begrünte Flachdächer ausschließlich für Nebenanlagen  
Nebengiebel sind zulässig,~~

~~Dachdeckung:~~

~~Pfannendeckung ziegelrot oder hellgrau  
Begrünte Dächer  
Photovoltaik-Dächer~~

## 5. Grünordnung

Umnummerierung zu 5.1 bis 5.6

- 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.
- 9.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.
- 9.3 Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 9.4 Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.
- 9.5  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (115 m<sup>2</sup>):  
3m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- 9.6  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (1177 m<sup>2</sup>):  
Verschließen von Entwässerungsgräben und Verfüllung des Torfstichs mit dem Torfaushub der Baumaßnahme, Entnahme der Fichten, Sukzession.

## B. Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Flurstücks-Nummern
-  Bestehende Baukörper
-  Maßzahl in Metern
-  Höhenangabe in Metern über Normalnull

### Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Da bezüglich des Plangrundstücks und des Nachbargrundstücks Antdorfer Straße 22, Flurnummer 2055/49 Eigentümeridentität besteht, könnten privatrechtlich die Voraussetzungen für den Anschluss an das bestehende öffentliche Wasser- und Kanalnetz geschaffen werden.

### **3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass die Planung entsprechend den in Ziffer 2 (Stellungnahme der Verwaltung: rechtlicher Hinweis) vorgeschlagenen Reduzierungen und Änderungen angepasst wird und die Begründung bezüglich der Erschließung des Grundstücks (insbesondere zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) ergänzt wird. Hierbei ist die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg zu beachten. Bezüglich der in der Begründung vorgeschlagenen Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit durch einen Sickertest nachzuweisen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, nach Planänderung die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **4. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**  
Gegenstimme: StR Dr. Bauer

## **5 Baugebiet „Birkenstraße West“: Beratung über die Vergabe eines neuen Straßennamens**

### **1. Vortrag:**

Für das neue Baugebiet „Birkenstraße West“ ist voraussichtlich im August 2020 mit dem Baubeginn zu rechnen. Nachdem von der Straße „Wölfl“ ein Abzweig nach Süden ins neue Baugebiet führen wird, sollte für diesen Abschnitt ein eigenständiger Straßename gewählt werden.

Zur Anlehnung an die Straßen im Baugebiet (Ahorn-, Fichten- und Birkenstraße) wird ein weiterer Baumname zur Auswahl vorgeschlagen.

Aktualisierte Baumpflanzplanung für den Bebauungsplan „Birkenstraße West“:



### Stellungnahme der Freianlagenplanung

Die Baumstandorte zwischen Geschosswohnungsbau und neuer Erschließungsstraße sind wichtige räumliche Bestandteile der Freianlagen. Es gibt nicht viele Bereiche, in denen man raumwirksame Bäume pflanzen kann und diese Bäume können ein Grundgerüst für die Durchgrünung bilden und sie werden der Bebauung ein ausreichendes Gewicht entgegensetzen können.

In Abstimmung mit Frau Suttner können wir uns die Robinie gut vorstellen (*Robinia pseudoacacia*). Sie hat eine lichte, malerisch ausladende Krone und eine schöne Blüte. Die Herbstfärbung ist gelblich. Diese Baumart ist stadtklimaverträglich und robust.



Robinie (Robinia pseudoacacia)

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Straßenbenennung „Robinienstraße“ für die Erschließungsstraße des Baugebiets Birkenstraße West.

## **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, keinen Baumnamen als Straßennamen zu verwenden.

Die Vergabe des Straßennamen soll anhand folgender Kriterien erfolgen:

- Unverwechselbarkeit des Namens
- Einmaligkeit des Namens
- Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung werden gebeten, in den nächsten Wochen Namensvorschläge an das Stadtbauamt zu unterbreiten.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**6 Nantesbuch 2a, Fl. Nr. 1335/3: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage**

## **1. Vortrag:**

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem vorhandenen Kellergeschoss, anstelle einer Garage und eines überdachten Regallagers auf dem Grundstück Fl. Nr. 1335/3 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 2a.

