
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff**3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West,,: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung****Anlagen:**

Bebauungsplan Birkenstraße West

01_3. Änderung Bplan Birkenstraße West 10.09.2022

02_Begründung B_Plan Birkenstraße West 3. Änderung 10.09.2022

03_Aufstellungsbeschluss

04_Bebauungsplan Birkenstraße West

22_04_12_Amtsblatt Merkur_Nr_7

22_09_13_Amtsblatt_Nr_15

220329_StR_Ö 07_3te Änd Bplan Birkenstr West_Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag**Stadtratssitzung vom 29.03.2022:**

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Für den Teilbereich westlich der Erschließungsstraße „An den Eichen“ (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung) ist

- aufgrund der starken Hanglage bezüglich der Grundstücksanpassungen (Stützmauern) sowie
 - der festgesetzten Grundfläche
- im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2022:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan. Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden, kann diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

--- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Weiterer Vortrag

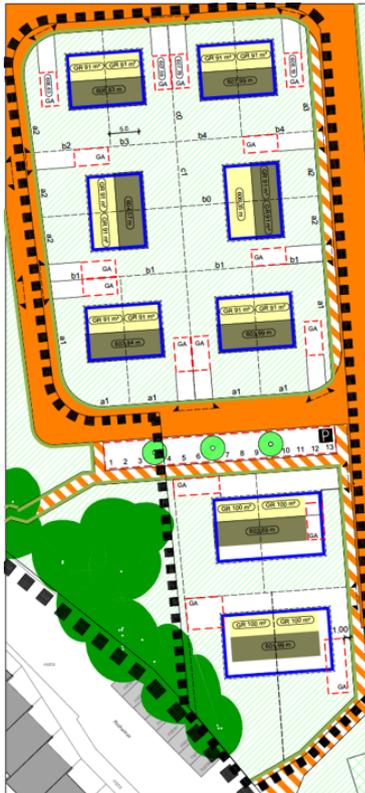
Der Stadtrat hat am 29.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019 für die Fl. Nrn. 1178/19, 1178/20, 1178/21, 1178/22, 1178/23, 1178/24, 1176/10, 1176/11, 1176/13, 1176/15, 1176/17, 1176/18, 1176/19 und 1176/20 der Gemarkung Penzberg um vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 12.04.2022 bekannt gemacht.

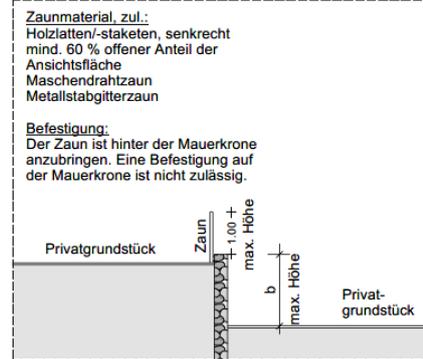
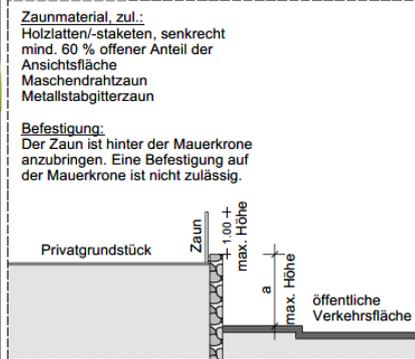
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ wurde einschließlich Begründung vom 21.09.2022 bis 24.10.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 28.10.2022 bis 28.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg dargestellt:



z.B. a1 Festgesetzte maximale Stützmauerhöhe; hier Höhe a1
Die jeweils zugeordnete maximale Höhe der Stützmauer ist in der Planzeichnung durch die Benennungen a1 bis a3, b0 bis b4 oder c0 bis c1 gekennzeichnet; die zugehörigen maximalen Höhen sind der Schnittzeichnung Nr. 2.6 zu entnehmen



Festsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, in
Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet:

a1 = 1,30 m; a2 = 1,50 m; a3 = 1,90 m

Festsetzung der maximalen Stützmauerhöhe b zwischen
privaten Grundstücken, in Nord-/Südrichtung, in Abhängigkeit
von der Lage im Planungsgebiet:

b0 = 1,30 m; b1 = 1,50 m; b2 = 1,70 m; b3 = 2,00 m; b4 = 2,30 m

Festsetzung der maximalen Stützmauerhöhe c zwischen
privaten Grundstücken, in Ost-/Westrichtung, in Abhängigkeit
von der Lage im Planungsgebiet:

c0 = 1,20 m; c1 = 1,90 m

Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede
Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
Bei einer Höhe über 0,90 m ist die oa. Ausbildung der
Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.

Schnittzeichnung 2.6
M 1 : 100

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau
Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 22.11.2022
Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.11.2022
- 02 Planungsverband Region Oberland am 21.11.2022
- 03 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.11.2022
- 04 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg am 28.11.2022
- 05 E.ON SE am 07.11.2022
- 06 Bergamt Südbayern am 25.11.2022
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 25.11.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.11.2022
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.11.2022
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 14.11.2022
- Industrie- und Handelskammer am 17.11.2022
- Bayernwerk Netz GmbH am 15.11.2022

- bayernets (Erdgas) am 28.10.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH am 09.11.2022

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 22.11.2022

Keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände erhoben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 03.11.2022

Planung

die Stadt Penzberg beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“. Mit der Änderung sollen das Baurecht für Stützmauern im Änderungsbereich differenzierter an die Geländesituation und an die nun fertiggestellte Erschließungsplanung angepasst werden. Weiterhin soll im südlichen Bereich das Baurecht für zwei Doppelhäuser anstelle von zwei Einfamilienhäusern geschaffen, sowie dort auch Flächen für die Errichtung von Garagen neu definiert werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben Planungsverband Oberland am 21.11.2022

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.11.2022 an.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 25.11.2022

Zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 28.11.2022

KU Stadtwerke Penzberg

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke 1176/19 und 1176/20 wurden im Zuge der Baugebietserschließung lediglich jeweils für eine Wohneinheit erschlossen. Es existieren daher jeweils pro Flurstück nur ein Trinkwasserhausanschluss, ein Schmutzwasserhausanschluss, ein Niederschlagswasserhausanschluss und ein Fernwärmehausanschluss.

Die sich nach Teilung der beiden genannten Flurstücke ergebenden beiden Hinterliegerflurstücke sind nach Teilung nicht mehr erschlossen.

Eine Erschließung dieser sich neu ergebenden Flurstücke über die sich im östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsraum befindliche öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist allenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der östlichen Grundstücksteile denkbar.

Zur Klärung einer möglichen Erschließung sollten entsprechende Entwässerungs-skizzen und Erschließungspläne zur Abstimmung vorgelegt werden, in denen die angestrebte Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Fernwärme eingetragen ist.

Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

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 Entwässerungsanlage in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Wasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Fernwärme:

Es gelten die TAB der Stadtwerke Penzberg.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Entwurf ist zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

KU Stadtwerke Penzberg

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke 1176/19 und 1176/20 wurden im Zuge der Baugebieterschließung lediglich jeweils für eine Wohneinheit erschlossen. Es existieren daher jeweils pro Flurstück nur ein Trinkwasserhausanschluss, ein Schmutzwasserhausanschluss, ein Niederschlagswasserhausanschluss und ein Fernwärmehausanschluss.

Die sich nach Teilung der beiden genannten Flurstücke ergebenden beiden Hinterlieger-Flurstücke sind nach Teilung nicht mehr erschlossen.

Eine Erschließung dieser sich neu ergebenden Flurstücke über die sich im östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsraum befindliche öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist allenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der östlichen Grundstücksteile denkbar.

Zur Klärung einer möglichen Erschließung sollten entsprechende Entwässerungs-skizzen und Erschließungspläne zur Abstimmung vorgelegt werden, in denen die angestrebte Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Fernwärme eingetragen ist.

Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

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 Entwässerungsanlage in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Wasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Fernwärme:

Es gelten die TAB der Stadtwerke Penzberg.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 07.11.2022

Stellungnahmen der E.ON SE:

Mit dem Schreiben 03.04.2017 haben wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben.

Unsere Anregungen sind in der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplans unter Punkt 9. „Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau“ erfasst worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für den

Teilbereich westlich der Erschließungsstraße „An den Eichen“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtgültigen Bebauungsplanes „Birkenstraße West“.

Unsere v. g. Stellungnahme vom 03.04.2017 zur bergbaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ ist daher unverändert gültig.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 25.11.2022

Gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Penzberg bestehen keine Einwendungen.

Wir verweisen an dieser Stelle auf unser Schreiben zur 1. Änderung vom 27.03.2017 (Az.: 26.3851-F-0876) und zur 2. Änderung vom 25.11.2022 (Az.: 4622.26_48-3-28-3).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des Bergamts Süd sind zu berücksichtigen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 10.11.2022

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht betroffen.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.11.2022

Die Belange der Feuerwehr werden im Zuge der Änderung des B-Plans Birkenstraße West nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 14.11.2022

Obwohl sich bei "11. Grünordnung: Festsetzungen - Text" nichts ändert, bitten wir um Aufklärung, ob die Festlegungen unter 11.7 auch für Hecken gelten: "In den Privatgärten sind ausschließlich Gehölzarten als standortgerechte heimische Gehölzarten zu pflanzen (z. B. Feldahorn, ...)." Hintergrund: Die Zunahme von Hecken aus Kirschlorbeer und Thuja ist für unsere heimischen Insekten- und Vögel wertlos. Die Privatgärten sollten möglichst naturnah ausgebildet werden, vor allem vor dem Hintergrund, dass für das Wohngebiet "Birkenstraße West" 3 ha Stadtwald und damit der Lebensraum einer Vielzahl heimischer Vogelarten weichen musste.

- In diesem Zusammenhang erinnert der Bund Naturschutz auch an die Festlegung 12.5: "Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren." Die Umsetzung sollte rechtzeitig und sorgfältig kontrolliert werden.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag (Empfehlung durch Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz) zu: „2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 14.11.2022“

Mit dem Begriff „Gehölzarten“, wird eindeutig impliziert, dass es sich sowohl um Bäume als auch um weitere Gehölze wie z. B. Hecken handelt.

Die Durchführungskontrolle der Errichtung von Nisthilfen ist nach Beendigung der Bautätigkeiten durchzuführen.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 17.11.2022

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ sprechen, sind nicht zu erkennen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 15.11.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung

freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Entwurf ist zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Bayernwerk Netz GmbH:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 28.10.2022

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH.

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets (Erdgas) wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutschen Telekom GmbH am 09.11.2022

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Ziel und Anlass der 3. Änderung wurde der Begründung zufolge zur Kenntnis genommen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Entwurf ist zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Ziel und Anlass der 3. Änderung wurde der Begründung zufolge zur Kenntnis genommen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

3.1 Anlieger An den Eichen 36 und 36 a, Penzberg.

Der Anlieger führt aus, dass seine südlichen Nachbarn im Zuge eines zulässigen Tiefersetzen ihres Hauses (OK FFB EG von 601,99 m +NN auf 601,69 m +NN tiefergesetzt) – in der Folge - auch die nördlich des Hauses Schumacher gelegene Zufahrt (Erschließung der Garage) um diese 0,30 m tiefer gesetzt haben

Mit dem Tieferlegen des OK FFB Haus An den Eichen 38 und 38 a (von OK FFB EG von 601,99 m +NN auf 601,69 m +NN) hat sich der Höhenunterschied zum OK FFB EG des Hauses An den Eichen 36 und 36 a (602,89 m +NN) von 0,90 m auf nun 1,20 m vergrößert.

Mit der neuen Höhenlage der Zufahrt Grundstück An den Eichen 38 und 38 a hat sich das Niveau des südlich gelegenen Hausgartens des Hauses An den Eichen 36 und 36 a zur Zufahrt auf dem Grundstück An den Eichen 38 und 38 a ebenso von ca. 0,90 m auf ca. 1,20 m vergrößert.

