

BEBAUUNGSPLAN BIRKENSTRASSE II. ABSCHNITT

DER STADT PENZBERG

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

1. Änderung



MASSSTAB 1:1000

PENZBERG DEN 8.7.1988  
GEÄNDERT 17.11.1988



bauPLANUNG  
gumberger anton  
8122 PENZBERG  
Telef.-Ebert-Str. 4 - Tel. 08556/2952

Die Stadt Penzberg/Obb. erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bau-gesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 BGBl. I S. 1754) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes frühere Bebauungs-pläne bestehen, werden diese hiermit aufgehoben.

A FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA Das Bauland wird als Allgemeines Wohn-gebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Aus-nahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 0,9 maximal zulässige Bruttogeschosßfläche gemäß § 20 (2) BauNVO.

5. Geschosßzahl

5.1 II Zulässig sind Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen - nicht zwingend. Ein Knie-stock über dem 2. Obergeschosß und Ausbau des Dachraumes mit Aufenthaltsräumen ist zulässig, soweit die baurechtlichen Vor-schriften gemäß DV BayBO § 14 eingehalten werden können. Kniestockabmessung siehe Kniestocklegende.

5.2 III Zulässig sind Wohnbauten mit maximal drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollge-schosß als Kniestock-Dachgeschosß auszubil-den ist. Kniestockabmessung siehe Knie-stocklegende.

6. Kniestocklegende

Die nachfolgend angegebenen Kniestockhöhen schließen die mögliche Doppelpfettenabmessung ein.

6.1 Zulässige Kniestockhöhen bei zwei Voll-geschossen  
Kniestockhöhen von mehr als 40 cm sind in verbindenden Zwischenbauten zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschosß entsteht.

6.2 Zulässige Kniestockhöhen bei drei Vollgeschossen

Die Kniestockhöhe vom Kniestock Dachgeschosß darf nicht mehr als 90 cm einschließlich Doppelpfette betragen.

7. Bauweise

7.1 Für das Bebauungsplangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.2 Die Fußbodenhöhen der Erdgeschosse sind von Nord nach Süd abzustaffeln.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Baugrenze

8.2 Uferschutzstreifen

9. Abstandsflächen

9.1 Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

9.2 Maßfestsetzung in Metern.

10. Garagen

10.1 Tiefgarage wie in der Planzeichnung dar-gestellt.

10.2 Tiefgaragenzufahrt überdacht mit schall-absorbierenden Wänden.

10.3 Private Stellplätze.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Privatwege

11.2 Öffentliche Verkehrsfläche

11.3 Straßenbegrenzungslinie

11.4 öffentlicher Platz

11.5 Bachlauf

HYDRANT

12. Versorgungsanlagen

12.1 Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

13. Antennen

13.1 Außenantennen sind nicht zulässig. Soweit Einzelantennen vor-gesehen werden, müssen diese innerhalb des geschlossenen Dachraumes, also von außen nicht sichtbar, untergebracht wer-den.

14. Mülltonnenanlagen

14.1 Mülltonnengemeinschaftsanlagen sind in die Wohn- oder Garagengebäude zu integrieren und in baulicher Einheit mit diesen zu gestalten.

15. Dachgestaltung

15.1 Satteldach mit Hauptfirstrichtung

15.2 Variable Firstrichtung

15.3 Die Dächer von Einzelgebäuden in Hausgruppen müssen mit gleicher Neigung ausgeführt werden. Die Neigung wird mit 30 - 37 ° festgesetzt. Walm- und Krüppelwalmdächer kön-nen im untergeordneten Maße verwendet werden.

15.4 Dachfenster (liegend).

15.5 Dachfenster dürfen den ruhigen Gesamteindruck der roten Ziegeldachflächen nicht beeinträchtigen. Hier ist je Dachflächeebene der Hauptdächer ein Fenster mit maximal 0,70 m² Glasfläche zulässig.

16. Einfriedungen

16.1 Zusammenhängende Bereiche sind einheitlich einzufrieden. Entlang der Straßenfront sind senkrechte Mäntel zu ver-wenden, zwischen den Grundstücken grün beschichteter Ma-schendrahtzaun, der mit Buschwerk zu hinterpflanzen ist.

16.2 Innerhalb der Gärten sind kurze Holzwände oder Palisaden bis 1,80 m Höhe im Hausanschluß an Terrassen zulässig (Schall- und Sichtschutz).

17. Offene Holzpergolen sind zulässig.

18. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften

18.1 Die Grundform der Wohngebäude ist ein Rechteck.

18.2 Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken Fenster-stockausbildungen mit senkrechtem Kämpfer zulässig. Fen-ster ab 1 m² zweiflügelig oder mit breiter, senkrechter Sprosse unterteilt. Fensterflächen, die größer als 2 m² sind, müssen durch zusätzliche Sprossen unterteilt werden.

