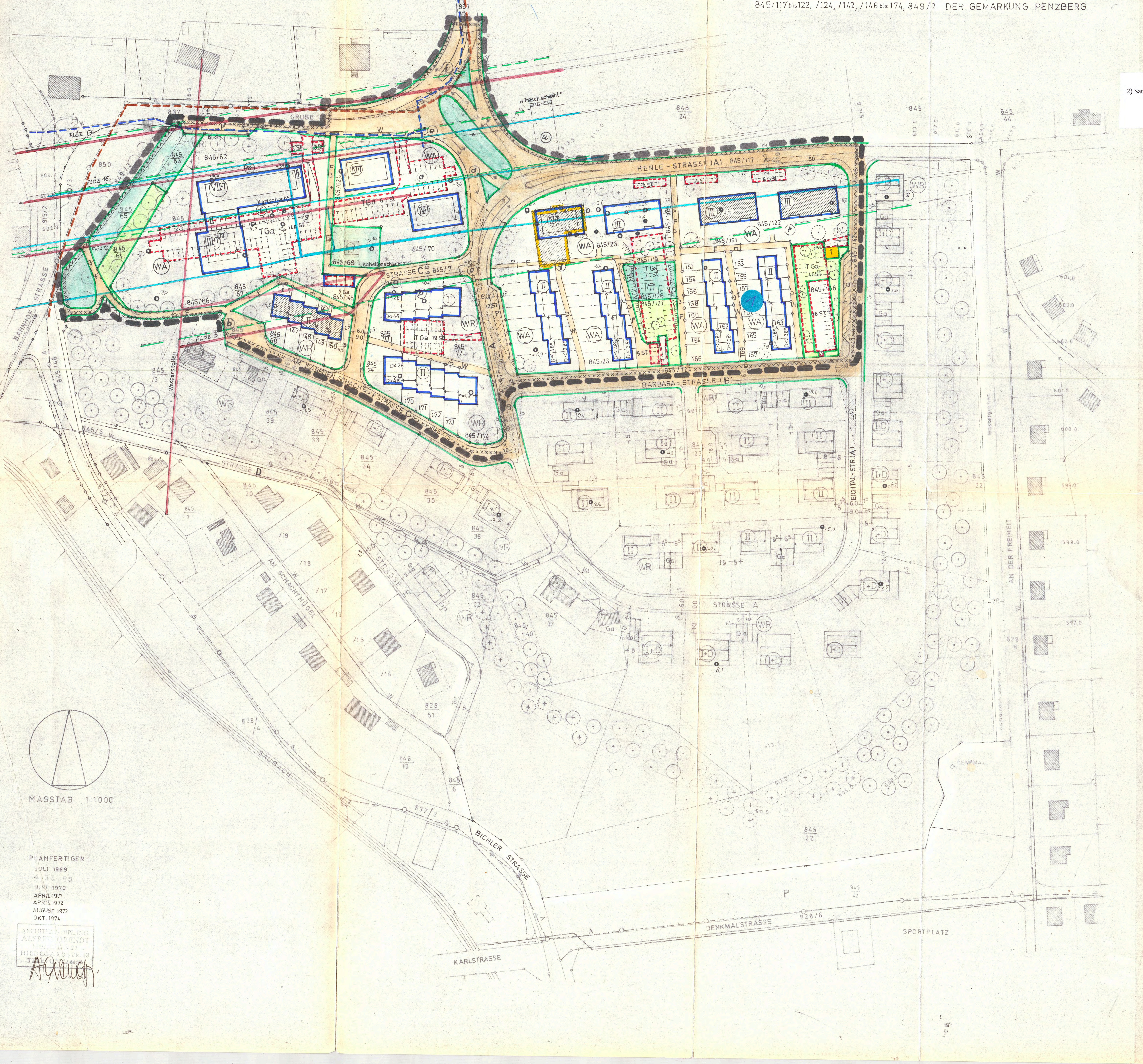
BEBAUUNGSPLAN „BERGWERKSGELÄNDE" TEIL II

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN: 837, 845/3, /23, /62 bis 77, /83, 845/117 bis 122, /124, /142, /146 bis 174, 849/2 DER GEMARKUNG PENZBERG.



