

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen	
Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum 12.11.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff 22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1125/11, Angerklosterstraße 11, zur Erweiterung eines Anbaus und einer Garage: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss			

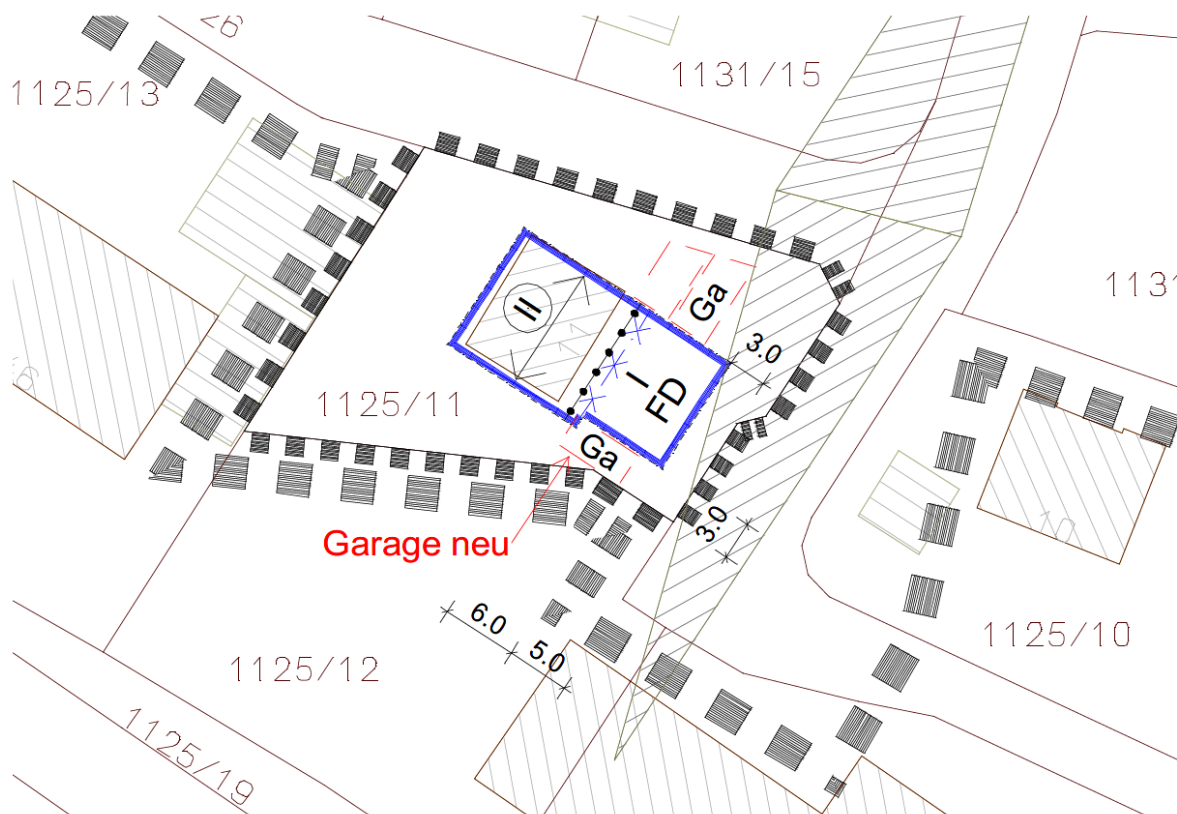
1. Vortrag:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/11 der Gemarkung Penzberg, Angerklosterstraße 11, ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberfilz“ vom 20.12.1998 mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Grundstück weist eine Grundstücksfläche von insgesamt 782 m² auf.

Gegenstand der Bebauung ist ein geplanter Anbau für eine gewerbliche Nutzung (kleine KFZ-Werkstätte für die Aufbereitung von Personenwägen mit Fahrzeugpflege und Vorbereitung für den Verkauf) und eine Einzelgarage. Der Anbau soll als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden. Die Gebäudehöhe soll maximal 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden EG Neubau bzw. max. 5,00 m über Urgelände im Mittel betragen. Die Festsetzungen für das bestehende Wohngebäude soll erhalten bleiben, lediglich der bestehende Bauraum (Fläche innerhalb der Baugrenzen) für das Wohnhaus soll etwas reduziert werden.

