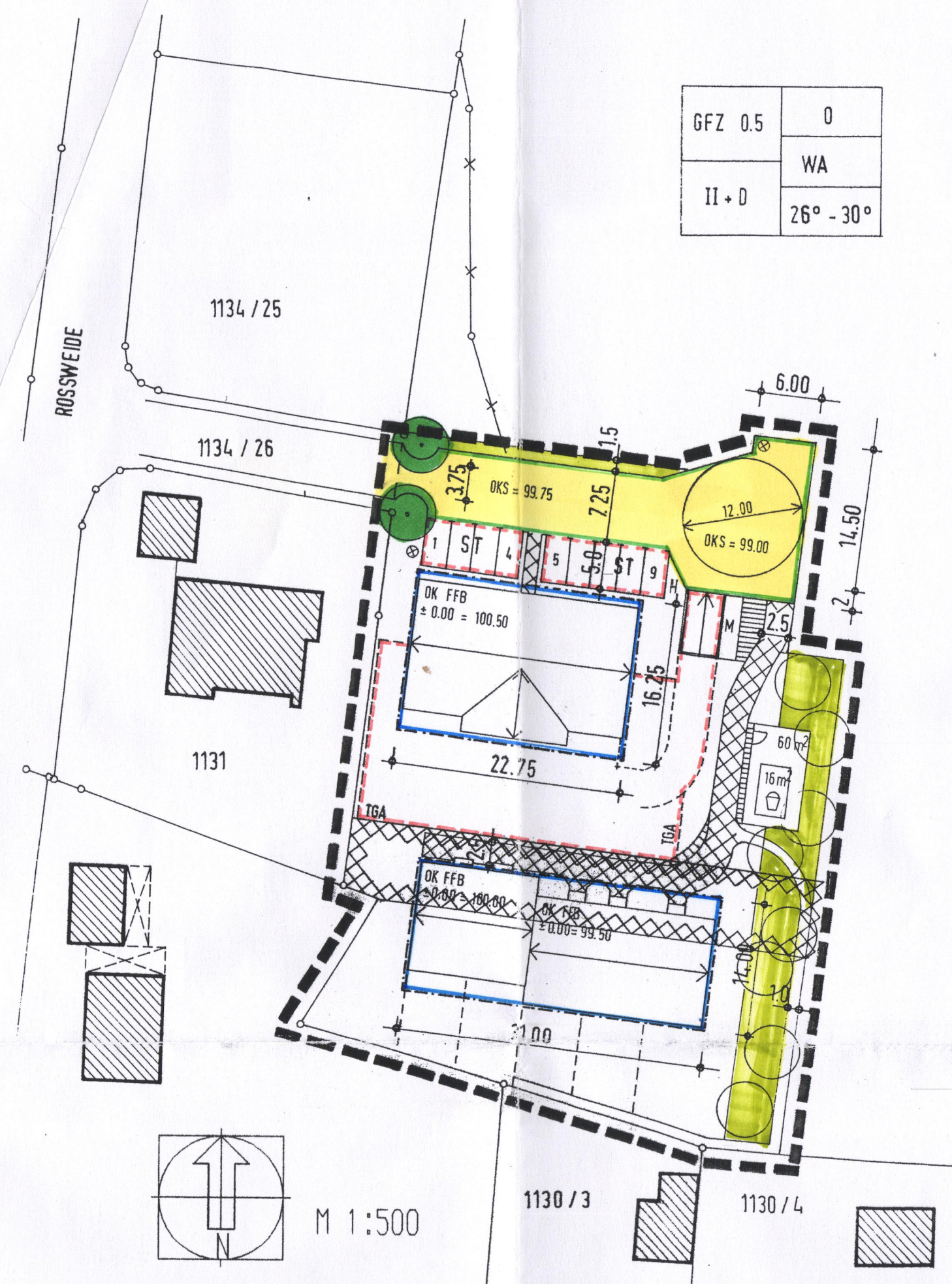


BEBAUUNGSPLAN AN DER ROSSWEIDE



A. FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mass der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung
	Dachneigung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich wird gemäss § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

