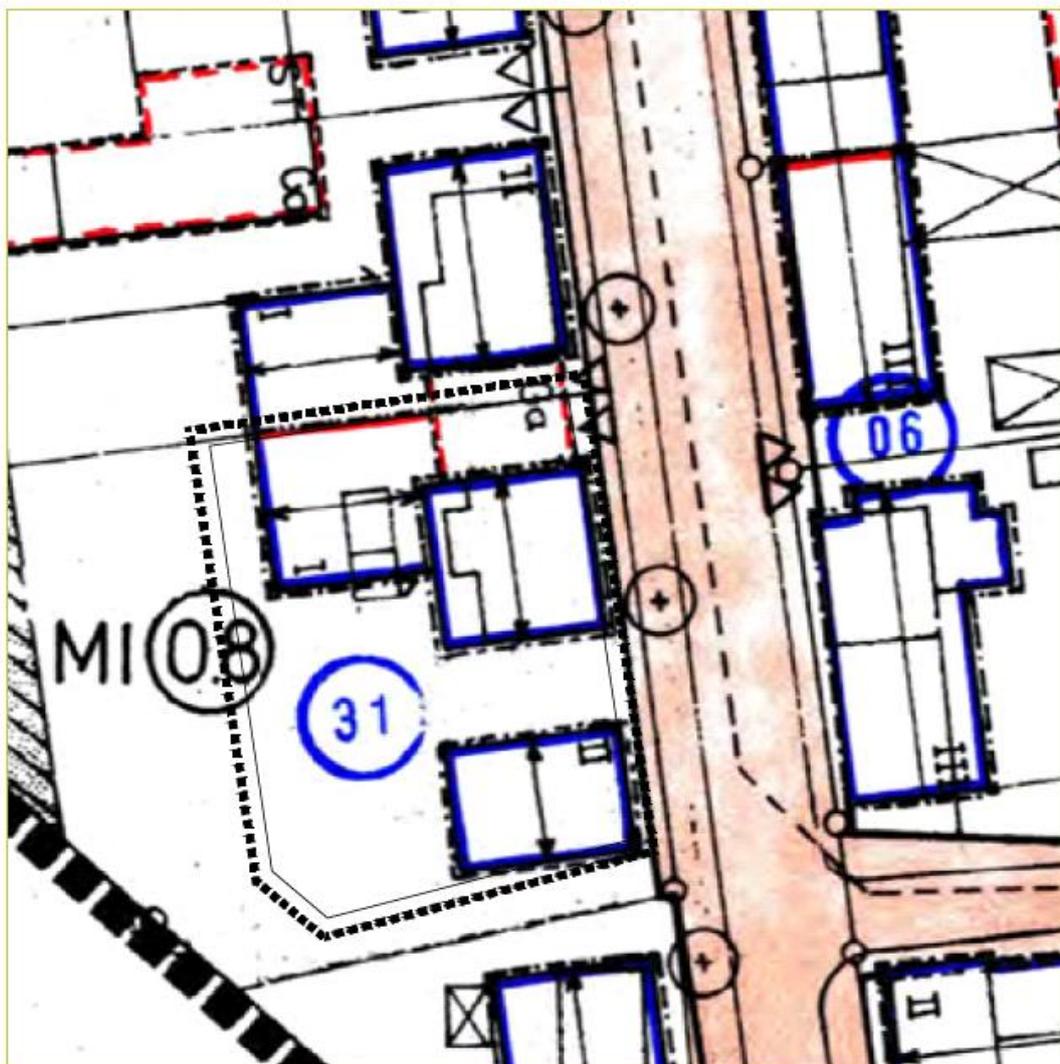


Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.10.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
<b>78. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12, Fl. Nr. 859/15: Aufstellungsbeschluss</b>			
Anlagen:			
A2 - Altstadtsanierung			
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Altstadtsanierung			

**1. Vortrag:**

Das Grundstück Flurnummer 859/15 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beinhaltet die Darstellung des Grundstücks Ludwig-März-Straße 12:



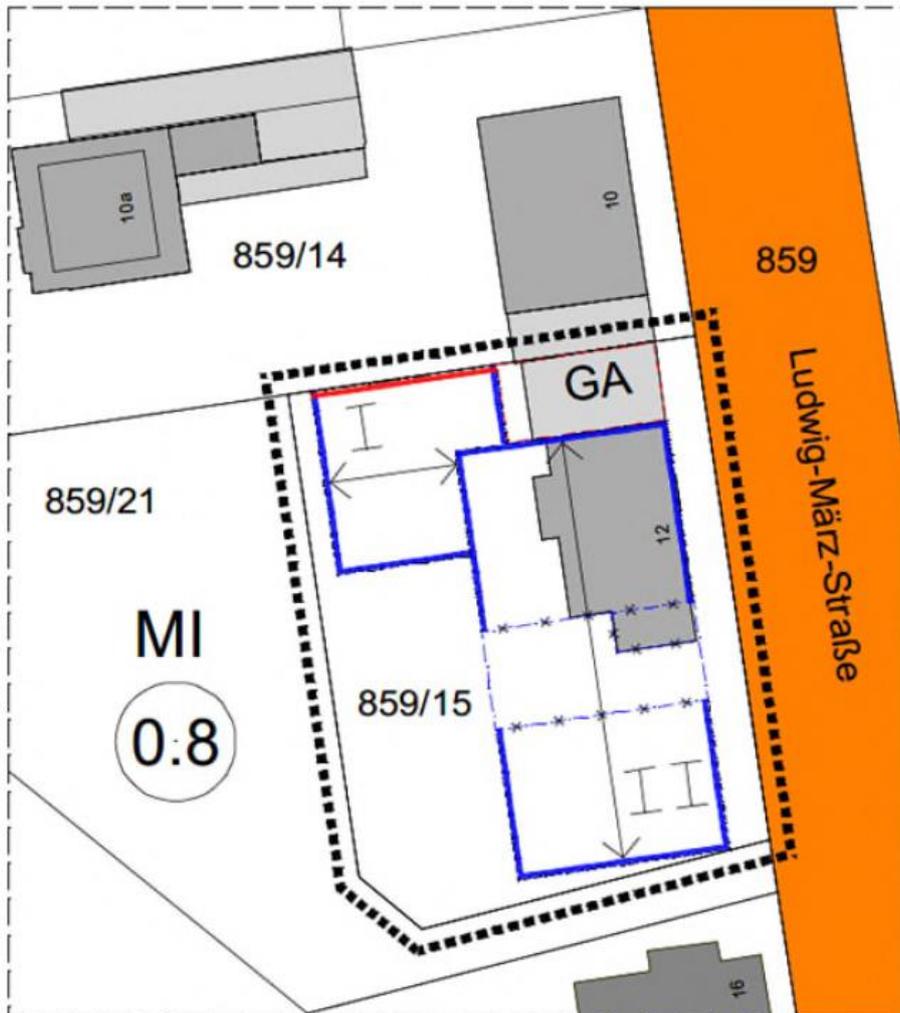
**Geplante Baumaßnahmen:**

Das bestehende Wohnhaus soll durch einen nichtunterkellerten zweigeschossigen Neubau in den ca.-Abmessungen 21,00 m x 11,00 m ersetzt werden. An der nördlichen Grenze soll eine Remise errichtet werden.

OK FFB EG des Neubaus soll ca. auf Höhe OK FFB EG Bestand liegen.

Die Wandhöhe des Neubaus soll ca. 6,20 m über OK FFB EG betragen.

Die Dachneigung des Neubaus soll ca. 15° betragen.

**Geplante Änderung des Bebauungsplans:**

Daten/Kennziffern/Festsetzungen, neu:

1. Die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO soll auf GRZ 0,55 festgesetzt werden.
2. OK FFB EG Bereich VG II soll max. auf Höhe OK FFB EG Bestand festgesetzt werden; max. OKFFB EG ist durch eine NN-Höhe festzuschreiben.
3. OK FFB EG Bereich VG I soll max. auf Höhe 30 cm über OK Fahrbahn in Straßenmitte festgesetzt werden; max. OKFFB EG Bereich VG I ist durch eine NN-Höhe festzuschreiben.
4. Die maximale Wandhöhe für den Bereich VG II soll auf 6,50 m über OK FFB EG Bereich VG II festgesetzt werden.
5. Die maximale Wandhöhe für den Bereich VG I soll auf 4,50 m über OK FFB EG Bereich VG I festgesetzt werden.
6. Die Dachneigung soll zwischen 15° bis 28° zulässig sein.
7. Für die Dachdeckung bei einer Dachneigung zwischen 15° und 22° sollen auch Metalldeckungen zulässig sein.
8. Für den Bereich VG I soll neben dem bereits festgesetzten Satteldach auch ein max. 5°

- geneigtes Dach mit einfach intensiver Dachbegrünung zulässig sein.
9. Die Festsetzung „Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe, Neigung, Deckung und Vorderfront zu gestalten“ soll entfallen.
  10. Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO gelten.
  11. Die bestehenden, von der Änderung im Geltungsbereich der Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Altstadtsanierung sollen weiterhin gelten.

### **Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:**

Das Flurstück 859/15 ist durch die Trinkwasserleitung und den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße erschlossen. Der Kanal ist unterstrom in der Sonnenstraße bzw. im Bereich der Grundschule sowie der Friedrich-Ebert-Straße jedoch bereits schon jetzt gemäß IST-Zustand GEP überlastet, so dass die Einleitung weiterer Abflüsse in diesen Kanal aktuell grundsätzlich kritisch zu sehen ist, da sich hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter ergeben könnte. Nach der Sanierung entsprechend der GEP-Maßnahme 28 und deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 859/15 aufgenommen werden könnten. Da die zusätzlichen Abflüsse aus dem Flurstück 859/15 im Vergleich zum vorherrschenden Durchfluss im Hauptkanal insbesondere bei satzungsgemäßer Niederschlagswasserretention bzw. – versickerung sehr klein sind, könnte hier durch die Stadt Penzberg geprüft werden, inwieweit die oben dargelegte rechnerische Verschlechterung im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausreichend schwer wiegt, um die Umsetzung des Vorhabens zu verhindern.

### **Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz schlägt bei einer Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ folgende Punkte vor:

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte sowie heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Vermieden werden sollen insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.
- (2) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg). Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.
- (3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.
- (4) Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Bestehende Sockel können beibehalten werden. Einfriedungen sollten bevorzugt als lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schnitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sollten nicht errichtet werden.

(5) Die auf dem Flurstück verorteten Bäume sollten aufgrund ihres Alters und deren Vitalität erhalten werden. Die Abteilung 6 erachtet besonders den Ahorn sowie die Kiefer als äußerst erhaltenswert.