Das Grundstück Flurnummer 1335/3 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 2a, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

(BauGB) für den Ortsteil Nantesbuch.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit den Ausmaßen von 7 m x 16,91 m sowie einer Wandhöhe von 8,32 m im Norden und einer Wandhöhe von 6,64 m im Süden dar. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 27°, die für das Bauvorhaben erforderliche Garage sowie der benötigte Stellplatz können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn eingehalten, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

Dem Bauantrag liegt ein Standsicherheitsnachweis für den „Lastfall Windbruch“ bei. Zur Berücksichtigung des „Lastfalls Windbruch“ wird die tragende Holzkonstruktion erheblich überdimensioniert. Die Spannweiten werden bewusst kurzgehalten und die tragenden und lastableitenden Wände werden in sich ausgesteift ausgeführt. Somit ist auch bei dem Lastfall Windbruch die Standsicherheit inklusive der Aussteifung des Gesamtgebäudes gewährleistet. Es sind also erhebliche Lastreserven für den Lastfall Windbruch gegeben. Die Standsicherheit ist in jedem Fall vollumfänglich gewährleistet.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem vorhandenen Kellergeschoss, anstelle einer Garage und eines überdachten Regallagers auf dem Grundstück Flurnummer 1335/3 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 2a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

## **3. Beschluss über die persönliche Beteiligung gem. Art. 49 GO:**

Die Ausschussmitglieder beschließen die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Stadtratsmitglieds, Herrn Lenk, gem. Art. 49 der Geschäftsordnung.

**Einstimmig beschlossen**

## **4. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 2**  
Gegenstimmen: StRe Reitmeier, Kühberger  
Abstimmung ohne StR Lenk gem. Art. 49 GO

## **7 Fischhaberstraße 1, Fl. Nr. 1002/4: Bauantrag zur Nutzungsänderung**

### **1. Vortrag:**

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses – Teilung der Ausstellungsfläche in Ausstellung/Fitnessstudio und des Obergeschosses – Ausstellung/Lager in Bürofläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/4 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 1, beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Die beantragte Nutzung (Laden in Fitness) ist gemäß § 6 Abs. 2 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Mischgebiet zulässig. Die Ladeneinheit 1 (Friseursalon) wurde bereits mit dem Tekturantrag vom 24.11.2019 genehmigt. Der Ausstellungsraum für das ehemalige Küchenstudio wird geteilt und erhält zusätzlich ein Fitnessstudio mit einer Hauptnutzfläche von 40 m<sup>2</sup>. Ausstellungsraum und Werkstatt im 1. Obergeschoss werden von der Nutzung zu Büroräumen mit einer Hauptnutzfläche von 95 m<sup>2</sup>.

Von Seiten der Verwaltung bestehen bauleitplanerisch keine Bedenken gegen die beantragte Nutzungsänderung. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses – Teilung der Ausstellungsfläche in Ausstellung/Fitnessstudio und des Obergeschosses – Ausstellung/Lager in Bürofläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/4 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 1, 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**

## **8 Karlstraße 33, Fl. Nr. 897: Bauantrag zum Anbringen von Werbeanlagen**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Anbringen von 2 Werbeanlagen mit „K33“ und Schriftzug und 1 Werbeanlage mit Schriftzug Apotheke auf dem Grundstück Fl. Nr. 897 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“.

#### **Position 1:**

- Errichtung eines Leuchtkastens mit einem Durchmesser von 0,50 m, mit Acrylfront. Der Leuchtkasten wird mit LEDs ausgeleuchtet.
- Schriftzug mit Einzelbuchstaben in Leuchtkasten mit den Ausmaßen von 1,20 m x 0,30 m, mit Acrylfront. Hinterleuchtet mit LED.

#### **Position 2:**

- Errichtung eines Leuchtkastens mit einem Durchmesser von 1,50 m, mit Acrylfront. Der Leuchtkasten wird mit LEDs ausgeleuchtet.
- Schriftzug mit Einzelbuchstaben in Leuchtkasten mit Acrylfront. Hinterleuchtet mit LED.

