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 Baugesetzbuches (Bau GB)
- 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 (Planzeichenverordnung)

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 Gelungsbereiches

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Nutzungssachablone 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 Höchswert, 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. 3 BauNVO ist die Nettogesamtfläche der Einzelparzellen. Nicht maßgeblich ist daher der privatrechtliche Grundstücksbegriff. (Aus EAPl. 610-2 Abt. 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 Bauquartieres 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 (15) — 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 ohne Realteilung
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. (M) — Müll-Sammelanlage
21. Schneelast-Hinweis: Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 115 kp/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.
22. Stollen- bzw. Flözverlauf des ehem. Bergbaues
23. Höhenschichtlinie mit Meterangabe über 600 m ü NN
24. +18 — Maßangabe in m

26. Überflurhydranten

26 GO — Grundrissorientierung, s.Pkt. 5.14

27 (6) — Verminderte festgesetzte Tiefe der Abstandsfläche in Metern

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 symetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 40° zulässig (ausgenommen Blockhausbebauung Nr. 39). Bei zusammengesetzten Baukörpern ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.

Die Dachneigung der Blockbebauung Nr. 39 wird mit 30° festgelegt.

5.3. Die Dacheindeckung an Schrägdächern ist mit ziegelroten Platten herzustellen.

5.4 ⟷ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.

5.5 Je Dachfläche ist pro Parzelle ein Dachflächenfenster, hochstehend mit einem Flügellichtmaß von max. 1,0 qm zulässig. mit Ausnahme der Blockbebauung Nr. 39

5.6 Dachgauben sind nur zulässig ab DN 35°, dagegen sind negative Gauben (Einschnitte) nicht zulässig. Diese dürfen nur auf der Gartenseite, als Giebelgaube mit 30°DN und max. Fenstergrösse 1.10/1.10m angebracht werden.

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 untersagt.

5.10 Sonnenkollektoren sind zulässig: in zusammenhängenden Flächen, entlang der Traufe und am Ortgang, Neigung wie Hauptdach, keine aufgeständerte Ausführung.

5.11 Als Dachüberstand werden festgesetzt: Ortgang: mindestens 0,50 m

5.12 Lichtgräben sind nicht erlaubt.

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

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

5.15 Zwerchgiebel sind zulässig bei der Blockbebauung Nr. 39

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

6. Einfriedungen für die Reihenhausgrundstücke

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 "Grube" ist eine Einfriedung in Form eines Holzzaunes (Hanichelzaun) herzustellen. Ebensolcher kann auch an der Straßenbegrenzungslinie der Eichthalstraße 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, Verkehrsberuhigter Bereich, 325/326 StVO
- Befahrbare Wohnwege, Rettungswege Verkehrsberuhigter Bereich 325/326 StVO

7.3 Sichtdreieck: Innerhalb des Sichtdreiecks sind Bebauungsen und Bepflanzungen über 0,80 m ab Straßenoberkante nicht gestattet.

7.4 Straßenbegrenzungslinie

5. FORTSETZUNG

5.17 FÜR DIE HAUSZEILE HAUS 26-38 SIND FESTE BRENNSTOFFE FÜR FEUERUNGS-ANLAGEN UNTERSAGT

8. Garagen und Stellplätze

8.1 5 St — Fläche für Stellplätze mit der Anzahl der Stellplätze

8.2 TG 53 St — Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit der Anzahl der Stellplätze

8.3 GA — Einzelgarage mit einem Stauraum (5,00 m) vor der Garage.

8.4 Rampe zur Tiefgarage mit geschlossenen Seitenwänden und Überdachung der Rampe bis zur Mindestdurchfahrtshöhe mit schallabsorbierender Verkleidung der Abfahrt.

8.5 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Tiefgaragenrampe muß ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge liegen. (Garagenverordnung GaV § 3)

9. Grünordnung

9.1 Allgemeine Grünfläche (Private Gemeinschaftsgrünfläche)

9.

9.2 Wald und Bewuchs verbleibt

9.3 zu pflanzende Bäume

9.4 Der 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 Gehölzen erfolgen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

9.7 Anpflanzungen an Stellplätzen, sowie an Mauern je ein Strauch pro qm Bepflanzungsfläche.

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

9.9 Negativliste, Fremdgehölze und schädlingsgefährdete Arten, die nicht gepflanzt werden dürfen:

Laubbäume:

Laubbbäume:	- alle rotlaubigen und weißbunten Arten, sowie Silberahorn - Acer saccharinum u. Acer saccharinum "Wieri"
Blutbuche:	- Fagus Silv. "Purpurea"
Trauerblutbuche:	- Fagus Silv. "Purpurea Pendula"
Trauerbuche:	- Fagus Silv. "Pendula"
Rot- und Weißdorn:	- alle Arten, wegen Übertragung des Feuerbrandes
Pappeln:	- alle Arten, insbesondere Populus nigra "Italica" - italienische Pyramidenpappel