MASSTAB 1:1000

PLANFERTIGER:
JULI 1969
4.11.69
JUNI 1970
APRIL 1971
APRIL 1972
AUGUST 1972
OKT. 1974

ARCHITEKT DIPL.ING.
ALFRED ORENDT
HILDEGARDSTR. 13

AOrendt

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund § 9 u. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung f.d.Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 600), Art.107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 197) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84/1968) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I a) Festsetzungen durch Text:

1) Das zwischen der Straße "A" und nördlich der Straße "B" gelegene Gebiet wird als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO festgesetzt, ebenso das nördlich des Fußweges (Pl.845/66/67, nördlich der Straße "C" und westlich der Straße "A" gelegene Gebiet.
Ausnahmen nach Abs.3, Ziff. 4,5 und 6 werden nicht zugelassen.

2) Satz 2

03

„Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 8 m² Grundfläche, sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m, sind auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei darf die straßenseitige Gebäudeflucht nicht überschritten werden."

elnen wird auf

iesenen Flächen

dsflächen

ergeben, die geringer sind als

diese gem. Art.

7 (1) und 107 (4) BayBO ausdrücklich für zulässig erklärt.

4) 2 Die Dachneigung wird auf 24 – 28°, die Dachform als Satteldach festgesetzt. ~~Dachgaupen sind nicht erlaubt.~~ Die Häuser mit II*, III, III + T, IV + T und VII + T Geschossen sind mit Flachdach auszuführen. Die Garagen sind mit Flachdach mit einer max.Neigung von 6° und einer Firsthöhe von max. 2,75 m zu erstellen. Bei den Reihenhäusern mit einhüftigen Satteldächern ist die Neigung des steileren Daches bis zu 48° zugelassen. *)nur bei "Hochhausgruppe"

5) Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit dunkel engobierten Pfannen zu erfolgen.

6) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei Reihenhäusern auf 150 qm festgesetzt.

7) Die Errichtung von Zwischenzäunen bei den Reihenhausgrundstücken wird nicht gestattet. Maschendrahtzaun ist an der Straßenseite nur mit hinterpflanzten Hecken (keine Thujen oder Fichten) zulässig.

8) Als Bepflanzung ist für je 100,– qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle des Grundstückes mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
In den als private Grünflächen ausgewiesenen Gebieten ist der vorhandene Baumbestand allenfalls zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen vorzunehmen. In diesen Gebieten ist auch die Errichtung nicht genehmigungspflichtiger baulichen Anlagen untersagt.

9) Zierputz und Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Wettermantel ist in allen Fällen untersagt.
An der Wetterseite können als Ausnahme zementgebundene Wandverkleidungen in Rechteckform mit granulierter Oberfläche und lichten Farbtönen bei waagrechter Verlegung als Wettermantel zugelassen werden.

10) Auf den Baugrundstücken ist die Aufstellung von Lagerbehältern im Freien für flüssige und gasförmige Stoffe untersagt.Desweiteren ist das Aufstellen von Wohnwagen im Freien nicht erlaubt.

11) Die max.bauliche Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Geschoßzahl bestimmt.

12) Die Strom- und Telefonkabel sind als Erdkabel auszuführen.

13) Sichtflächen an Einmündungen der Straßen "B" und "C" in die Straße "A" sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung, höher als 1 m über Straßenoberkante, freizuhalten.

Besondere bauliche Vorkehrungen:

14) Die Ziffern 14 – 50 sind Auszüge aus den Gutachten von Prof. Dr. Jelinek (28.1.1971 und 2.3.1971) und Dr. P. Geißler vom Mai 1970.

Diese Gutachten sowie die gemeinsamen ergänzenden Stellungnahmen der beiden Fachleute vom 23. bzw. 26.11.1973, ferner die beiden Ergänzungsschreiben vom 6.9.1970 und 6.4.1972 und das Gutachten vom 15.3.1974 von Herrn Dr.P.Geißler sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

15) Die nachstehenden Festsetzungen gelten insbesondere für den südlich der Straße "Grube" angrenzenden Bereich der Gruppe VII + T mit III + T ("Hochhausgruppe") und das davon östlich liegende Gebäude IV + T.

16) Die geplanten Gebäude sind durch die Anordnung von Fugen in Einzel-Baukörper aufzuteilen, deren größte Seite weniger als 30 m lang ist.

17) Zwischen den einzelnen Gebäudeteilen,bzw. Baukörpern sind Vertikalfugen vom Dach bis zum Grundkörper mind. 5 cm breit anzuordnen.
Bei den IV + T – geschoßigen muß die Trennfuge größer als 8 cm und bei der "Hochhausgruppe" größer als 15 cm sein.

18) An den Trennfugen muß jeder Gebäudeteil eine eigene Abschlußwand haben.

