

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	04.05.2021	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

**1. Änderung des Bebauungsplans „Fischhaberstraße/Ahlener Straße,, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss**

**Anlagen:**  
Bebauungsplan Fischhaberstraße - Ahlener Straße  
BVA\_GS-Penzberg-Fischhaberstr\_2021-03-17\_Zeichnung

---

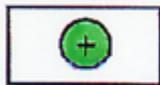
**1. Vortrag:**

Das Grundstück Flurnummer 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Fischhaberstraße / Ahlener Straße“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt:



Auf dem Grundstück befindet sich ein ortsbildprägender Baum (Eiche). Diese ortsbildprägende Eiche ist sowohl im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt als auch im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg als markanter Einzelbaum ausgewiesen.

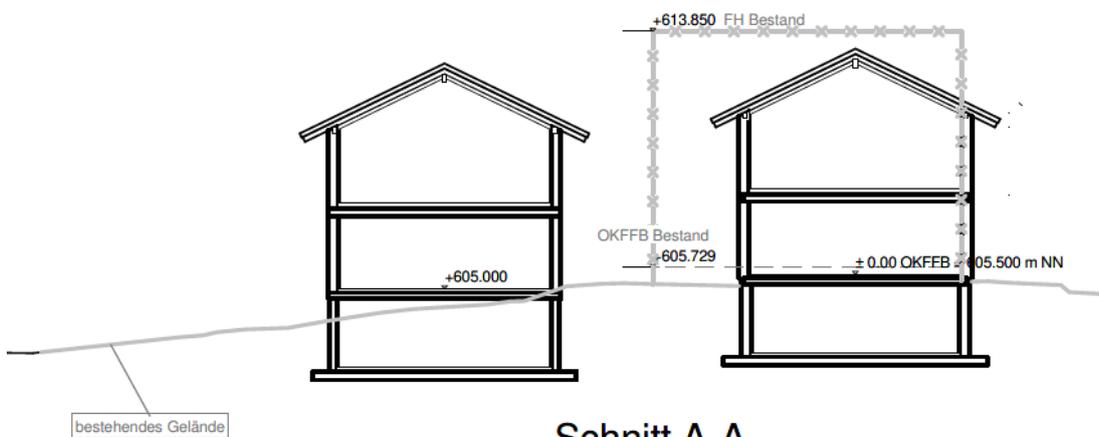
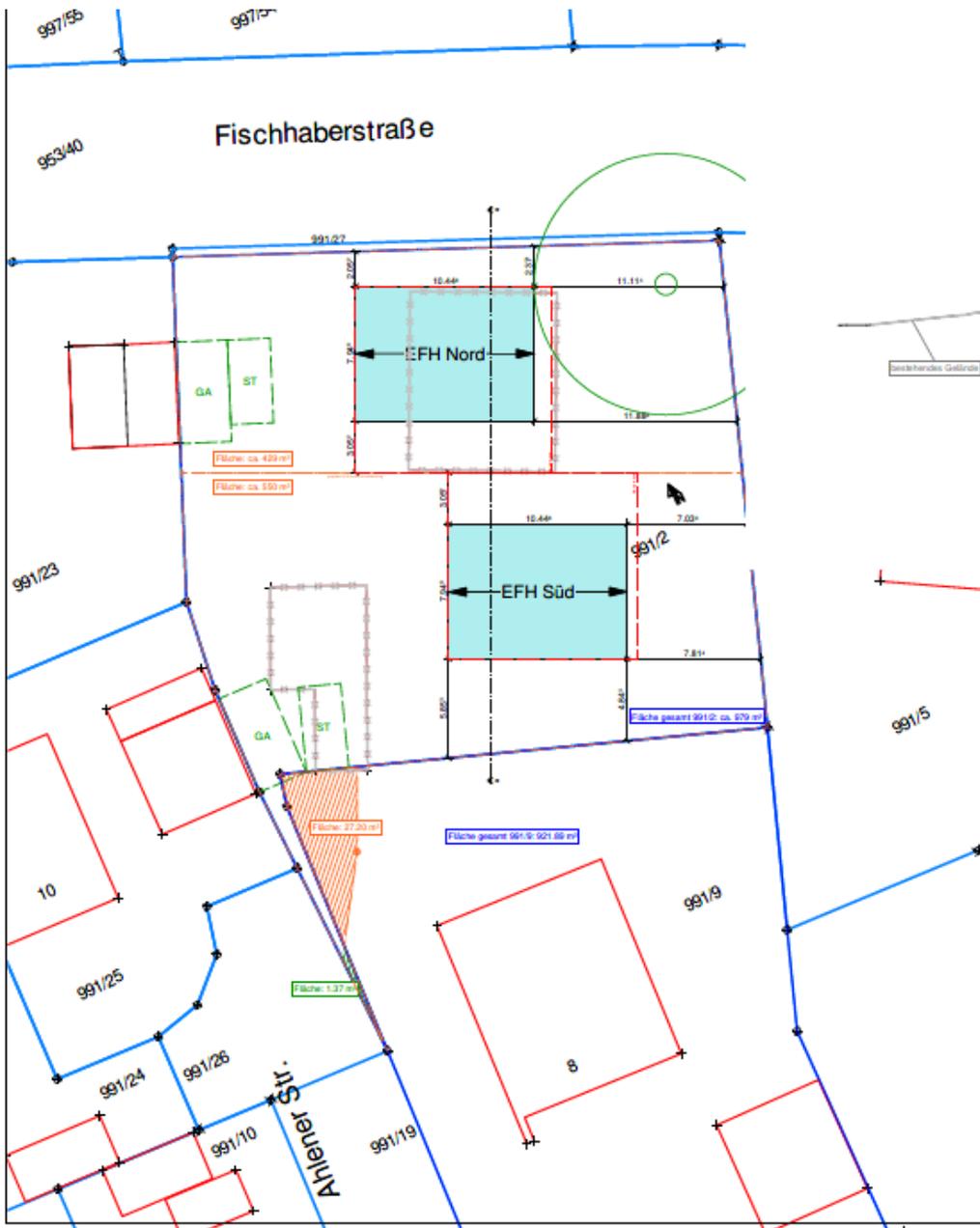


