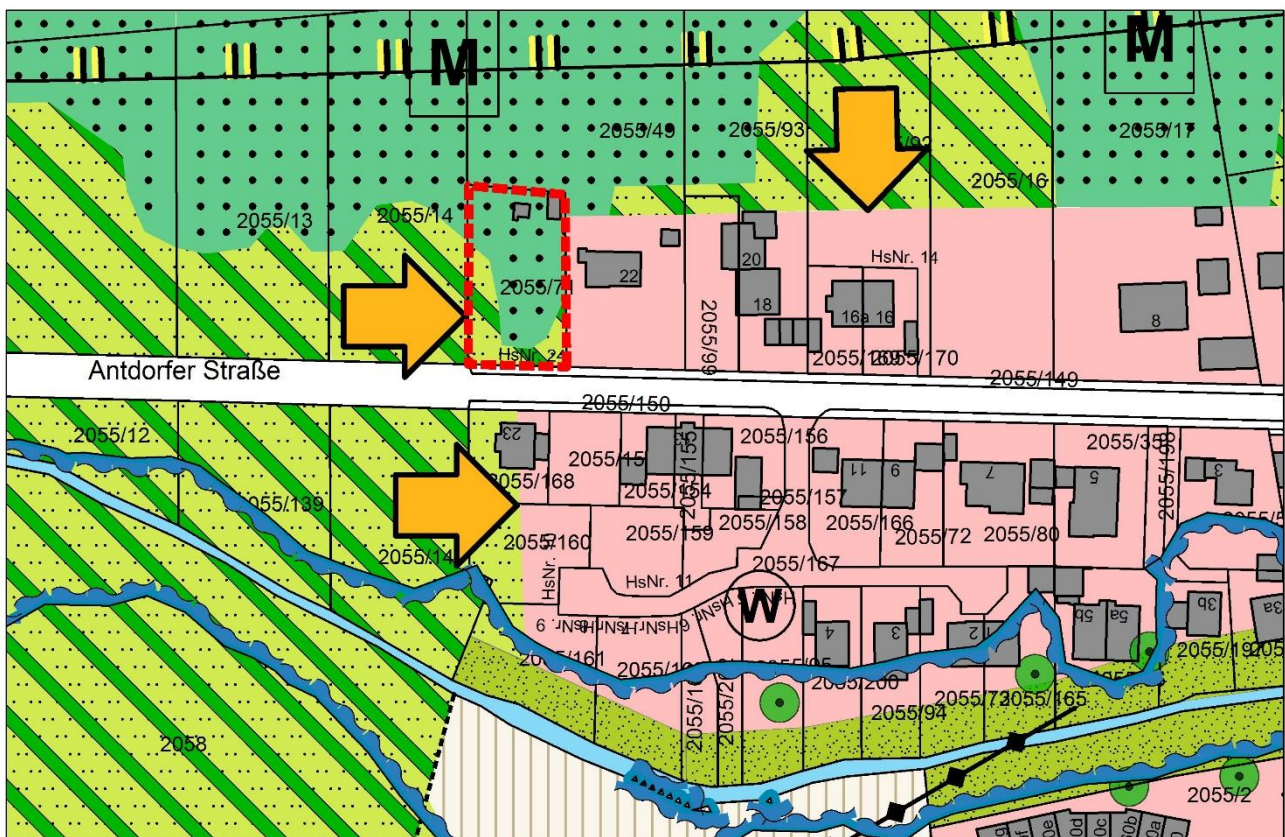


Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	03.12.2019	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss			
Anlagen:			
190430_StR_Ö 06_Aufstellung Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße			
Festsetzungen und Begründung 17.11.19			
Einbeziehg-Antdorferstr-Begrdg			
Stellungnahme KU			

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 30.04.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, angeordnet.

