

BEBAUUNGSPLAN

PENZBERG BERGWERKSGELÄNDE NORD

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 845/62, 64, 69, 70

SATZUNG

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung)

Diesen Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bergwerksgelände" werden innerhalb des neuen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

1. Untergliederung des Geltungsbereiches

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Nutzungssachablage mit einheitlichem Füllschema:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,40	0,80	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
g	SD	Bauweise	Dachform

- 2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.3. 0,40 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstwert, Festsetzung siehe Ziffer 2.4

- 2.4. 0,80 GFZ - Geschoßflächenzahl als Höchstwert, für die Ermittlung der GRZ und GFZ ist die jeweilige Nettofläche des Bauquartiers (Reihenhausgruppe) maßgebend. Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Nettogesamtfläche der Einzelparzellen. Nicht maßgeblich ist daher der privatrechtliche Grundstücksbegriff. (Aus EAPL 610-2 Abs. 5 Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG der Stadt Penzberg).

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen 0,1 der Fläche des Bauquartiers nicht überschreiten, unberücksichtigt (Nach § 21 a BauNVO).

- 2.5. SD Satteldach

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1. WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.
- 3.2. Zugunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.

4. Bauweise

- 4.1. g geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO
- 4.2. Baugrenze
- 4.3. Untergliederung des Baubereiches in Einzelparzellen mit durchlaufender Nummerierung, z.B. 15

- 4.4. Die Abstandsflächen an den vorderen Grundstücksgrenzen können bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angerechnet werden.

- 4.5. Zur Vermeidung von größeren Hausfluchten ist mindestens nach jedem dritten Gebäude ein Versatz vorzusehen.

B. HINWEISE

12. bestehende Grundstücksgrenzen
13. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung)
14. vorhandene Wohngebäude
15. vorhandene Nebengebäude
16. Bebauungsvorschlag
17. 845/62 Flurstücknummer z.B. 845/62
18. Pumpwerk/Umformerstation (Trafo)
19. Gehweg als private Gemeinschaftsanlage, ohne öffentliche Widmung
20. Müll-Sammelanlage
21. Schneelast-Hinweis: Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 115 kp/qm waagrecht Grundfläche anzusetzen.
22. Stollen- bzw. Flözverlauf des ehem. Bergbaues
23. Höhengichtlinie mit Meterangabe über 600 m ü NN
24. Maßangabe in m
25. Teich, künstlich abgedichtet. Ein Bodengutachten für den Teich ist vor Ausführung zu erbringen.
26. Überflurhydranten

27. GO Grundisorientierung s. Pkt. 5.14

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Grelle Farbtöne an den Fassaden sind unzulässig. Als Materialien an den Außenwänden der Haupt- und Nebengebäude sind hell verputztes Mauerwerk, sowie Holz- und Holzverkleidungen zugelassen. Für Pergolen, sowie Verkleidungen an Loggien, Balkonen und Terrassen ist nur Holz zulässig.
- 5.2 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 40° zulässig (ausgenommen Blockhausbebauung Nr. 35). Bei zusammengesetzten Baukörpern ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Die Dachneigung der Blockbebauung Nr. 35 wird mit 30° festgelegt.

- 5.3 Die Dachdeckung an Schrägdächern ist mit ziegelroten Platten herzustellen.

- 5.4 vorgeschriebene Hauptfächrichtung.

- 5.5 Je Dachfläche ist pro Parzelle ein Dachflächenfenster, hochstehend mit einem Flügellichtmaß von max. 1,0 qm zulässig.

- 5.6 Dachgauben sind nur zulässig ab DN 35°, dagegen sind negative Gauben (Einschnitte) nicht zulässig.

- 5.7 Überdachungen sind über den Haustüren und Garagen in einer max. Auskragung von 1,50 m einheitlich auszuführen.

- 5.8 Für das Fernsehen ist eine Verkabelung mit einer zentralen Antenne vorgeschrieben. Einzelantennen sind nicht zugelassen.

- 5.9 Das Aufstellen von Wohnwagen, sowie Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist im freien unterzogen.
- 5.10 Sonnenkollektoren sind zulässig: in zusammenhängenden Flächen, entlang der Traufe und am Ortsgang, Neigung wie Hauptdach, keine aufgeständerte Ausführung.

- 5.11 Als Dachüberstand werden festgesetzt: Ortsgang: mindestens 0,50 m

- 5.12 Lichtgräben sind nicht erlaubt.

- 5.13 Doppelpfetten bis max. 0,40 m sind zulässig. Ein Kniestock darüber wird unterzogen.

- 5.14 "Grundisorientierung der Schlafräume und Kinderzimmer zu Lärmabgewandten Seite" in den Häusern 1-17 entlang der Staatstrasse.

- 5.15 Genehmigungsfreie Nebengebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Ausnahme ist mit Planungsunterlagen zu beantragen.

