
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	12.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I,, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9, Ruhe am Bach 11, zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Dachneigung: Auslegungsbeschluss

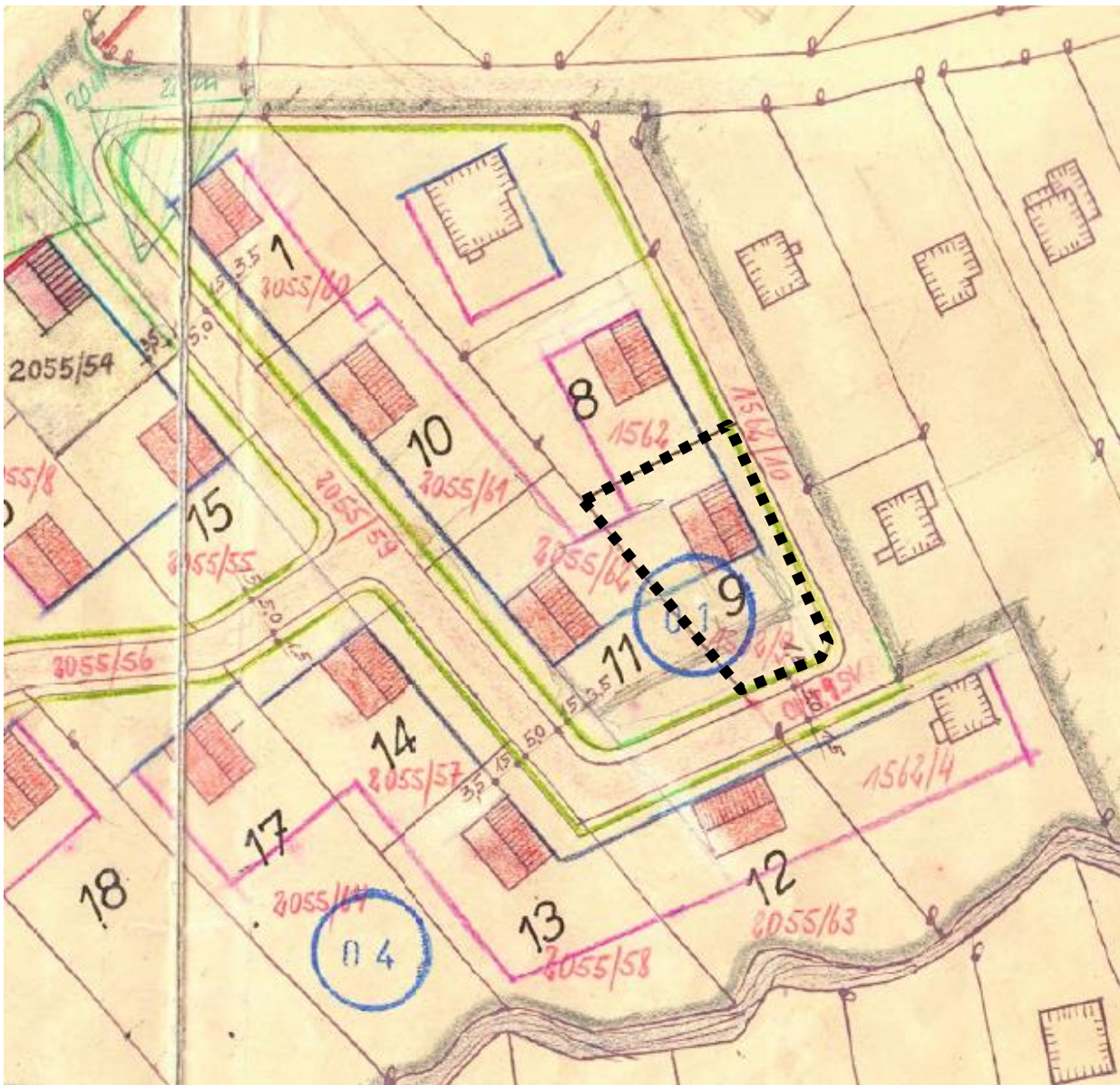
Anlagen:
Antrag auf Auslegung der 5. Änderung 07.10.2019 unterschrieben
R03 - Ruhe am Bach I Ä01
BPlan Ruhe am Bach 02.10.2019 5 Änderung
Begründung B_Plan Ruhe am Bach I 5. Änderung final
Bebauungsplan Ruhe am Bach I
Bescheid zum Teilbaulinienplan Ruhe am Bach I

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 5. Änderung „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, angeordnet.