3. Mass der baulichen Nutzung

3.1 Das Mass der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

3.2 z.B. GFZ 0,5

3.3 z.B. II + 0

Geschossflächenzahl 0,5 als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. zwei (Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss).
Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist nicht zulässig. Die konstruktive Fassade wird auf max. 40 cm über Rohdecke begrenzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 offene Bauweise

4.2 0

4.3

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig, wenn folgende untergeordnete Bauteile und Vorbauten, sowie untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbstständig sind, vor die Aussenwände nicht mehr als 1,50 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BO eingehalten werden.

Plexier, Gesimse, Dachsprünge, Blumenfenster, Hausengangsregien, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Aussenkamine.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachform ist das Satteldach zu wählen. Innerhalb eines Baubereiches ist die Dachneigung in der angegebenen Bandbreite zulässig, jedoch für alle Hauptdachflächen einheitlich zu wählen. z.B. 26 - 30°
- 5.2 Im Baubereich sind nur Dachneigungen von 26 bis 30° zulässig.
- 5.3 Einzuwählende Hauptfirstrichtung
- 5.4 Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längeren Gebäudeseite müssen mind. 1/5 länger sein als die Hausbreite. Gebäude mit Quergiebeln (Nebenfirst) dürfen eine Länge von max. 1/2 der Hauptgebäuelänge und eine Tiefe von max. 5,0 m senkrecht zur Aussenwand der Hauptgebäude gemessen, innerhalb der Baugrenzen, haben.
- 5.5 Dachdeckung:
- Farbton der Dachdeckung für Haupt- und Nebengebäude, sowie für Garagen ist rot. Es dürfen nur Ton- oder Betondachpfannen verwendet werden; rot gestrichene Blechdächer oder Bitu-Schindeln sind unzulässig.
- 5.6 Dachgauben sind gemäss der Ortsgestaltung zulässig. Untergeordnete Räume können mit Dachflächenfenstern bis max. 1,0 qm Grösse je Fenster belichtet werden.
- 5.7 Loggien und Balkone mit Ausnahme von umlaufenden Balkonen sind allgemein zulässig. Unzulässig sind massive Betonbrüstungen und Plattenverkleidungen. Für Loggien sind auch massive Brüstungen - soweit sie aus der Fassade entwickelt sind - zulässig.
- 5.8 Aussenwände:
- Als Materialien an den Aussenwänden der Gebäude sind nur verputztes Mauerwerk, Sichtbeton, gestrichene oder werkzeimässig bearbeitete zulässig.
 - Stark auffallende Putzmuster, Zierritz, Zyklopenmauerwerk, Riemchenverkleidung, sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen sind unzulässig.
 - Putzfarben sind in weiss oder hellen Pastellfarben zu verwenden.
 - Soweit an den Fassaden Holz verwendet wird, muss die natürliche Holzstruktur sichtbar bleiben.
 - Farbgebung: braun bis braungrau, lasierende Holzanstiche im mittleren Helligkeitsgrad.
- 5.9 Dachüberstände für Hauptgebäude:
- traufseitig mind. 0,55 m
 - giebelseitig mind. 1,00 m
- 5.10 Sofern Solaranlagen errichtet werden, sind diese traufseitig anzuordnen.
- 5.11 Werbeanlagen: gemäss Art. 98 BayBO sind unzulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Einfriedungen sind strassenseitig als Naturholzzaune mit senkrechten Staketen bis zu 0,90 m über der Geländeoberfläche auszuführen. Zwischen den Grundstücken sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzaune zulässig.
- 6.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmaten, Kunststoffplatten, sowie Ornamentssteinen o.ä. sind untersagt.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

- 7.1 Fahrbahn öffentlich
- 7.2 Gehweg, z.B. 1,50 m breit
- 7.3 Strassenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsflächen (Anwohnerweg)

- 7.1 Asphalt
- 7.2 Rasengittersteine
- 7.3 Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bestandes erforderlich werden können.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Fläche für Tiefgarage
- 8.2 Fläche für Stellplätze
- 8.3 Rampe für Tiefgarage
Die Tiefgaragenrampe muss überdacht und mit schallabsorbierenden Materialien ausgeführt werden.