6. Einfriedungen für die Reihenhauseigentümer

- 6.1 Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein ca. 80 cm hoher, sockelloser Maschendrahtzaun mit einer Hinterpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bis max. 150 cm Höhe herzustellen. Diese Hinterpflanzung kann bei den Eckgrundstücken an den seitlichen Grundstücksgrenzen ergänzt werden.
- 6.2 Für die seitlichen Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohnquartiere ist bis auf Höhe der seitlichen Hauskanten ein ca. 80 cm hoher, sockelloser Maschendrahtzaun herzustellen.
- 6.3 Der Eingangsbereich ist, mit Ausnahme zur Straße "Grube" hin, offen zu gestalten. Eine Einfriedung wird nur mit gärtnerischen Maßnahmen, wie leichte Erdaufschüttungen und Bepflanzungen hergestellt. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Straße "Grub" ist eine Einfriedung in Form eines Holzzaunes (Hänselzaun) herzustellen. Ebenfalls kann auch an der Straßenbegrenzungslinie der Eichhahnsstraße und an der Straße am Isabellenschacht errichtet werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 öffentliche Verkehrsflächen
- Fahrbahn
 - Gehweg
- 7.2 gemeinschaftliche Verkehrsflächen, öffentlich gewidmet:
- Wohnweg als Erschließungsstraße
 - Befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigter Bereich, 325/326 StVO
- 7.3 Sichtdreieck: Innerhalb des Sichtdreiecks sind Bepflanzungen und Bepflanzungen über 0,80 m ab Straßenoberkante nicht gestattet.
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Fläche für Stellplätze mit der Anzahl der Stellplätze
- 8.2 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit der Anzahl der Stellplätze
- 8.3 Einzelgarage mit einem Stauraum (5,00 m) vor der Garage
- 8.4 Rampe zur Tiefgarage mit geschlossenen Seitenwänden und weitgehender Überdachung.
- 8.5 Zwischen Straßbegrenzungslinie und Tiefgaragenrampe muß ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge liegen. (Garagenverordnung GAV § 3)
- 8.6 Die Tiefgarage kann im südlichen Bereich des der Stadt Penzberg gehörende Grundstück Flur-Nr. 845/69 unterfahren.

9. Grün-Ordnung

- 9.1 Allgemeine Grünfläche (Private Gemeinschaftsgrünfläche)
- 9.2 Wald und Bewuchs verbleibt
- 9.3 zu pflanzende Bäume
- 9.4 Stadt. Kinderspielplatz Flur-Nr. 845/69 für Kinder bis 12 Jahre
- 9.5 Bei den Spielplätzen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten. Der Kinderspielplatz ist durch eine strauchartige Gehölzpflanzung an den Außenbereichen abzusichern.

- 9.6 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß mit standortgerechten, einheimischen Gehölzarten folgen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Anpflanzungen an Stellplätzen, sowie an Mauern je ein Strauch pro gepflanzter Fläche.

- 9.7 Eine Hinterpflanzung der einzelnen Wohnquartiere und der Einfriedung ist herzustellen.

- 9.8 Eine Hinterpflanzung der einzelnen Wohnquartiere und der Einfriedung ist herzustellen.

- 9.9 Negative, fremdgehörige und schädigungsgefährdete Arten, die nicht gepflanzt werden dürfen:

- Laubbäume:
- alle rotlaubigen und weißbunten Arten, sowie Silberahorn - Acer saccharinum "Mieri"
 - Fagus Silv. "Purpurea"
 - Fagus Silv. "Purpurea Pendula"
 - Fagus Silv. "Pendula"

- Blutbuche:
- alle Arten, wegen Übertragung des Feuerbrandes

- Pappeln:
- alle Arten, insbesondere Populus nigra "Italica" - italienische Pyramidenpappel

- Nadelgehölze:
- alle blau- und silbernadeligen Arten
 - Cedrus atlantica glauca und Cedrus deodora (Himalayazeder)

- Scheinzypressen:
- Chamaecyparis - in den öffentlichen Grünflächen und in den Schutzpflanzungen, alle Arten und Sorten.

- Fichten:
- alle blau- und silbernadeligen Arten.

- Lebensbaum:
- Thuja occidentalis - alle Arten.

- Das MABI. Nr. 21/22.07.76 betreffend die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

- Die Ziffern 11.1 - 11.30 sind Auszüge aus den Gutachten Nr. 6259/4 Nr. 6259/7 vom 2.5.1971 mit Prüferbericht Nr. 6259/5 vom 10.3.1971 und Gutachten Nr. 6259/27 vom 21.5.1985 des em.o.Prof.Dr.Ing.R.Jelinek und den Gutachten Nr. 61/83 vom 21.5.1985 mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 11.2.1985 und einer Niederschrift über eine gutachterliche Stellungnahme vom 12.3.1986 des Dr. P. Geißler, sowie einer gemeinsamen Stellungnahme vom 25.11.1973. Diese Gutachten und die Stellungnahmen der beiden Sachverständigen werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in den Amtsräumen der Stadtverwaltung Penzberg

- vom 05.06.1986 bis 07.07.1986 öffentlich ausgelegt.