Das Grundstück Fl. Nr. 1526/9 befindet sich im einfachen Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“, was bedeutet, dass eine der Festsetzungen aus § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fehlt.

Der Bebauungsplan „Ruhe am Bach I“ enthält folgende wesentliche Regelung:



8.) Das gesamte Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es gilt hierfür die offene Bauweise.

9.) Die Gebäude sind in erdgeschossiger Bauweise mit maximal 1,60 m Kniestock zu errichten.

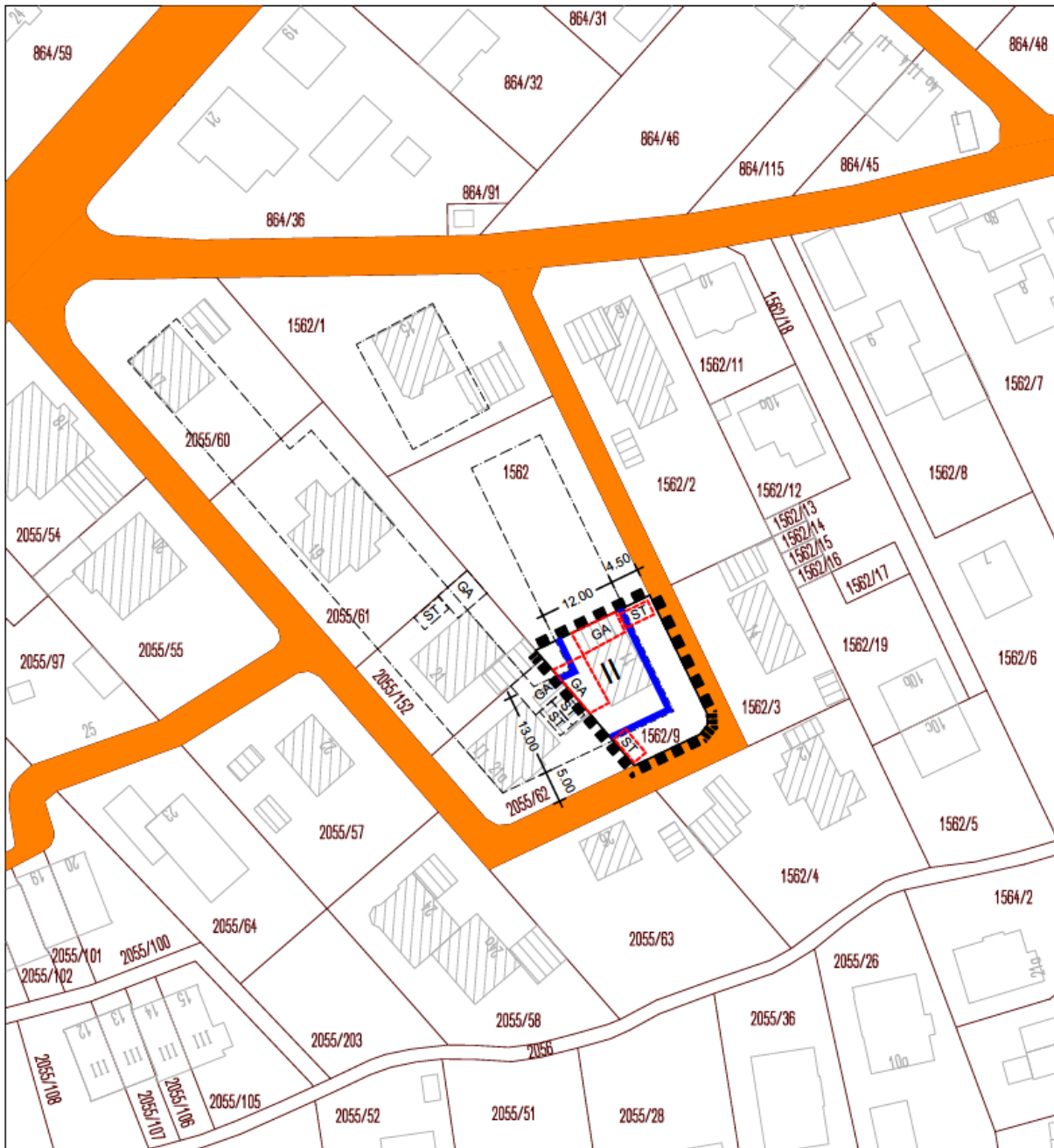
10.) Als Grundrißform ist für die Gebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger ist als die Breitseite.