18.3 Folgende Materialien und Farben sind verbindlich:

18.3.1 Dachflächen in roter Ziegeldachdeckung. Die Ziegelform muß für zusammenhängende Dachflächen einheitlich sein. Dunkel-braune, schwarze und andersfarbige Tönungen, auch Engobie-rungen, sind nicht zulässig. Wenn Sonnenkollektoren ver-wendet werden, sind sie in jedem Falle zusammenhängend und entlang der Traufkante anzuordnen.

18.3.2 Dachaufbauten mit einer Dachflächenabwicklung unter 10 m² sind mit kleinformatigen Dachplatten einzudecken wie Biber-schwanz o. ä. Querhaus und Gauben dürfen eine maximale Brei-te von 1,25 m haben. Widerkehrbauteile und Zwerchhäuser sind mit dem Hauptbaukörper harmonisch zu proportionieren.

18.4 Fassaden

Fassaden sind zu verputzen. Fensteröffnungen und Gebäude-kanten sind durch Putzlinien einzufassen.  
- Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.  
- Putzfarben zart pastellfarben. Grelle Farben und dunkle Tönungen auf Putzflächen sind nicht zulässig.  
- Zyklopenmauerwerk, Riemchenverkleidungen sowie die Ver-wendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunst-stoff hergestellten Wandverkleidungen als Fassadenmaterial sind generell untersagt.  
Fenster, Fensterläden, Rollläden, Außentüren und Tore sowie Balkone sind in Holz auszuführen. Nicht zulässig sind grel-le oder glänzend metallisch wirkende Materialien, mit Aus-nahme von Kupferblech.  
Farbtonung: braun bis braungraue lasierende Holzanstriche in mittlerem Helligkeitsgrad.

18.5 Dachüberstände

18.5 Traufe mind. 1,00 m

18.5 Ortsgang mind. 0,75 m

19. Sonstige Festsetzungen

19.1 Im Geltungsbereich ist im Freien die Aufstellung von Wohn-wagen sowie Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe untersagt.

19.2 Genehmigungsfreie Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

19.3 Geländeabgrabungen und -aufschüttungen dürfen nur im Rahmen der durch Geländeprofil festgesetzten Höhen vorgenommen werden.

20. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

B HINWEISE

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Ver-größerungen aus Plänen M 1 : 1 000. Die Bebauungsplan-zeichnung ist deshalb zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

2. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3. Flurstücksnummer

4. Vorschlag für die Aufhebung von Grund-stücksgrenzen

5. Vorschlag für die Unterteilung von Parkplätzen

6. Bebauungsvorschlag für Hauptgebäude.

7. Kinderspielflächen

7.1 Schema für Anordnung privater Kinder-spielflächen. Für die Ausbildung von Kin-der-spielflächen wird auf DIN 18 034 "Spiel-plätze für Wohnanlagen" hingewiesen.

7.2

Giftige Gewächse dürfen im Bereich von Kinderspielflächen von öffentlichen Straßen, Wegen und Grünanlagen sowie auch auf Privatgrundstücken nicht gepflanzt werden (MAB 21/76).

8.

Dachaufbauten wie Querhaus und Gauben sind erst ab Dach-neigungen über 35 ° zulässig. Widerkehrbauteile und Zwerch-häuser auch unter 35 °. Gauben (Schleppgauben) dürfen nur in unmittelbarer seitlicher und symmetrischer Anordnung zu Wi-derkehrern und Zwerchhäusern verwendet werden, freistehend sind sie unzulässig. Widerkehrbauteile müssen mindestens 1,0 m aus der Hausfassade hervortreten. Zwerchhäuser dürfen fassa-denbündig abschließen, soweit die Dachtraufe ohne Unterbre-chung durchläuft. Bei Traufunterbrechung müssen die Zwerch-häuser mit Vordachtiefe aus der Fassade hervortreten.

C VERMERKE ZUM PLANVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... in Penzberg /Obb. im Rathaus Zi. Nr. ... öffentlich dargelegt.

Penzberg, den ..... 1. Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.1988 bis 12.09.1988 in Penzberg/Obb. im Rathaus Zi. Nr. 21... öffentlich ausgestellt.

Penzberg, den 13.09.1988 1. Bürgermeister

c) Die Stadt Penzberg/Obb. hat mit Beschluß des Stadtrates von .. 29.11.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 01.12.1988 1. Bürgermeister

d) Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 30.12.1988 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ange-zeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 Abs. 3 BauGB

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

b) mit Auflagen und Hinweisen zugestimmt, wovon der Stadt-rat durch Beschluß vom ..... beigegeben ist.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 13.04.1989 durch ... Amtsblatt Nr. 5 ... gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereit-zuhalten.

Auflagen und Hinweise des Landratsamtes in Anzeigeverfahren sind in der vorliegenden Planfassung eingezeichnet.

Penzberg, den 13.04.1989  
STADT PENZBERG  
1. Bürgermeister