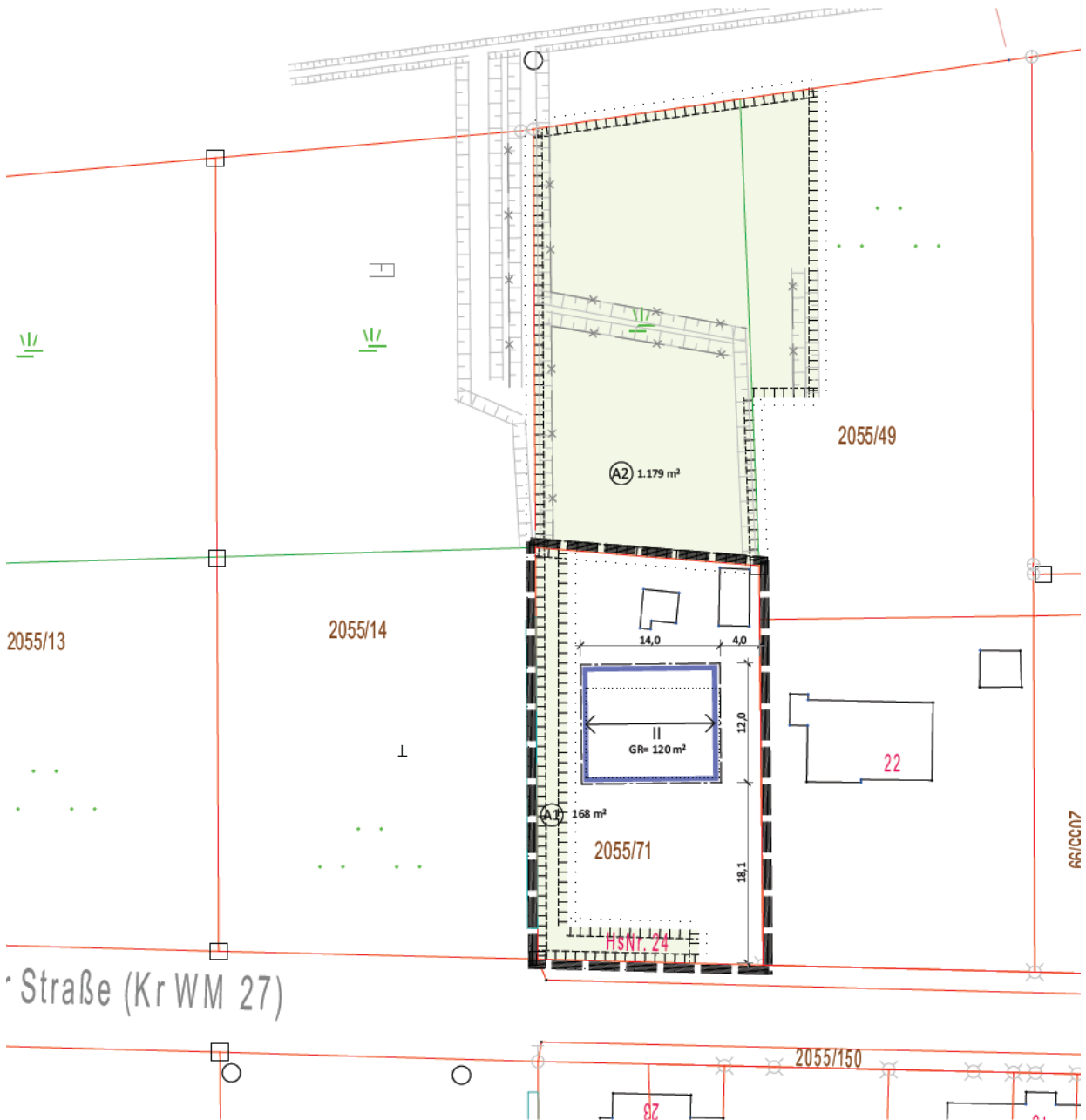
----- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flurnummer 2055/71, Antdorfer Straße 24



Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erforderlichen Planunterlagen (Entwurf der Satzung mit Festsetzungen sowie Entwurf der städtebaulichen Begründung wurden durch die Planungsbüros (Planung Städtebau: Architekt Gruber aus Seehausen am Staffelsee; Grünordnung: probst planen aus Penzberg) erstellt.

Der Entwurf der Satzung ist nachfolgend dargestellt:



A. Festsetzungen

1. **Geltungsbereich:** 

2. **Art der baulichen Nutzung**

WA allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung des Baulandes wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen begrenzt.

GR= 120 m² Die bebaubare Grundfläche §19 Absatz 2

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3.1 Mit Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl um **76%** überschritten werden, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig, oder wenn deren Dächer extensiv begrünt werden.

(Erläuterung: Garage / Carport mit Geräteraum 9 x 6,5=58,5 m² + Zufahrt 5 x 6,5=32,5 m² gesamt 91 m², entspricht 76% der GR-Fläche.)

4. **Überbaubare Flächen:**

 Baugrenze

Für Garagen wird ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, für Carports, die einen seitlichen Einblick in den Straßenraum gewähren kann, der Abstand auf 2 m reduziert werden.

Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück überall zugelassen außer auf Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes.

5. **Bauweise und Höhenentwicklung**

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser


Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :

5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Höhenlage des Erdgeschosses:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über der mittleren Höhe innerhalb der bebauten Fläche über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

6. **Planzeichen**

 Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptbaukörpers. Die Firstrichtung ist an der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.