11.) Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden.

12.) Die Dachneigung hat 28° bis 32° zu betragen.

16.) Die Errichtung von Wohnbauten auf Grundstücken mit einer Grundfläche von weniger als 600 qm ist unzulässig.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ im vereinfachten Verfahren ist nachfolgend dargestellt:



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Aufstockung des Gebäudes für eine Wohnnutzung, die Errichtung eines erdgeschossigen Eingangsvorbaus und die Errichtung einer weiteren Garage, so dass auf dem Grundstück FI. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, eine zweite Wohneinheit möglich ist.
 Hierzu werden folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,28 bei einer Satteldachbebauung und GRZ 0,30 bei einer Flachdachbebauung mit Begrünung. Terrassen und Fußwege bleiben unberücksichtigt.
2. Überschreitung der Baugrenze: Die nordöstliche Baugrenze darf auf eine Länge von 4,50 m durch einen eingeschossigen Vorbau mit einer max. Wandhöhe von 3,20 m über OK FFB EG bis max. 1,30 m Tiefe überschritten werden.
3. Dachneigung: zusätzlich zu dem im Bebauungsplan festgesetztem Satteldach mit seiner festgesetzten Firstrichtung ist auch ein Flachdach bis 5° Neigung und einer einfach-intensiven Begrünung zulässig. Eingeschossige flachgeneigte Vorbauten bleiben unberücksichtigt.
4. Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe WH (WH = Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder OK Attika) beträgt 6,20 m.
5. Gebäudehöhenlage: Die maximal Oberkante des EG-Fußbodens OK FFB EG ist die maximale OK FFB EG des Bestandsgebäudes. Die Oberkante Fertigfußboden Bestandsgebäude ist in die Genehmigungspläne einzutragen.
6. Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garage sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Abstandsflächen: Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Hierfür ist entweder eine maximal überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes oder eine Grundflächenzahl festzusetzen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Dachform sollte hierbei aus Gründen der eindeutigen Regelung und Rechtssicherheit vermieden werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist eine Grundflächenzahl von 0,3 städtebaulich vertretbar.

Da die Umgebungsbebauung lediglich Kniestockhöhen von 1,60 m im 1.OG = DG aufweist und ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit darüber liegendem Dachgeschoss sich im Gegensatz zu einem zweigeschossigen Flachdachgebäude bezüglich der Gebäudehöhe nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sollte die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit einer Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m ergänzt werden.

Da die Baugrenze lediglich einen Abstand von 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Ruhe am Bach“ aufweist und diese Straße nur über eine Breite von 3,50 m verfügt und Garagen innerhalb der Baugrenze zulässig sind, sollte folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen werden, um zu verhindern, dass der Stauraum vor der Garage nicht als zu kurz geratener Stellplatz verwendet wird und hierdurch der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird: Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

Da die Grundstücksfläche des Grundstücks Flurnummer 1562/9 lediglich 390 m² beträgt, ist außerdem die festgesetzte Grundstücksmindestgröße von 600 m² für den Geltungsbereich der Änderung aufzuheben oder auf ein geringeres Maß (Vorschlag: 300 m²) zu verringern.