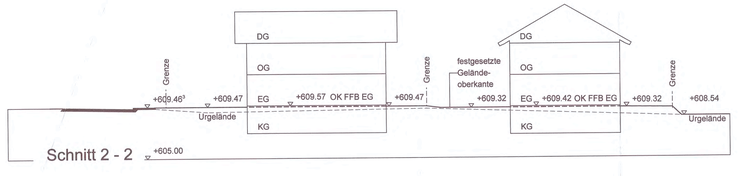


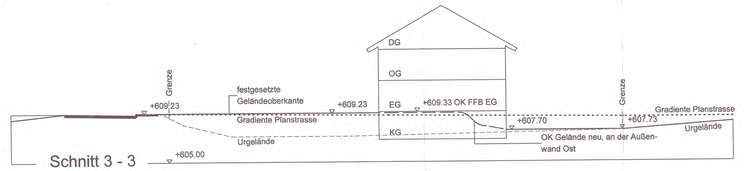
Schnitt 1 - 1



Schnitt 2 - 2



Schnitt Gradiente Planstrasse



Schnitt 3 - 3

Schnitte
M 1 : 200



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 72 — zulässige Grundfläche als Höchstgrenze (z.B. 72 m²). Bei der Ermittlung der GR bleiben Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt.

2.2 GF 129 — Geschossfläche als Höchstgrenze (z.B. 129 m²)

2.3 I — maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m zulässig

2.4 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 2 Vollgeschosse). Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss, mit Ausnahme einer konstruktiven Doppelpfette von h = max. 40 cm, ist unzulässig

2.5 WH 6,15 — maximale Wandhöhe an der Traufseite (z.B. 6,15 m) über festgesetzter Geländehöhe

2.6 z.B. 2 WE — z.B. 2 Wohneinheiten als Höchstmaß zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 — Straßenverkehrsfläche

4.2 — Straßenbegrenzungslinie

4.3 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

4.4 — Einfahrtsbereich

5. Grünordnung

5.1 — Hausgärten

5.2 — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.3 — wasserdurchlässige Befestigung

5.4 — zu erhaltender Baum

5.5 — zu pflanzender Baum

5.6 — Steinkorb-Stützmauer - Gabionenmauer (mit heimischen Bruchsteinen verfüllt)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.3 — Sichtdreieck

6.4 — Firstrichtung, zwingend

6.5 SD — Satteldach

6.6 FD — Flachdach

6.7 ST — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

6.8 Ga — Umgrenzung von Flächen Garagen, Carports oder Abstellräume (AR = Abstellraum)

6.9 5,50 — Maßangaben in Metern (z.B. 5,50)

6.10 — Aufschüttung

6.11 609,33 — Höhenlage Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 609,33)

6.12 — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Art und Maß der Vorkehrungen: siehe Punkt B 6

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Gestaltung der Gebäude

2.1 Gebäudestellung, Baukörper, Nebenanlagen
Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bei allen Gebäuden einzuhalten.

Der Grundriss der Hauptbaukörper - ohne Vorbauten und Erweiterungen im Erdgeschoss - muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben.

Die Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung erdgeschossiger Anbauten mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 3 m kann bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

Balkone können auch als nicht untergeordetes Bauteil über die Baufenster hinausragend zugelassen werden.

2.2 Dachform
Für alle Hauptbaukörper werden symetrische Satteldächer festgesetzt.

Die Dachneigung der Hauptbaukörper wird auf 28 - 32 ° festgesetzt. Für Vorbauten können flachere Dachneigungen zugelassen werden.

Doppelgaragen und an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind mit einem Satteldach zu errichten. Einzelgaragen können mit Pultdach ausgeführt werden. Die Dachneigung der Garagen-Satteldächer wird auf 28 - 32 ° festgesetzt. Die Dachneigung der Garagen- Pultdächer wird auf 16 - 21 ° festgesetzt. Der First des Pultdaches muss entlang der Aussenwand des Hauptbaukörpers verlaufen.

2.3 Dacheindeckung
Allgemein zulässig ist eine Pfannen- oder Betonsteindeckung, Farbe naturrot oder rotbraun.

2.4 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben und Quergiebel sind nur gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zulässig.

2.5 Gebäudehöhen
Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens ist in der Planzeichnung dargestellt (z.B. 609,33). Die Geländemodellierungen mit den damit verbundenen Auffüllungen ergeben sich aus den Schnitten.

Die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand von OK geplantem Gelände und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhe des Hauptbaukörpers auf Parzelle 5 wird nur auf der Südseite festgesetzt - der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung ist auf beiden Traufseiten gleich hoch auszubilden.

2.6 Außenwände, Balkone
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farben auszuführen. Zulässig sind auch Holzverkleidungen, soweit sie sich in die beabsichtigte Gestaltung des Baukörpers und in das Baugebiet einfügen.

Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind nicht zulässig.

2.7 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Sockel von maximal 15 cm auszuführen. Die Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin müssen Einfriedungen als Staketenzäune bzw. als Holzzäune mit senkrechten Latten ausgeführt werden. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig. Zwischen den Hausgärten dürfen keine Sockel zur Abgrenzung errichtet werden.

3. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

3.1 Nebenanlagen/Gartenhäuser mit einem umbauten Raum über 25 m³ sind ausserhalb der Bauräume für Hauptbaukörper und Garagen nicht zulässig.

3.2 Für die Bebauung sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ausreichend Stellplätze nachzuweisen und zu errichten.