Markanter Einzelbaum

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 13.04.2021 über einen Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen für das Grundstück Flurnummer 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid sieht insbesondere folgende Abweichungen zum Bebauungsplan „Fischhaberstraße/Ahlerer Straße“ vor:

- Drehung der Firstrichtung von Nord/Süd auf Ost/West
- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Wandhöhe im Westen des nördlichen Einfamilienhauses
- Errichtung von Garage und Stellplatz mit Erschließung über die Ahlerer Straße
- Erhöhung der FOK-Höhe (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss über NormalNull) für das nördliche Einfamilienhaus von 605,00 m auf 605,50 m.

Die Plangrundlage für den Antrag auf Vorbescheid ist nachfolgend dargestellt:



Schnitt A-A

Zur Festsetzung des markanten Einzelbaums als zu schützender Baum sowie zur Verwirklichung der geänderten Bauabsichten ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch geboten. Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gemäß

§ 13 BauGB durchgeführt werden.

Zum Schutz der bestehenden Eiche sollten folgende Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:



zu schützender Baum

Der Baum ist nach 18920 zu schützen.

Dies beinhaltet im Wesentlichen:

- Schutzzaun im gesamten Kronenbereich
- keine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich
- kein Bodenauftrag bzw. -abtrag
- Vermeidung von Stamm- und Wurzelverletzungen

Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis 10.000 € belegt werden.

Die Beschreibung des erhaltenswerten Baumes (Art, Größe, Kronendurchmesser, Stammdurchmesser, Vitalitätsbeurteilung) kann der Begründung (Baumbestandsplan) entnommen werden.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Fläche ist nicht anrechenbare Baulandfläche.

Der gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten und weiterhin als Wiese zu pflegen. Während der Bauarbeiten ist die gesamte im Plan gekennzeichnete Fläche durch einen Bauzaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu schützen um Beeinträchtigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu vermeiden.