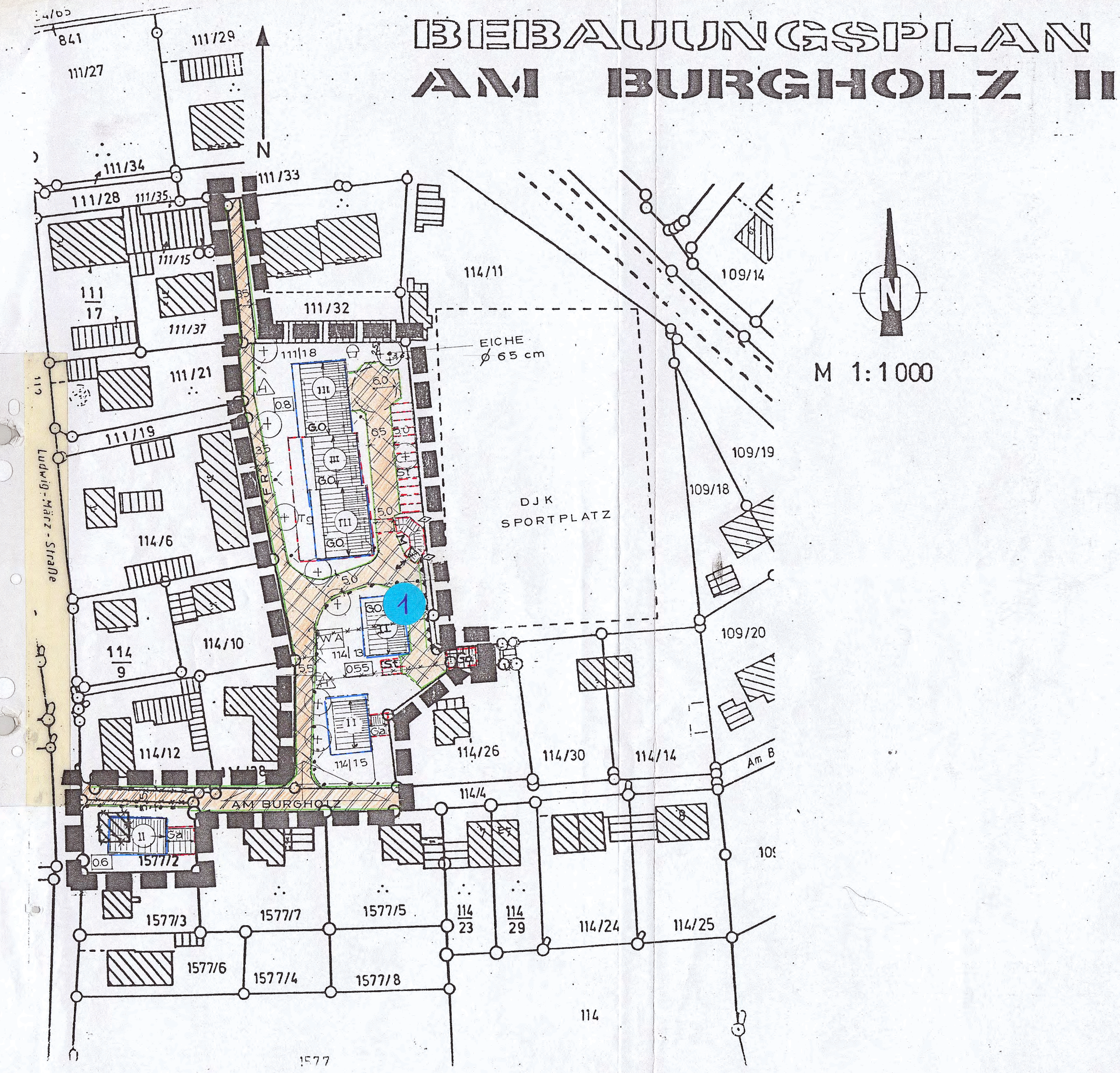




- A Festsetzungen**
1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzungsbereich mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 z.B. bzw. Zahl der Vollgeschosse zwingend, über den 3ten bzw. 2ten Vollgeschoß ist ein DG zulässig mit einer konstruktiven Doppelpfette von max 0,40 m.
- 3.2 z.B. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze höchstens 2 Vollgeschosse zulässig, das 2. Vollgeschoß ist als Dachgeschoß mit einem Kniestock von maximal 1,60 m auszubilden.
- 3.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Obergrenze zulässig.
- Aufenthaltsräume im DG werden, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt, nicht in die Berechnung einbezogen.
4. Bauweise, Abstandsflächen
- 4.1 In den gekennzeichneten Gebäuden sind mit Ausnahme des DG Wohn- u. Schlafräume einschl. der Kinderzimmer so anzuordnen, daß sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Westseite des Gebäudes besitzen.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.
- 4.3 Als untergeordnete Gebäudeteile gelten:
- geschlossene Vorbauten mit einer Länge von max 1/5 der Fassadenlänge sowie