- Penzberg, den 08.07.1986

- (Bürgermeister)

- Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

- Penzberg, den 23.07.1986

- (Bürgermeister)

- Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 06.04.1987 gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 3 der Zust. VO - DelV BBauG/StBAuG - i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt

- Weilheim, den 19.05.1987

- I. A.

- Wagner

- Regierungsrat z.A.

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Satz 1 BBauG am 06.05.1987 durch Amtsblatt Nr. 6/87 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

- Penzberg, den 06.05.1987

- (Bürgermeister)

- Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeschädigt, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

- PLANFERTIGER:

- ISEN: 20.01.86 GEÄ 30.7.86

- GEÄ 25.8.86

- GEZ. GR.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

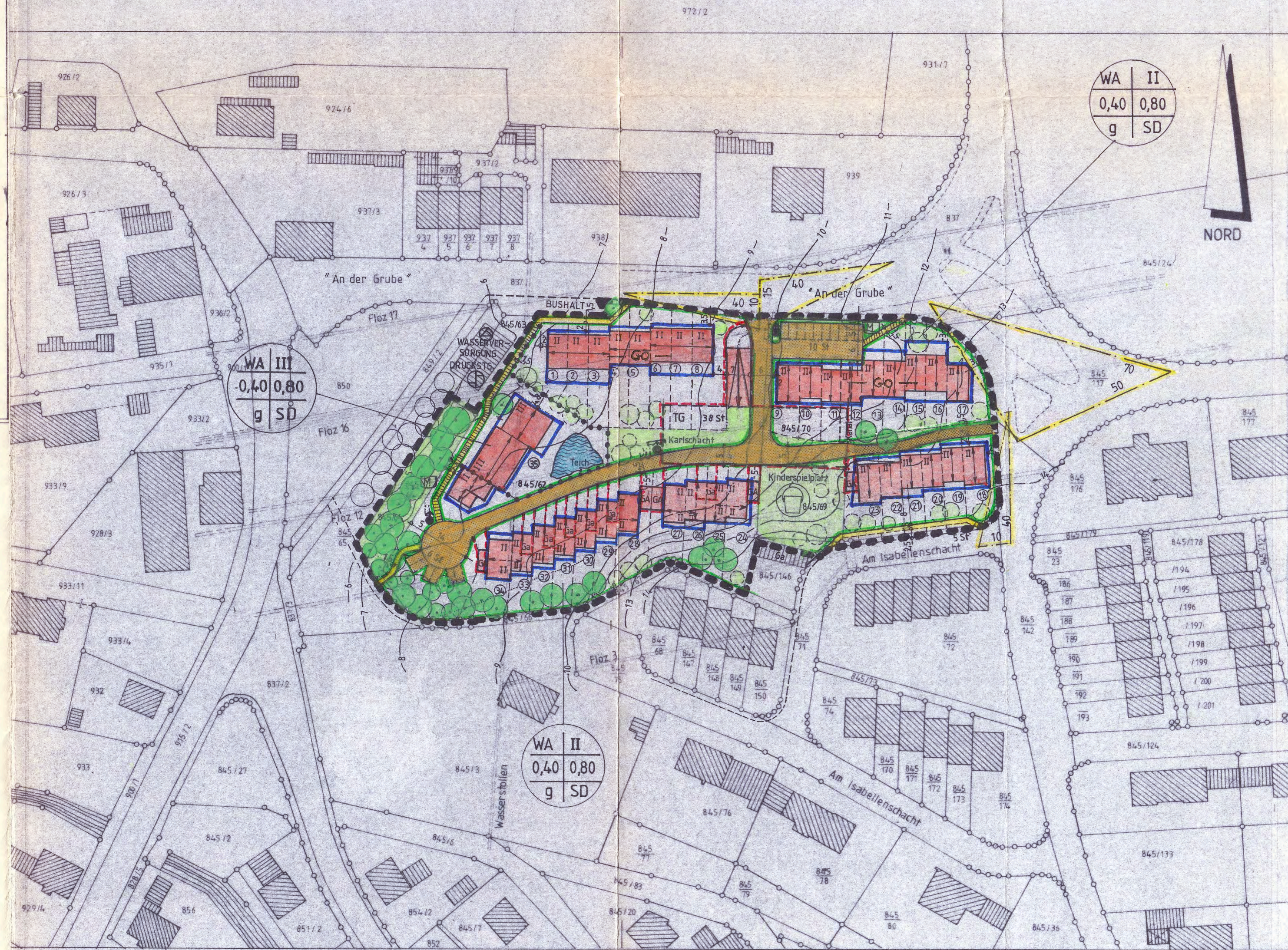
- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

- Alle an der Planung und Ausführung beteiligten Stellen sind verpflichtet, ihre Vorschläge, Nachweise und Planungen im Detail entsprechenden Fachgutachtern zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen und die von den Gutachtern für erforderlich gehaltenen Maßnahmen exakt durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN PENZBERG BERGWERKSGELÄNDE NORD



LAGEPLAN 1:1000