Nadelgehälze:

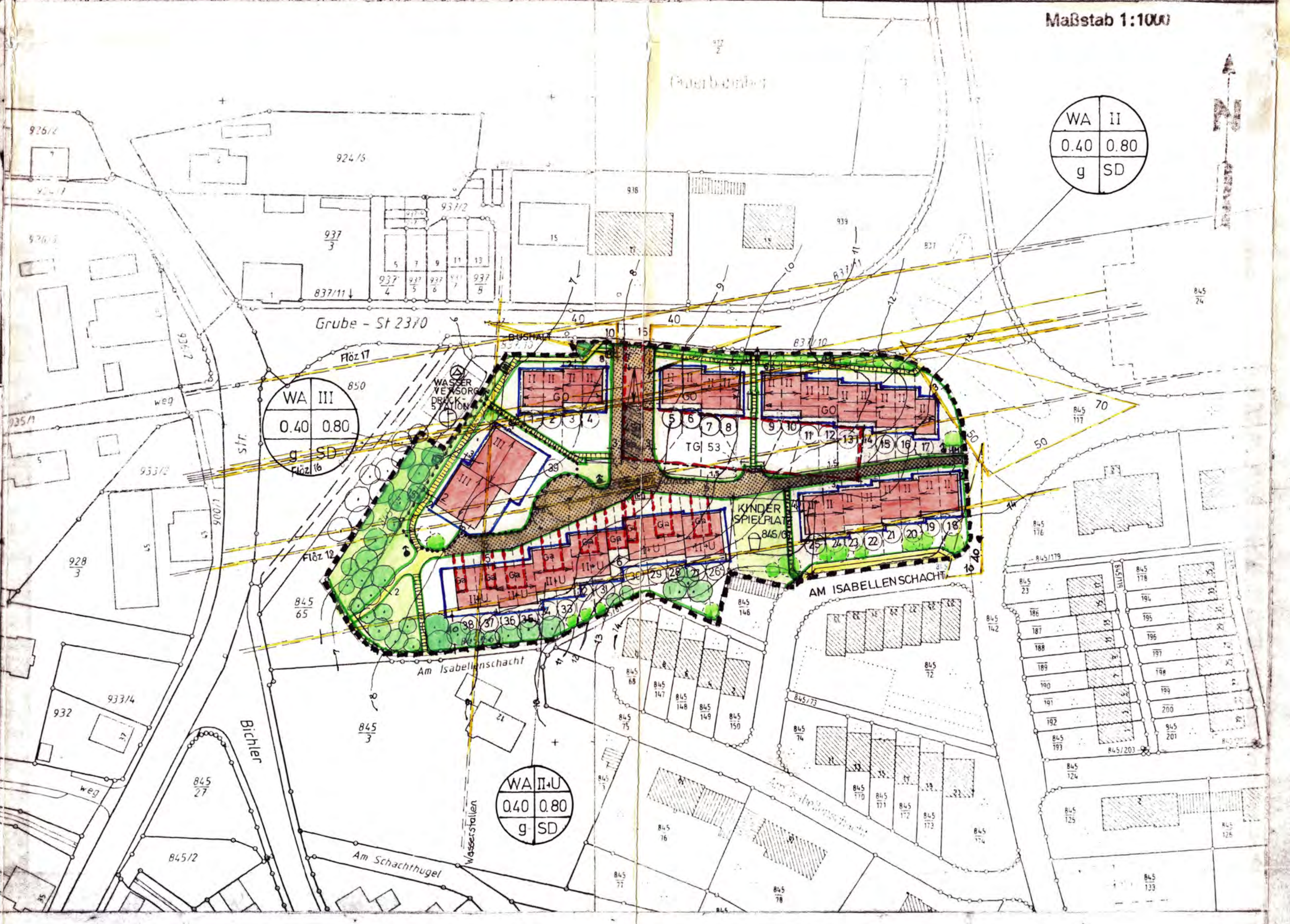
Tanne:	- alle blau- und silbernadeligen Arten
Zeder:	- Cedrus atlantica glauca und Cedrus deodora (Himalayazeder).
Scheinzypressen:	- Chamaecyparis - in den öffentlichen Grünflächen und in den Schutzpflanzungen, alle Arten und Sorten.
Fichten:	- alle blau- und silbernadeligen Arten.
Lebensbaum:	- Thuja occidentalis - alle Arten.