19) Der einzelne Baukörper der "Hochhausgruppe" und des östlich davon liegenden Geäudes IV + T muß hinreichend eigene Biegungs- und Verwindungssteifigkeit aufweisen, um eventl. Freilagen von bis zu 2 m aufnehmen zu können.

20) Die Garagen sind von den Wohngebäuden zu trennen und in einiger Entfernung in statisch bestimmter und möglichst unempfindlicher Konstruktion auf einem bewehrten Fundamentrost zu errichten.

21) Bei den Tiefgaragen ist zu den anschließenden Hochbauten eine Abtrennung, bzw. eine setzunempfindliche Übergangskonstruktion anzuordnen.

22) Die Gründung der "Hochausgruppe" und der östlich davon gelegenen IV + T – geschossigem Gebäude darf nur auf gesundem, festen und daher auch tragfähigen Grund erfolgen. Aufgelockerter und Verwitterter Boden ("Gebirge") oberhalb des Wasserstollens, der in 10 – 15 m Tiefe verläuft, und im Bereich der Flöze 12 u. 16 sind zu entfernen und durch eine lagenweise eingebrachte gut verdichtete Kiesschicht zu ersetzen. Dasselbs gilt auch für alle beim Baugrubenaushub angetroffenen Böden, die eine geringere Festigkeit als der gewachsene Grund audweisen. Eine genaue Festlegung ist während der Aushubarbeiten zu trffen.

Von der Gründungssohle aus ist auf ca. 20 m Tiefe im Flözbereich eine Bodenverdichtung durch Injektionen 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.

23) Wenn eine andere Art der Gründung, z.B. eine Pfahl- oder Brunnengründung gewählt wird, so ist nachzuweisen, daß diese Art der Gründung, nicht nur hinsichtlich der Standsicherheit gegenüber der Flachgründung gleichwertig ist, sondern daß auch z.B. durch Gleitlagen für eine horizontale Bewegungsmöglichkeit des Untergrundes gegen den Baukörper gesorgt ist. Jede Verzahnung der Bauwerke im Untergrund ist unzulässig.

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

25) Die Wohnbauten sind auf einer durchgehenden Fundamentplatte aufzuführen.

26) Einzelfundamente sind bei der Gründung in der Auffüllung nicht zugelassen.

27) Eine konstruktive Längsbewehrung und rostartige Verbindung der Streifenfundamente bei nicht unterkellertem Erdgeschoß ist vorzusehen.

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

29) Bei Erreichen von Mergelablagerungen kann für die Bemessung der Fundamentbreiten eine zulässige Bodenpressung von 3,5 kp/cm² zugrundegelegt werden.

30) Bei tiefer liegenden Auffüllungen können Pfähle, die 2,0 bis 3,0 m in die festen Mergelschichten einbinden, angewendet werden, vorrausgesetzt, daß in dem entsprechendem Gebiet keine Bergsenkungen auftreten.

31) Bei tragfähigen Schichten, die bis ca. 2,0 m unter Gründungssohle anstehen, kann ein vollständiger Bodenausgleich durch lagenweise verdichteten Kies vorgenommen werden; der Kieskoffer muß mind. 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.

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

33) Bei Reihenhausgruppen kann eine Tieferführung der Gründung bis zu den gewachsenen Schichten mittels Magerbetonausgleich erfolgen.

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

35) Bei der nördlichen Reihenhauszeile ist für die Bemessung der Fundamentbreiten eine zulässige Bodenpressung von 2,5 kp/cm² zugrunde zu legen.

36) Bei der westlichen und der südöstlich gelegenen Reihenhauszeile ist ebenfalls ein Magerbetonausgleich anzuordnen, wo der gewachsene Boden bis auf eine Tiefe von 4,5 m reicht.

37) Die Fundamentsohle ist sofort mit einer Magerbetonschicht von mind. 10 cm Dicke zu überziehen.

38) Sollte eine als Sohldrainage wirkende Kiesfilterschicht aufgeführt werden, so ist diese mit einer Ringdrainage ständig zu entwässern. Auf jedenfall ist für eine ordnungsgemäße Entwässerung des eingebrachten Kiesbettes zu sorgen.

39) Die Wohnhäuser sind vollständig zu unterkellern.

40) Die tragenden Kellerwände sind sämtlich in Beton aufzuführen und mit Fundamenten bzw. der Kellerdecke durch Steckeisen, bzw. Bügeleinlagen biegesteif zu verbinden.
Tür- und Fensteröffnungen in Kellern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und rahmenartig zu umwehren.