7. Baugestaltung

Zugelassen sind für Dächer sind:

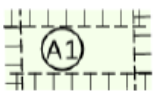
- Satteldächer, Dachneigungen je nach Dachdeckungsmaterial von 18° bis 25°,
- begrünte Flachdächer ausschließlich für Nebenanlagen
- Nebengiebel sind zulässig,

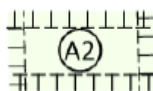
Dachdeckung:

- Pfannendeckung ziegelrot oder hellgrau
- Begrünte Dächer
- Photovoltaik-Dächer




9. Grünordnung

- 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.
- 9.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.
- 9.3 Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 9.4 Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.

- 9.5  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (115 m²):
3m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.

- 9.6  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (1177 m²)
Verschließen von Entwässerungsgräben und Verfüllung des Torfstichs mit dem Torfaushub der Baumaßnahme, Entnahme der Fichten, Sukzession.

B. Hinweise

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. *2055/14* Bestehende Flurstücks-Nummern
- 3.  Bestehende Baukörper
- 4.  Maßzahl in Metern
- 5. Höhenangabe in Metern über Normalnull

2. Stellungnahme der Verwaltung:rechtlicher Hinweis:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) können bei Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die im vorgelegten Planentwurf enthaltenen Festsetzungen sind zu detailliert und entsprechen schon fast einem qualifizierten Bebauungsplan. Sinn und Zweck einer Einbeziehungssatzung ist, einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB einzubeziehen, bei dem sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Voraussetzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das Bauvorhaben muss sich dann gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung unter anderem in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Die getroffenen Festsetzungen regeln das Bauvorhaben so genau, dass ein Einfügen nicht mehr zu prüfen ist.

Damit die Festsetzungen nicht den Charakter eines Bebauungsplans aufweisen und die Einfügung der baulichen Anlagen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bei Prüfung der konkreten Vorhaben thematisiert werden kann, ist eine erhebliche Reduzierung der Festsetzungen erforderlich.

Hierbei werden nachfolgende Reduzierungen vorgeschlagen.

Sofern darüber hinausgehende Regelungen mit umfangreichen Festsetzungen zur eindeutigen Regelung der Bebauung festgelegt werden soll, da die Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB nicht ausreichend sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn der Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019 sowie der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst sind.

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich: 


2. Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
~~Das Maß der baulichen Nutzung des Baulandes wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen begrenzt.~~

~~GR= 120 m² Die bebaubare Grundfläche §19 Absatz 2~~


~~II~~ Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

~~Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :
5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.~~


4. Überbaubare Flächen:
 Baugrenze


Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung zulässig.

~~5. Bauweise und Höhenentwicklung
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser~~

Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes :  Verschiebung zu 3.
5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.

~~Höhenlage des Erdgeschosses:
Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über der mittleren Höhe innerhalb der bebauten Fläche über der natürlichen Geländeoberkante liegen.~~

6. Planzeichen
 Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptbaukörpers. Die Firstrichtung ist an der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.

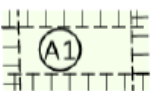
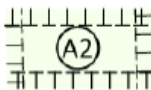
 Verlagerung unter B: Hinweise

~~7. Baugestaltung~~




- ~~Zugelassen sind für Dächer sind:~~
 - ~~Satteldächer, Dachneigungen je nach Dachdeckungsmaterial von 18° bis 25°;~~
 - ~~begrünte Flachdächer ausschließlich für Nebenanlagen~~
 - ~~Nebengiebel sind zulässig,~~
- ~~Dachdeckung:~~
 - ~~Pfannendeckung ziegelrot oder hellgrau~~
 - ~~Begrünte Dächer~~
 - ~~Photovoltaik-Dächer~~

5. Grünordnung

Umnummerierung zu 5.1 bis 5.6

- 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen) herzustellen.
- 9.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.
- 9.3 Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 9.4 Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.
- 9.5  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (115 m²):
3m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- 9.6  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (1177 m²)
Verschließen von Entwässerungsgräben und Verfüllung des Torfstichs mit dem Torfaushub der Baumaßnahme, Entnahme der Fichten, Sukzession.

B. Hinweise

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. *2055/14* Bestehende Flurstücks-Nummern
- 3.  Bestehende Baukörper
- 4.  Maßzahl in Metern
- 5. Höhenangabe in Metern über Normalnull

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Da bezüglich des Plangrundstücks und des Nachbargrundstücks Antdorfer Straße 22, Flurnummer 2055/49 Eigentümeridentität besteht, könnten privatrechtlich die Voraussetzungen für den Anschluss an das bestehende öffentliche Wasser- und Kanalnetz geschaffen werden.