- offene Vorbauten (auch überdachte) mit nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge.
- 4.4 Verminderte Abstandsfläche
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1 Dachformen: Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit gleicher Neigung und mittigem First zulässig.
- 5.2 Dachneigung: Für Hauptgebäude werden Dachneigungen von 33 - 38° festgesetzt.
- Freistehende Garagen u. Nebengebäude sind mit Satteldächern mit der Neigung von 21 - 24° zu errichten.
- 5.3 Hauptfirstrichtung
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Als Fassadenmaterial sind im Erdgeschoß nur verputzte, gestrichene Mauerflächen, im Obergeschoß alternativ Holzbekleidungen zulässig. Putzflächen sollen eine gleichmäßige und ruhige Struktur aufweisen. Zierputz, Zyklopenmauerwerk, Riemenvorblendungen sowie die Verwendung von metallnen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen sind unzulässig. Soweit an den Fassaden Holz verwendet wird, muß die natürliche Holzstruktur sichtbar bleiben.
- 5.6 Dachdeckung: Zur Eindeckung der Haupt- und Nebengebäude dürfen nur rote Ton- oder Betonpfannen verwendet werden.
- 5.8 Werbeanlagen gemäß § 91 BayBO sind unzulässig.
- 5.9 Der Zugang zu den Wohnungen des dreigeschoßigen Gebäudes (soz. Wohnungsbau) erfolgt durch einen Laubengang entlang der Ostseite des Gebäudes.

6. Einfriedungen: Die Einfriedungen sind straßenseitig als Staketenzaun bis 0,90 m über der Geländeoberfläche auszuführen, im Bereich der Sichtdreiecke max 0,80 m.
- Die übrigen Einfriedungen sind mit Hecken und hinterpflanzten, rostgeschützten sockellosen Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zu errichten.
7. Öffentliche Verkehrsflächen:
- 7.1 Ortsstraßen gem. Bayer. Straßen- u. Weggesetz
- 7.2 Öffentlicher Eigentümerweg. Bei der Erstellung wird die DIN 14090 und 18024 beachtet.
- 7.3 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 7.4 Sichtdreieck. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante, am Fahrbahnrand unzulässig.
- Ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.
- 7.5 Kurvenradius außen für Wendeflächen
- 7.6 "F R" Fuß- und Radweg
8. Garagen und Stellplätze:
- 8.1 Flächen für Garagen
- 8.2 Flächen für Stellplätze
- Der Stauraum vor den Garagen darf bis auf eine Tiefe von 5,0 m nicht eingefriedet werden.
- Die Fahrgassen von den Garagen und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.
- 8.4 Tiefgarage als Ein- und Ausfahrt.
- 8.5 Die Tiefgaragenrampe ist vollständig zu umbauen und innen allseitig mit schallabsorbierenden Wand- und Deckenverkleidungen zu versehen. Das Tor sowie der

- zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o.ä.) ist im unteren Rampenbereich anzuordnen.
9. Maßzahl in m z.B. 6,0 m
10. Baumbestand und Grünflächen:
- 10.1 Zu pflanzende Bäume
- 10.2 Zu erhaltender Baumbestand
- 10.3 Spielplatz für Kleinkinder
- 10.4 Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nur im Geschosswohnungsbau zu konkretisieren. Wobei Wert darauf gelegt wird, daß das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht wird. Der Nachweis wird im Zuge des Bauantrages erbracht.
- 10.5 Lärmschutzwand. (Detailgestaltung wird mit Baugesuch für Doppelhaus vorgelegt).
- B HINWEISE**
1. Flurnummer
2. Bestehende Grundstücksgrenze
3. Aufzulassende Grundstücksgrenze
4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. Bestehende Haupt- und Wohngebäude
6. Vorgeschlagene Grundrißform der Hauptkörper mit Hauptfirstrichtung.
7. Hydrant
8. Straßenlampe
9. Müll

C Verfahrensvermerke:

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauverordnung (BauBO) u. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzverordnung) sowie des Maßnahmegesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WobauerlG) diesen Bebauungsplan als Satzung. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oberfeld, (Am Burgholz) für die Grundstücke 1577/2 und 114/15 außer Kraft.

a) die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Bau GB wurde in Form einer ... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentl. Belange wurden mit Anschreiben vom ... gem. § 4 Bau GB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.94 bis 18.04.94 in der Stadt Penzberg öffentlich ausgestellt.

d) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß vom 19.05.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 07.09.94 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11, Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

Mit Schreiben vom ... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

Mit Schreiben vom ... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchem der Stadtrat durch Beschluß vom ... beigetreten ist.

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 02.11.1994 durch ... Nr. 2/1994 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

STADT PENZBERG

den 02.11.1994

Siegel

1. Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

PLANFERTIGUNG: Dezember 1993

Herbert Sonnenlauer, Am Burgholz 1a, 82377 Penzberg