9. Entwässerungsanlagen

- 9.1 Das anfallende Niederschlagswasser muss zum höchstmöglichen Teil auf dem Grundstück mit Sickergruben versickert werden. Die Sickergruben müssen mit Überläufen an das Mischwassersystem angeschlossen werden.

10. Massangaben

Masszahl in Metern, z.B. 5,5 m

11. Baumbestand / Gruenflächen

- 11.1 private Gruenfläche
Ortsrandeingeruehung
- 11.2 "Baumler"
- 11.3 Kinderspielplatz
- 11.4 Die Gruenordnerischen Festsetzungen sind im Gruenordnungsplan des Planungs-bueros fuer Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Probst, Alter Bahnhof 5, 82377 Penzberg enthalten. Der Gruenordnungsplan nimmt am Bebauungsplanverfahren teil und wird damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. HINWEISE

1. 1134/50, 1146, 1148 Flur-Nummern
2. bestehende Grundstuecksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstuecksgrenze
4. Hydrant
5. Strassenleuchte
6. Muehl

C. VERMERKE IM PLANVERFAHREN

Die Stadt Penzberg erlaesst aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeverordnung fuer den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (BauNutzungsverordnung), sowie des BauGB Massnahmengesetzes (BauGB Massnahmen G) / Wohnungsbaueinrichtungsgesetz (WobauRG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Buergerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Beteiligungsphase durchgefuehrt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 02.05.96

Stadt Penzberg

1. Buergermeister

Hans Hummer

- b) Die Traeger oeffentlicher Belange wurden mit Anschriften von 16.11.96 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 02.05.96

Stadt Penzberg

1. Buergermeister

Hans Hummer

- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begruendung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.96 bis 16.11.96 in der Öffentlichkeit ausgelegt.

Penzberg, den 13.05.96

Stadt Penzberg

1. Buergermeister

Hans Hummer

- d) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 16.05.96 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 16.05.96

Stadt Penzberg

1. Buergermeister

Hans Hummer

- e) Anzeigenverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.04.96 dem Landratsamt Weihen-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen v. Rechtsvorschriften geltend gemacht, so dass der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann

mit Schreiben vom 04.02.96 erklärt, dass keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen

mit Schreiben vom mit Auflagen / Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt- / Gemeinderat durch Beschluss vom beigetreten ist.

Weihen, den 09.02.96

Rechtsaufsicht

Landratsamt Weihen-Schongau

- f) Der Bebauungsplan mit der Begruendung wurde am 16.11.96 durch Ausstellen der Beteiligungsphase gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den ueblichen Buergerstunden zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Stadt Penzberg

1. Buergermeister

Hans Hummer

Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften ueber die Beteiligung der Buerger und Traeger oeffentlicher Belange, die Vorschriften ueber die Begruendung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezueglich der Beschlussfassung ueber den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenueber der Gemeinde gemacht worden ist.

Mangel der Abwaegung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 41 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwaegungen der oeffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenueber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begruenden soll, ist dabei darzulegen.

Planfertiger: Stadtbauamt Penzberg
in Zusammenarbeit mit:
Architekturbuero
Adamek + Holz
Sudetenstrasse 65
82538 Geretsried

Penzberg, den 18.03.1996

architekten dipl.-Ing. (th)
adamek + holtz
sudetenstrasse 65
82538 geretsried
tel. 08171 41066-66
telefax: 08171 41066-10

ARCHITEKTENKAMMER
BAYERN
VEREINIGUNG DER ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE
DES OEFFENTLICHEN RECHTS

ARCHITEKT
BY
AK
163 171

STADT PENZBERG BEBAUUNGSPLAN

der Stadt Penzberg fuer das Gebiet an der Rossweide

M 1:2000



Geändert:

Auskunfte: Stadt Penzberg Bauamt
Karlstasse 25
82377 Penzberg