Die GRZ oder GFZ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Die heute zulässig überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) beträgt 133 m² (GRZ Hauptanlagen ca. 0,17). Die geplant zulässig überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) beträgt ca. 207 m² (GRZ Hauptanlagen ca. 0,26). Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO (Bayerische Bauordnung) gelten.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Der Bebauungsplan „Oberfilz“ der Stadt Penzberg ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

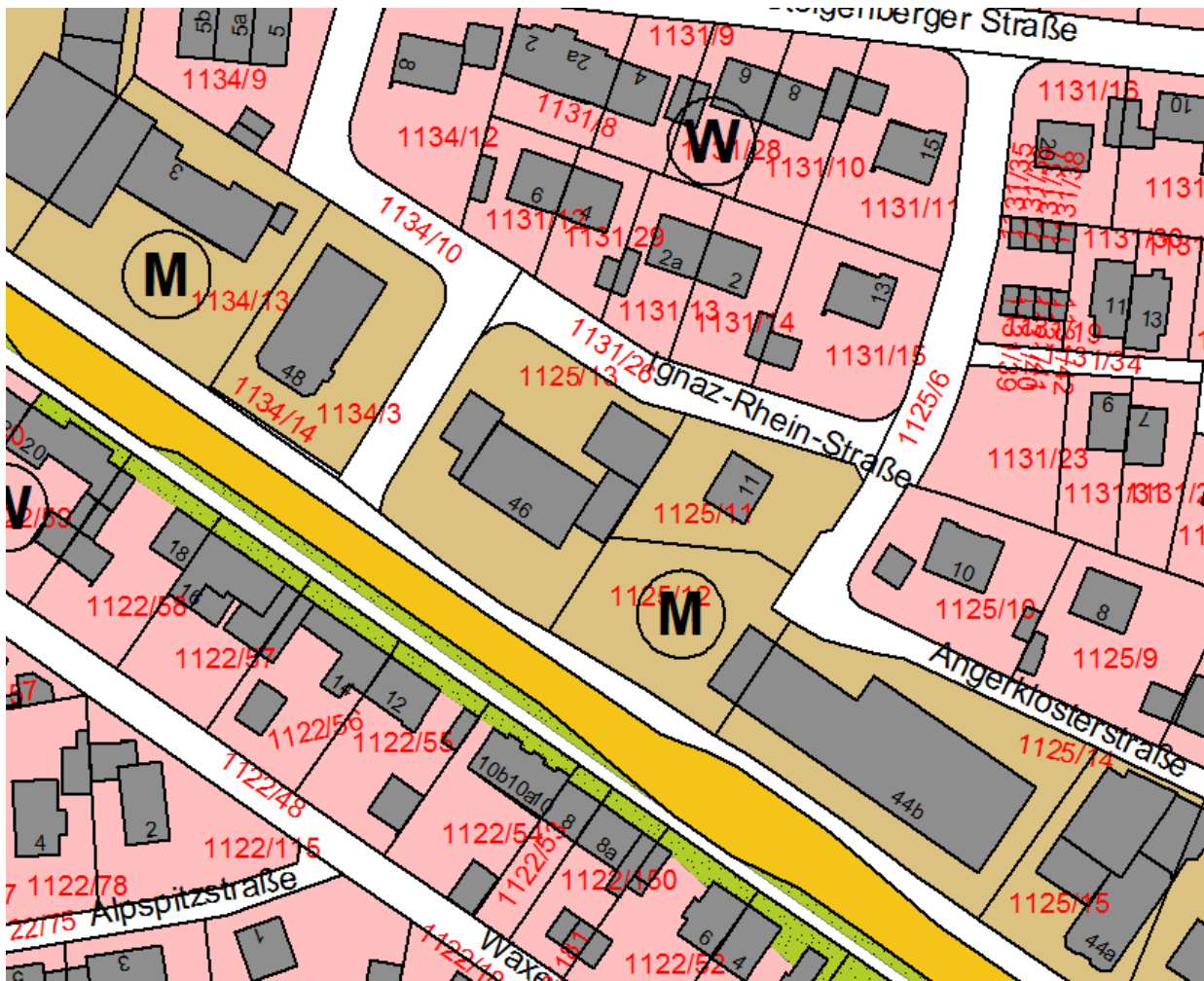
Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ob die beantragte gewerbliche Nutzung im Anbau (kleine KFZ-Werkstätte für die Aufbereitung von Personenwägen mit Fahrzeugpflege und Vorbereitung für den Verkauf) als nicht störender Handwerksbetrieb betrachtet werden kann, bedarf einer genaueren Prüfung. Laut Rechtsprechung zählen insbesondere Schlossereien und andere metallverarbeitende Betriebe, Tischlereien, Zimmereibetriebe und KFZ-Reparaturwerkstätten zu den in allgemeinen Wohngebieten in der Regel nicht zulässigen Handwerksbetrieben.

Da das Grundstück Flurnummer 1125/11 (im nachfolgend dargestellten Bebauungsplan rot umrandet gekennzeichnet) durch die beiden Straßen vom übrigen Wohngebiet abgegrenzt ist und sich zum überwiegend gewerblich genutzten Gebiet an der Seeshaupter Straße orientiert, ist eine Änderung der Gebietsart (Art der baulichen Nutzung) vom allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet denkbar.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, der nachfolgend auszugsweise dargestellt ist, ist das Grundstück Flurnummer 1125/11 bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Ableitungsgebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wäre mit der Änderung der Gebietskategorie zur Festsetzung eines Mischgebiets für das Grundstück Flurnummer 1125/11 erfüllt.

Da durch die Bebauungsplanänderung Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.