

<b>Abteilung</b> Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Fuchs	<b>Aktenzeichen</b> 3 Fc-Pe	
<b>Beratung</b> Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	<b>Datum</b> 17.03.2020	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung

**Betreff**

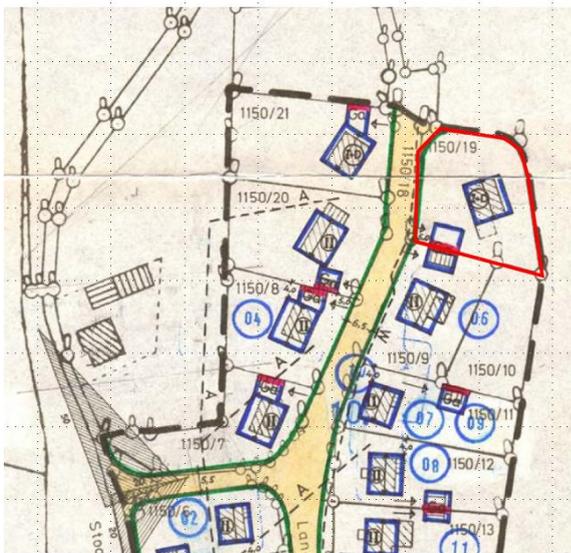
**15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße,, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1150/19, Langseestraße 16: Aufstellungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

Das Grundstück Flurnummer 1150/19 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 16, befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Langseestraße“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend auszugsweise dargestellt. Das Änderungsgrundstück ist rot umrandet dargestellt.

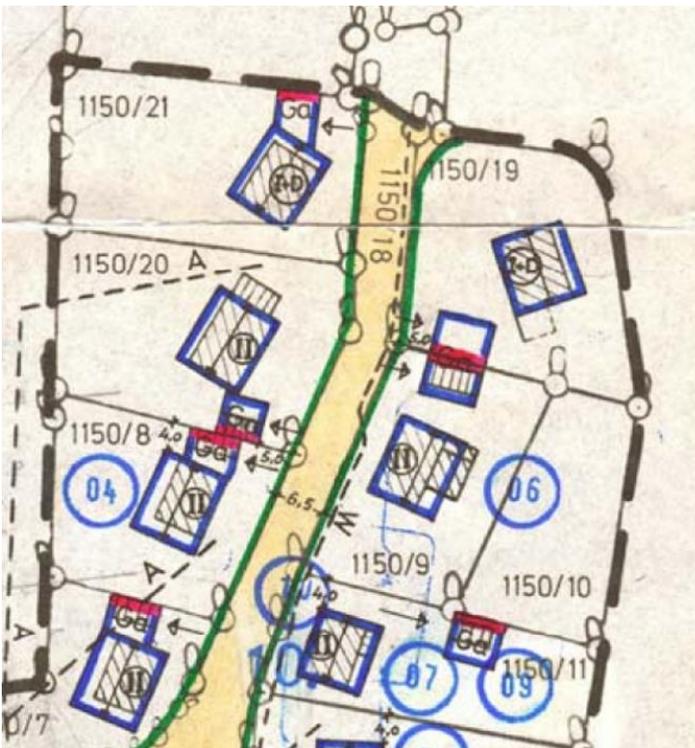
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Langseestraße“



Ausschnitt aus der Flurkarte - Lageplan



Für das Grundstück Langseestraße 16 gelten bisher folgende wesentliche Festsetzungen:



Festsetzungen bisher:

Gebietsart: WR (reines Wohngebiet)

I+D Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss zwingend

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

←→ verbindliche Firstrichtung

Dachneigung (DN) = 22° bis 26°

Überbaubare Grundstücksflächen:

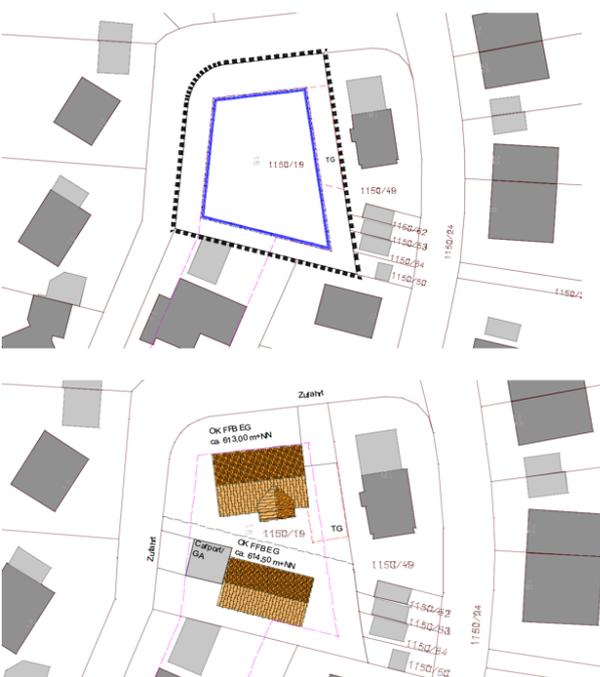
Wohnhaus 12m x 11m

Garage 8m x 6m

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vom 13.02.2019:**

Mit Schreiben vom 13.02.2019 wurde die Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Flurnummer 1150/19 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 16, beantragt.

