

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 19.09.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

**83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, für die Grundstücke Karlstraße 20 a und 20 b (ehemalige Bücherei) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

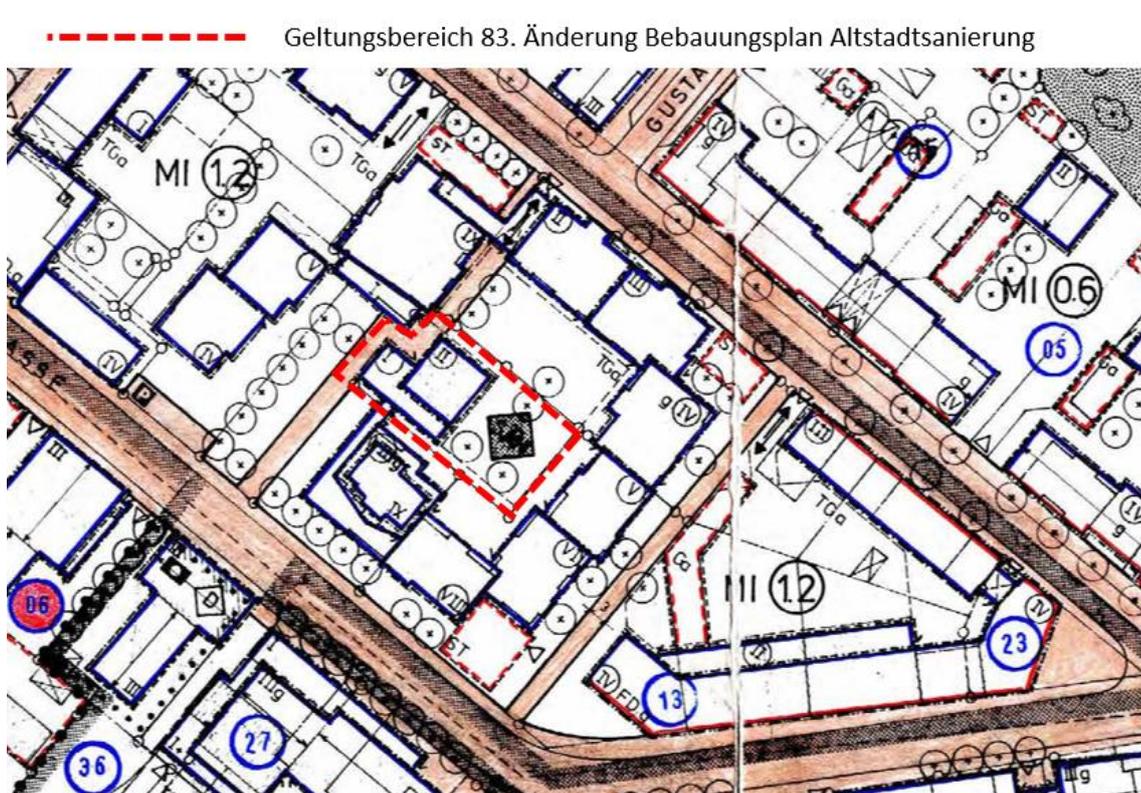
Anlagen:

- 4099 20230808 Ausschnitt Geltungsbereich
- 4099 20230816 Entwurf 83 Aenderung
- 4099 20230816 83 Aenderung Begrueudung
- Bebauungsplan Altstadtsanierung

**1. Vortrag:**

Die Grundstücke Flurnummern 911/6 und 911/2 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 20 a und 20 b befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ und sind als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im Bereich des Cafés sowie 2 Vollgeschossen im Bereich der ehemaligen Bücherei festgesetzt.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf einem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ dargestellt.



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist

- die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0
- die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich der ehemaligen Bücherei auf 3 Vollgeschosse
- die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude
- die Festsetzung von Traufhöhen
- die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen
- die Festsetzung einer Fläche für die bestehende Tiefgarage
- Festsetzungen zur Dachform (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer) mit Angabe der Dachneigung (bis 10°) sowie der Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Grünordnung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzungen zum Artenschutz mit Nisthilfen für Gebäudebrüter

Der Planteil des Planentwurfs vom 16.08.2023 der Änderungsplanung ist nachfolgend dargestellt.



Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: Nicht erschlossen  
 Erschließungssituation Abwasser: Nicht erschlossen

**Abwasser:**

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Abwasserkanalisation erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 an die südlich gelegene Mischwasserkanalisation in der Karlstraße angeschlossen. Für die Ableitung von Abwasser- bzw. Niederschlagswasser über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ist die gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen und entsprechend anzuschließen bzw. bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

**Wasser:**

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 sowie 861/6 an die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Karlstraße angeschlossen.

Für den Wasserhausanschluss über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.