3.3 Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sind sie einheitlich zu gestalten (Wandhöhe, Fassade, Dachneigung, Tore, etc.).

3.4 Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Plätzen zulässig, können ausnahmsweise aber auch außerhalb dieser Flächen errichtetet werden. Die maximale Wandhöhe bei Garagen beträgt an der Traufseite 3,0 m.

4. Verkehrssicherung

4.1 Für Gebäudeteile auf der Parzelle 5, bei deren Nutzung eine Personengefährdung durch Windwurf entstehen kann, ist mit der Eingabeplanung ein Standsicherheitsnachweis zu führen, der bei der Dimensionierung der Bauteile einen möglichen Baumsturz infolge Windwurfes berücksichtigt.

5. Entwässerungsanlagen

5.1 Flächen, in denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, Niederschlagswasser zum Zweck des Abbaus der Niederschlagsspitzenwerte aus dem Kanalnetz auf dem eingenen Grundstück zurückgehalten werden muss.
Der Retensionsraum mit gedrosseltem Abfluss ist mittels Teichen, Zisternen oder Schächten in folgendem Größenverhältnis nur zur zusätzlichen befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen. Darunter fallen alle Dachflächen, Terrassen, Gehwege, Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten.

Flächen m²	Volumen m³ (mind.)
1 - 50	2,0
51 - 100	4,0
101 - 150	6,0
151 - 200	9,0
201 - 250	11,0
251 - 300	13,0

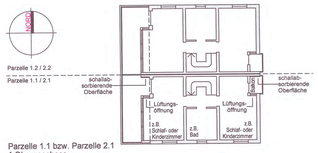
Die Mindestspeichergröße von 2,0 m³ darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert.

6. Lärmschutz

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten (s. a. Gutachten Bekon GmbH vom 07.03.2005).

Parzelle 1 und 2.1:
Zum Schutz der EG-Zonen sind abschirmende bauliche Anlagen - mit einer geschlossenen Wand zur Wölfflstrasse hin - zu errichten (z.B. Garagen, Carports mit geschlossener Seitenwand, Abstellräume, Schallschutzwände) .
Die abschirmenden Bauteile sind auf der gesamte Länge des Bereichs an der Wölfflstrasse, der durch das Planzeichen als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezeichnet ist, zu errichten. Die Höhe dieser Anlagen muss zwischen 2,50m und 3,00m betragen.

Parzelle 1, 2.1 und 2.2:
Im EG müssen schützenswerte Räume mindestens ein stehendes öffenbares Fenster nach Westen haben (im Schallschatten der abschirmenden Bauteile).
Im OG und DG müssen schützenswerte Räume mindestens ein stehendes öffenbares Fenster nach Norden haben. Schallreflexionen aus gegenüberliegenden Bauteilen müssen durch geeignete schallabsorbierende Oberflächen verhindert werden.



Parzelle 1.1 bzw. Parzelle 2.1
1.Obergeschoss
Beispielhafte Darstellung der Anordnung von Lüftungsöffnungen

Parzelle 5:
Im EG, OG und DG müssen schützenswerten Räume mindestens ein stehendes öffenbares Fenster nach Westen, Norden oder Osten haben. Ansonsten sind die Fenster durch einen Vorbau (Wintergarten o.ä.) gegen Verkehrslärm zu schützen.

C. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 — bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 — geplante Grundstücksgrenzen

1.3 1146 — bestehende Flurstücksnummern

1.4 — bestehende Wohn- und Nebengebäude

1.5 — abzubrechende Gebäude

1.6 Parz. 2.1 — Bennennung der Baugrundstücke (z.B. Parzelle 2.1)

1.7 MW-Kanal — bestehender Mischwasserkanal

1.8.1 609 — Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 1m-Schichtgrenze (z.B. 609 m ü. NN)

1.8.2 — Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 0,5m-Schichtgrenze

2. Hinweise durch Text

2.1 Im Rahmen der Eingabeplanung sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

D. Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als Satzung.

a. Aufstellungsbeschluss am **28.09.2004** .

b. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **31.03.2005** bis **02.05.2005** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 16.05.2005

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

c. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **12.05.2005** gem. § 4.2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 18.05.2005

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

d. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **18.08.2005** bis **19.09.2005** öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 22.09.2005

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

e. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **17.06.2005** gem. § 4.2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 22.09.2005

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

f. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom **28.03.2006** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 30.03.2006

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

g. Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **10.04.2006** durch Amtsblatt Nr. **7** / **2006** gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Penzberg, den 10.04.2006

Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

E. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens, die Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Stadtbauamt, den 10.04.2006

Weinrich
Bauamtsleiter

STADT PENZBERG

Bebauungsplan: **"AN DER ROSSWEIDE II"**
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab: LAGEPLAN M 1 : 500
SCHNITTE M 1 : 200

Architekt: Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach Architekt
Architekturbüro Wolfgang Zach
Bahnhofstr 15 82377 Penzberg
Fon 08856 935611 Fax 935615
Email zach@zach-architekten.de

Landschaftsarchitekt: probst planen
Am Alten Bahnhof 5 82377 Penzberg
Fon 08856.9210 - 0 Fax 9210 - 11
E-mail probst.landschaft@t-online.de

Planstand: Entwurf 25. April 2005
geändert am: 31. Juli 2005
geändert am: 20. Okt. 2005

Plan 1110 x 594 mm