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

10. Befestigte Flächen

10.1 Parkplätze und Wohnwege — Ashaltbelag, Betonplatten, wasserdurchlässige Pflasterbeläge.

BEBAUUNGSPLAN PENZBERG BERGWERKSGELÄNDE NORD



LAGEPLAN 1:1000

11. Besondere bauliche Vorkehrungen

11.1 Die Ausbildung einfacher Baukörper mit möglichst geringer Gliederung ist anzustreben. Keine Teilunterkellerung. An-, Vor- und insbesondere Verbindungsbauten sind möglichst zu vermeiden.

11.2 Die geplanten Gebäude sind durch die Anordnung von Fugen in Einzelbaukörper aufzuteilen, deren größte Seite weniger als 30 Meter lang ist.

11.3 Zwischen den einzelnen Gebäudeteilen, bzw.Baukörpern sind Vertikalfugen vom Dach bis zum Grundkörper mindestens 2 cm breit anzuordnen.

11.4 An den Trenn-fugen muß jeder Gebäudeteil eine eigene Abschlusswand haben.

11.5 Die Tiefgaragen sind von den Wohngebäuden zu trennen und in einiger Entfernung in statisch bestimmter und möglichst unempfindlicher Konstruktion auf einen bewehrten Fundamentrost zu errichten.

11.6 Von der Gründungssohle aus ist auf ca.20 m Tiefe im Flözbereich eine Bodenverdichtung durch Injektion durchzuführen. Eine Flachgründung mit einer durchgehenden Bodenplatte wird für vorteilhaft gehalten. Die bei der Baugrunduntersuchung ermittelte zulässige Bodenpressung kann und soll hierbei voll ausgenutzt werden.

11.7 Im allgemeinen genügen Flachgründungen. Ein notwendiger Mehraushub kann bei Schichten geringerer Festigkeit und Auffüllungen durch Magerbeton in der statisch notwendigen Breite ersetzt werden.

11.8 Je 2-3 Wohnbauten sind möglichst auf einer durchgehenden Fundamentplatte auszuführen, nach statischer Berechnung.

11.9 Von Vorteil wäre eine reibungsarme Gleitschicht unter der Gründung. Als solche kann als Bettungsschicht Kies angesehen werden.

11.10 Einzelfundamente sind bei der Gründung in der Auffüllung zugelassen, wenn die Bodenpressung bis 1,0 kp/qcm liegt.

11.11 Kontinuierliche Abtreppungen sind anzuordnen, die nicht steiler als 30° gegen die Horizontale geneigt sein sollen.

11.12 Bei Erreichen von Mergelablagerungen kann für die Bemessung der Fundamentbreiten eine zulässige Bodenpressung von 3,5 kp/qcm zugrundegelegt werden.

11.13 Bei tiefer liegenden Auffüllungen können Pfähle, die 2,o bis 3,o m in die festen Mergelschichten einbinden, angewendet werden, vorausgesetzt, daß in dem entsprechenden Gebiet keine Bergsenkungen auftreten.

11.14 Bei tragfähigen Schichten, die bis ca. 2,0 m unter Gründungssohle anstehen, kann ein vollständiger Bodenaustausch durch lagenweise verdichteten Kies vorgenommen werden; der Kieskoffer muß mindestens das 0,7-fache seiner Dicke über die Fundamente hinausreichen. Dabei ist für eine vollständige Entwässerung bis zur Oberfläche des gewachsenen Untergrundes mittels Drainagen zu sorgen. Ein Kieskoffer ist einem Magerbetonausgleich vorzuziehen.

11.15 Bei Übergreifen der zu erwartenden flachen Baugrubenböschungen - wo Kieskoffer nicht mehr möglich sind - z.B.neben Straßenkörpern müssen vorher Umspundungen vorgenommen werden.

11.16 Bei der nordwestlichen Gebäudegruppe ist auf den westlich davon liegenden Wasserstollen Rücksicht zu nehmen. Dabei ist eine Lagevermessung vor Beginn der Gründungsarbeiten der Neubauten notwendig.

11.17 Bei der nördlichen Reihenhauszeile ist für die Bemessung der Fundamentbreiten eine zulässige Bodenpressung von 2,5 kp/qcm zugrunde zu legen.

11.18 Die Fundamentsohle ist sofort mit einer Magerbetonschicht von mindestens 10 cm Dicke zu überziehen.

11.19 Sollte eine als Sohldrainage wirkende Kiesfilterschicht ausgeführt werden, so ist diese mit einer Ringdrainage ständig zu entwässern. Auf jeden Fall ist für eine ordnungsgemäße Entwässerung des eingebrachten Kiesbettes zu sorgen.

11.20 Die Wohnhäuser sind vollständig zu unterkellern.

11.21 Die Ausbildung des Kellergeschoßes einschließlich Kellerdecke als starrer, bewehrter Stahlbeton-Kasten mit hoher Eigensteifigkeit. Dieser muß Hohllagen oder sogar einen Tagbruch mit Freilagen von 1 bis 2 m Ø schadlos überbrücken können.