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

42) Erdarbeiten in der Nähe der Böschungen an der Nord-Westseite sind grundsätzlich untersagt und können erst nach genaueren Untersuchungen über die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Stabilität der Böschungen vorgenommen werden.

43) Mindestens die oberen Deckschichten der Böschungen sind mit rasch und tiefwurzelnden Pflanzen zu versehen. Hohe Bäume dürfen nicht gesetzt werden. Die Bepflanzung ist im Bereich der besonders steilen Böschungen locker zu halten und durch Faschinenanordnung zu unterstützen.

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

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

46) Versorgungsleitungen sind beweglich an die einzelnen Bauwerke anzubringen und möglichst flexibel auszuführen. Eine Gasversorgungsleitung ist unzulässig.

47) Bei der Baudurchführung ist insbesondere zu beachten:
a) Der Einsatz der schweren Rüttelgeräte in der Nähe von Böschungen ist unzulässig.
b) Die unverzügliche 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 Entwässerung und Hangsicherungsmaßnahmen zu überwachen hat. Diese Arbeiten sind nicht den einzelnen Bauherren zu übertragen.

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

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

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

I b) Festsetzungen durch Planzeichen:

▬ ▬ ▬	Grenze des Geltungsbereiches
▬	Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien
▬	Baulinien
▬	Baugrenze
▭	öffentl.Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig)
F	öffentliche Verkehrswege (Fußwege)
W	Eigentümer – Wohnwege (öffentlich gewidmet)
F	Eigentümer – Fußwege (öffentlich gewidmet)
P	Parkstreifen
P	Parkbuchten
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
St	Stellplätze
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen
GSt	Gemeinschaftsabstellplätze
▭	Flächen für Stellplätze oder Garagen
←25→	Maßzahl
←→	Firstrichtung
<28° <48°	Dachneigungen bei Reihenhäusern
II	Erdgeschoß und 1 volles Obergeschoß ohne Kniestock, zwingend
III	Erdgeschoß und 2 volle Obergeschoße zwingend
III+T	Erdgeschoß und 2 volle Obergeschosse mit Terrassen-Geschoß (1/2 bebaute Fläche), zwingend
IV+T	Erdgeschoß und 3 volle Obergeschosse mit Terrassen-Geschoß (1/2 bebaute Fläche), zwingend
VII+T	Erdgeschoß und 6 volle Obergeschosse mit Terrassen-Geschoß (1/2 bebaute Fläche), zwingend
▭	Spielplatz
🟩	öffentl. Grünflächen
○	Bäume zu erhalten
▭	private Grünflächen
(+)	Bäume zu pflanzen
T	Trafostation
40 10	Sichtflächen
XXXXX	Umgrenzung der Flächen,bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

II) Hinweise:

—o—	bestehende Grundstücksgrenzen
– – – – –	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
▨	vorhandene Geäude
▭	abzubrechende Geäude
W	bestehende Hauptwasserversorgungsleitung
A	bestehende Abwasserleitung
⋝	Rampe
▥	Treppe
H H	Höhenschichtenlinie
→	Verkehrsrichtung
◎	Untersuchungspunkte der bergmännischen und bodenmechanischen Gutachten
o −3.5	Tiefe des gewachsenen Bodens (v.Gelände-Oberkante)
▬	Bergwerksstollen in etwa 20 m Tiefe (i.J.1830)
▬	Bergwerksstollen in etwa 100m Tiefe (i.J.1860)
– – – –	Flöz – Ausbisse
845/23	Flurstücksnummern
╨╨╨╨	Böschungen

III) Planverfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Alfred Orendt
8 München 22, Hildegardstr. 13
Tel.: 22 44 56

München, Oktober 1974.

IV) Satzungs- und Verfahrensvermerke:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.1.1975 bis 25.2.1975 in Penzberg öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 28.2.1975

STADT PENZBERG

Kraemer
/Bürgermeister/

b) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß des Stadtrats vom 4.3.1975 den Bebauungsplan gem § 10 BBauG als Satzung beschlossen

Penzberg, den 6.3.1975

STADT PENZBERG

Kraemer
/Bürgermeister/

c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 23.4.1975 gem. § 11 BBauG (i.V.m. § 2 der Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) i,d.F.d.VO vom 4.12.73 (GVBl.S. 650)) genehmigt.

Weilheim, den 26.4.79

I.A. gez WILDE
ORR

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 15.5.1975 bis 18.6.1975 in Penzberg gem. §12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14.5.1975 ortsüblich durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Penzberg, den 19.6.1975

STADT PENZBERG

Kraemer
/Bürgermeister/