

Gemeinde

# Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Oberbergen – Am Hang“  
2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel.: 089/ 53 98 02-0  
Fax: 089/ 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-41

Bearb.: Jä/ Krim

Plandatum

12.06.2017 (Entwurf)  
24.07.2017  
06.11.2017

## Begründung

Inhalt:

- 1 Planungsanlass und Planungsziele
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Plangrundlagen
- 4 Inhalt des Bebauungsplans
- 5 Fortgeltende Festsetzungen und Begründung

## 1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Penzing hat am 06.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberbergen – Am Hang“ beschlossen.

Anlass für die Planung ist die Absicht des Grundstückseigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 2484/6 Gmkg. Oberbergen, auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses einen Wintergarten mit einer angrenzenden Terrassenüberdachung zu errichten.

Um einheitliche Erweiterungsmöglichkeiten für alle Anwohner im Gebiet des Bebauungsplans „Oberbergen – Am Hang“ zu schaffen und weiteren Änderungsverfahren vorzubeugen, werden Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberbergen – Am Hang“ erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie befürchten lassen oder UVP-pflichtige Vorhaben begründen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Größe der Fläche, die voraussichtlich gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB versiegelt wird, liegt dabei unter 20.000 qm. Deshalb kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig und es entfällt zugleich die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die Planung entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgenommen werden muss.

Die Erarbeitung der 2. Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum übertragen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.1994 enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan. Im Zuge der 1. Änderung in der Fassung vom 27.02.1996 wurden das Maß der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erhöht. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, insbesondere dem Seitenverhältnis der Hauptkörper, der Dachüberstände und Balkone getroffen. Außerdem fanden geringfügige Änderungen der festgesetzten Straßenbegleitgrünflächen statt.

Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.1994. Sie weist als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der Nutzung wird grundstücksbezogen als höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter festgesetzt, die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 1 bei einer traufseitigen Wandhöhe von 3,60 m.

## 3 Plangrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberbergen – Am Hang“ berücksichtigt die aktuelle Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588)

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung  
Die vorliegende 2. Änderung sieht geringfügige Änderungen und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise vor:

4.1 Maß der Nutzung

Die bisher festgesetzten Grundflächen dürfen mit der 2. Bebauungsplanänderung für Terrassen sowie Wintergärten um insgesamt 20 qm überschritten werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan sehr eng gezogen. Die bisher zulässige Überschreitung von 1,5 m soll generell zu allen Seiten möglich sein. Deshalb wird hier auf den Zusatz „als Ausnahme“ verzichtet.

Um die Errichtung von Wintergärten und Terrassen zu ermöglichen, werden im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Diese sind ausnahmsweise für Terrassen und Wintergärten um bis zu 4 m auf einer Länge von 6 m zulässig.

4.3 Wasserdurchlässige Beläge

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine geringfügig höhere Bodenversiegelung. Da die Versickerung des Niederschlagswassers auch weiterhin auf den Grundstücken selbst erfolgen soll, ist eine wasserdurchlässige Ausgestaltung der Terrassenflächen angeordnet.

5 Fortgeltende Festsetzungen und Begründung

Die Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberbergen – Am Hang“ in der Fassung 27.02.1996 wird nicht geändert.

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberbergen – Am Hang“ in der Fassung 27.02.1996 werden durch die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen geändert und ergänzt. Die Nummerierung der 1. Änderung wird beibehalten. Darüber hinaus bleibt es bei den Festsetzungen und der Begründung zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans.

Gemeinde: Penzing, den .....

.....  
(Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)