Der Anlieger An den Eichen 36 und 36 a wünscht – um ein Vorhaltemaß zu haben – eine Erhöhung der zulässigen Höhe von Stützmauern zwischen privaten Grundstücken für den Geltungsbereich der gesamten nördlichen Grenze des Grundstücks An den Eichen 38 und 38 a auf 1,30 m.

Würdigung des Antrags:

Nach Abstimmung im Bauamt und der Tatsache, dass der Anlieger An den Eichen 36 und 36a ihr Bauvorhaben bereits gemäß dem alten Höhenunterschied von 0,90 m zwischen den beiden Grundstücken mit einer Stützmauerhöhe von 0,80 m zur Genehmigung eingereicht hat, soll die später auf dem Grundstück An den Eichen 38 und 38a vollzogene Tiefersetzung des Baukörpers und der Zufahrt entsprechend seinen Niederschlag finden:

Die Stützmauerhöhe von maximal 0,80 m (gem. Bauantrag An den Eichen 36 und 36a) soll um die o. a. 0,30 m auf 1,10 m erhöht werden.

Planungsziel:

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 soll auch für die Grenze An den Eichen 36 und 36 a zur Grenze An den Eichen 38 und 38 a gelten.

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 lautet:

„Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Bei einer Höhe über 0,90 m ist die o. a. Ausbildung der Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.“ soll auch für die nördliche Grenze Grundstück An den Eichen 38 und 38a gelten.

Eine weitere Festsetzung ist daher nicht notwendig, da dieser Satz bereits in der o. a.

Bebauungsplanänderung festgesetzt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 „Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Bei einer Höhe über 0,90 m ist die o. a. Ausbildung der Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.“ soll auch für die nördliche Grenze Grundstück An den Eichen 38 und 38a gelten.

3.2 Anlieger An den Eichen 38 und 38 a, Penzberg.

Der Anlieger An den Eichen 38 und 38 a führt aus, dass durch die bestehende Höhenlage ihres Grundstücks zur geplanten und realisierten Höhenlage der östlich vor ihrem Grundstück gelegenen Erschließungsflächen (Straße und öffentlicher Weg) sog. „Wildes Wasser“ aus den östlich vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Erschließungsflächen auf ihr Grundstück fließt

- und so ihr Grundstück in diesem Bereich überflutet
- sowie in diesem Zuge auch - je nach Jahreszeit und Witterung – ein mit Tausalz versetztes Schmelzwasser die Vegetation und die belebte Bodenzone auf ihrem Grundstück schädigt.

Der Anlieger An den Eichen 38 und 38 a bittet um Änderung des Bebauungsplans mit dem Planungsziel, an der Grenze ihres Grundstücks zu den öffentlichen Flächen hin eine Abgrenzung in Form eines Sockels (z. B. Leistenstein oder Bordstein) errichten zu dürfen.

Die vom Anlieger An den Eichen 38 und 38 a gewünschte Höhe des Sockels beträgt maximal 0,15 m über OK der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie maximal 0,40 m über OK Bestandsgelände im Bereich des anliegenden öffentlichen Fuß- und Radwegs bzw. in einem Teilbereich der angrenzenden städtischen Grünfläche.

Der Verlauf des Sockels ist hier im Antragsplan als Doppellinie dargestellt.

Für den o. a. Bereich des Grundstücks Flurnummer 1176/20, An den Eichen 38 und 38 a – entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. des öffentlichen Fuß- und Radwegs – ist die Errichtung eines Sockels mit der Höhe von maximal 0,10 m über OK der öffentlichen Verkehrsflächen – gemessen an der Grenze zum Privatgrundstück – zulässig.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind ab OK Sockel 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Zeichnerische Festsetzung:

Die Lage des Sockels ist durch Sichteintrag mit Planzeichen in den Plan zur Bebauungsplanänderung festzusetzen.