Hierbei sollen auch die tragenden Wände des Kellergeschoßes in Beton ausgebildet werden und zur Erhöhung der Biegesteifigkeit mit Fundamentplatte und Decke verbunden werden.

11.22 Großflächige und höhere Aufschüttungen rings um die Bauwerke sind zu vermeiden.

11.23 Erdarbeiten in der Nähe der Böschungen an der Nord-Westseite können erst nach genaueren Untersuchungen über die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Stabilität der Böschungen vorgenommen werden.

11.24 Mindestens die oberen Deckschichten der Böschungen sind mit rasch- und tiefwurzelnden Pflanzen zu versehen. Tiefwurzelnde hohe Bäume dürfen nur vereinzelt gesetzt werden. Die Bepflanzung ist im Bereich der besonders steilen Böschungen locker zu halten und durch Faschinenanordnung zu unterstützen.

11.25 Vor Errichtung von Schwimmbecken sind besondere Untersuchungen anzustellen. Es ist auf besonders sorgfältige Ausführung der Entwässerungsanlagen zu achten. In jeden Fall sind die Schwimmbecken möglichst weit von den Böschungen entfernt anzulegen.

11.26 Es ist dafür zu sorgen, daß auf der Rückseite der Haldenböschungen keinerlei Staunässebildungen, z.B. durch Versickerungen auf dem Grundstück, entstehen können.

11.27 Versorgungsleitungen sind beweglich an die einzelnen Bauwerke anzubringen und möglichst flexibel auszuführen.

11.28 Bei der Baudurchführung ist insbesondere zu beachten:
a) der Einsatz der schweren Rüttelgeräte in der Nähe von Böschungen ist unzulässig.
b) Die unverzügliche kontinuierliche Weiterführung der Bauarbeiten ist zu sichern.
c) Wasseransammlungen in den Baugruben sind unbedingt zu verhindern.
d) Entsprechend darf die Baugrube nicht längere Zeit unbeaufsichtigt bleiben.
e) Insgesamt sind Planung und Bauaufsicht einem erfahrenen Ingenieurbüro zu übertragen, das vor allem die unbedingt notwendige Koordinierung der Entwässerungs- und Hangsicherungsmaßnahmen zu überwachen hat. Diese Arbeiten sind nicht den einzelnen Bauherren zu übertragen.

11.29 Ausnahmen von den vorstehenden Festsetzungen (bauliche Vorkehrungen), insbesondere statische Vorkehrungen, bedürfen fachtechnischer Untersuchungen.

11.30 Alle Forderungen, die bei ungleichmäßigen Setzungen nach DIN 1054 zu erfüllen sind, haben erhöhte Bedeutung und sind zu beachten.
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.

Die Ziffern 11.1 - 11.30 sind Auszüge aus den Gutachten Nr. 6259/6 Nr. 6259/7 vom 2.3.1971 mit Prüfbericht 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 dem Gutachten Nr. 61/83 vom 21.5.1983 mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 11.2.1985 und einer Niederschrift über eine gutachterliche Stellungnahme vom 12.5.1980 des Dr. P. Geißler,

sowie einer gemeinsamen Stellungnahme vom 23.11.1973.

Diese Gutachten und die Stellungnahmen der beiden Fachleute werden Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

C. VERMERKE ZUM PLANVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.07.87 bis 24.08.87 in Penzberg (Obb.) im Rathaus Zi.Nr. 21 öffentlich dargelegt.
Penzberg, den 25.08.87 — J.V. Hummert, 2. Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.88 bis 07.03.88 letztmalig in Penzberg (Obb.) im Rathaus Zi.Nr. 21 öffentlich ausgelegt.
Penzberg, den 08.03.88 — J.V. Hummert, 2. Bürgermeister

c) Die Stadt Penzberg (Obb.) hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.03.88 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Penzberg, den 30.03.88 — J.V. Hummert, 2. Bürgermeister

d) Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 09.08.88 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-monatsfrist nach § 11 Abs 3 BauGB

a) nicht widersprochen, sodaß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann

b) mit Auflagen und Hinweisen zugestimmt, welcher der Stadtrat durch Beschluß vom.............................beigetreten ist.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 06.05.87 durch............ Amtsblatt Nr. 6/87......................gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Auflagen und Hinweise des Landratsamtes im Anzeigeverfahren sind in der vorliegenden [illegible]

Penzberg, den 06.05.87
STADT PENZBERG

Wessner
1.Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN PENZBERG BERGWERKSGELÄNDE NORD I

PLANFERTIGER: Pufa-Penzberger [illegible] GmbH, 8190 Wolfratshausen, Margeritenstr. 28

DEN 29.5.87 RW
ERGÄNZT: 10.9.87 RW
GEÄNDERT: 16.10.87 RW
GEÄNDERT: 30.1.88 RW