Die beantragten Änderungen sind in folgender Planskizze mit Text enthalten:



Geänderte Festsetzungen beantragt :

Gebietsart: WR (reines Wohngebiet)

II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei ein Kniestock mit Ausnahme einer konstruktiven Pfette von maximal 40 cm unzulässig ist

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,28

Maximale Grundfläche = 180 m² je Einzelhaus

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,56

Dachneigung (DN) = 25° bis 32°

Überbaubare Grundstücksflächen: großzügige Baugrenzen mit Berücksichtigung der bestehenden Baufluchten und Abstandsflächen, Einschränkung durch festgesetzte GR und GRZ

Das nördliche Wohngebäude ist mit Tiefgarage vorgesehen. Im Bereich der TG-Zufahrt (an der östlichen Grundstücksgrenze) soll eine Abgrabung des ansteigenden Geländes bis maximal 50 cm unter Straßenniveau der Zufahrt zulässig sein.

Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der bayerischen

Bauordnung gelten.

Dem Antrag auf Bebauungsplanänderung liegt folgende Begründung (Beschreibung) zugrunde:

Die Neubauplanung soll – um auf die topographische Situation auch reagieren zu können – in zwei einzelne Baukörper separiert werden, die sich, je nach ihrer Lage auf dem Grundstück, an die Höhenlinien anpassen können und auch sollen.

Mit den Überplanungen auf dem Grundstück soll die Höhenentwicklung des Geländes weiterhin erkennbar und für den Betrachter nachvollziehbar bleiben.

#### Situierung der Gebäude:

Die bestehende Bebauung im Gebiet lässt hinsichtlich der Massenverteilung eine Kleinteiligkeit erkennen.

Diese Kleinteiligkeit ist gebietstypisch und soll weiterhin erhalten bleiben.

Die Planung auf dem Grundstück soll – um auf diese Kleinteiligkeit reagieren zu können – in zwei Baukörpern möglich werden.

Die bestehende Bebauung im Gebiet bleibt zur Straße und zu rückwärtigen Grenzen hin erkennbar hinter bestehenden Ordnungslinien bzw. Baufluchten zurück.

Diese Ordnungslinien bzw. Baufluchten sind definiert durch die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Bauräume bzw. durch Baukörperabstände zu den Straßen und zu den Grenzen im Inneren der Grundstücke.

Die Neubauplanung soll – um die im Gebiet erkennbaren Ordnungslinien nicht zu verunklären – innerhalb der in der o. a. Zeichnung eingetragenen Bauflucht bleiben.

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und eine größere und zeitgemäße bauliche Dichte zu erzielen.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Um die Abmessungen eines Einzelbaukörpers entsprechend dem städtebaulichen Ziel der kleinteiligen Struktur zu begrenzen, soll für ein Grundstück bzw. ein Teilungsgrundstück die maximale Grundfläche GR festgesetzt werden.

Um Anlagen für den ruhenden Verkehr auch in Form einer Tiefgarage möglich zu machen, soll eine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

Um eine neuzeitliche Dichte nicht nur im Bereich der Gebäudegrundgröße erreichen zu können, ist es notwendig, auch andere Parameter zu erhöhen. So soll das Maß der sog. konstruktiven Fußpfette und die Neigung des Daches etwas erhöht werden – so dass auch im Dachraum nutzbarer Wohnraum entstehen kann.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.032 m<sup>2</sup>.

Eine mögliche Grundstücksteilung wäre z. B. 400 m<sup>2</sup> und 632 m<sup>2</sup>.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung, ob sich die beantragte Änderungsbebauung städtebaulich in das Siedlungsbild einfügt, dienen unter anderem Bestandsaufnahmen des Straßen- und Gebäudebildes.



Langseestraße 23





Langseestraße 18 und 16



Langseestraße 16



Langseestraße 16





Langseestraße 15 und 17



Aus den Bildern sowie dem nachfolgenden Lageplan mit Darstellung der Höhenlinien wird ersichtlich, dass das Grundstück eine Höhendifferenz von Nord nach Süd um ca. 5m aufweist.



Bestands-Lageplan, genordet: Ausschnitt mit Höhenlinien im 50cm-Abstand

Beurteilung:

Städtebauliche Gründe zur Bebauungsplanänderung liegen vor. Das Grundstück weist Potential zur Innenverdichtung auf, damit dringend benötigter Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden kann.

Da die Nachbarbebauung lediglich mit Erdgeschoss sowie Kniestock über dem Erdgeschoss bebaut ist, sollte sich die Bebauung des Antragsgrundstücks an die bestehende Bebauung bezüglich der Gebäudehöhe orientieren. Das im Norden geplante Mehrfamilienhaus sollte sich bezüglich der Höhenlage an der nördlich angrenzende Langseestraße orientieren. Das umliegende Baubegiet ist durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Diese Gebietsprägung sollte bei der Änderungsplanung berücksichtigt werden (eventuell durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten).

Aufgrund der stark geprägten Hanglage des Grundstücks sind für die Erstellung der Änderungsplanung zur Beurteilung Schnittdarstellungen erforderlich, die auch die bestehende Nachbarbebauung darstellt.