#### **Position 3:**

- Errichtung eines Schriftzuges auf dem Vordach mit Einzelbuchstaben in Leuchtkassetten mit den Ausmaßen von 4,50 m x 0,50 m. Der Schriftzug wird mit LEDs ausgeleuchtet.

#### Der Antrag wird wie folgt begründet:

Das Logo ist in Form, Größe und Farbe bewusst zurückhaltend gestaltet und wirkt somit nicht störend. Es entspricht in etwa der Dimension und Höhenlage dem Logo der VR Bank (Höhe von 1,40 m und einer Breite von 1,85 m) auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Position 2 entspricht weder den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ als auch den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, die vorschreibt, dass Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden dürfen und die Höhe der Werbeanlage lediglich 50 cm betragen darf.

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

Bauantrag zum Anbringen von 2 Werbeanlagen mit „K33“ und Schriftzug und 1 Werbeanlage mit Schriftzug Apotheke auf dem Grundstück Fl. Nr. 897 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) einschließlich der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ sowie den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung Penzberg für die im Plan dargestellte Werbeanlagen erteilt.

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

#### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**9 Eichthalstraße 12, Fl. Nr. 845/95: Bauantrag zum Anbau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte**

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

Bauantrag zum Anbau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/95 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 12.

In einem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 11.06.2019 an die Antragsteller wird festgestellt, dass bei einer Baukontrolle am 05.06.2019 festgestellt wurde, dass an der Nordseite des Wohnhauses eine Gaube errichtet wird. Die Breite der Gaube beträgt von der Außenkante Säule Fußpfette ca. 2,50 m. Die momentane Höhe der Giebelwand beträgt an der Außenwand ca. 1,63 m, gemessen von Oberkante Dach Wohnhaus bis Oberkante Luftlatte Gaube.

Die Gesamthöhe wird mit Dachlatten (3 cm) und Eindeckung (ca. 8 cm) ca. 1,74 m betragen. Die Dachneigung der Satteldachgaube beträgt ca. 27 Grad, die des Wohnhauses ca. 27,5 bis 27,7 Grad. Die Außenwand der Satteldachgaube ist ca. 12 cm von der Außenwand des Wohnhauses zurückversetzt.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass an der gegenüberliegenden Dachseite (Südseite) ebenfalls eine Dachgaube eingebaut wurde. Hierfür liegt auch keine Genehmigung vor.

Die Bauarbeiten wurden am 05.06.2019 mündlich bei der ausführenden Zimmerei eingestellt.

Um für die, gemäß beiliegender Planungsunterlagen schon errichteten Dachgauben eine Genehmigung zu erlangen, wird eine Abweichung von Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg benötigt. Die Neigung des Hauptdaches von ca. 27,5 bis 27,7 Grad entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, die eine Neigung von mindestens 28 Grad vorsieht. Die Größe der Dachgauben entspricht auch nicht der derzeitigen aktuellen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Ein Antrag auf Befreiung für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei.

#### Begründet wird der Antrag wie folgt:

Die Dachgauben im Norden und Süden weichen von der Satzung im Abschnitt A § 3 Absatz 6 ab. Das Fensterstockmaß von 1,30 m wird mit 2,01 m nicht eingehalten, was mit unmittelbar anliegender Wangenkonstruktion zu einer Breite von 2,61 m führt.

Die entstehenden Abstandsflächen liegen wie im Genehmigungsplan ersichtlich, auf dem eigenen Grundstück.

Die Gestaltung der Dachgauben auf der Nord- und Südseite, wird in beiliegenden Ansichten erkennbar, entspricht dem ortstypischen Baustil und fügt sich harmonisch in das Gebäude ein. Für die Überschreitung des Fensterstockmaßes wird hiermit eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung beantragt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Anbau von zwei Dachgauben auf einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/95 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 12, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiung von Abschnitt A § 3 Nr. 1 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. 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 Antrag wird zurückgestellt und nach Prüfung der Nachbareinwände erneut dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zur Entscheidung vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung