

BEBAUUNGSPLAN PENZBERG „AM KATZENBUCKEL“

I. SATZUNG

Die Stadt Penzberg (Obb.) erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) sowie der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verbindliche Firstrichtung, Firstlinie und Firstlage
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsberuhigte Zone (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Öffentlicher Fußweg
- Trafostation
- nicht einzufriedende Vorgärten
- Parkbucht mit Pflanzung
- Garagen
- Sammelgaragen
- Stellplätze
- Stauraum vor Garage, mind. 5 m tief, private Stellplätze, zur Straße nicht eingezäunt
- Allgemeines Wohngebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
- Reines Wohngebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
- Reines Wohngebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
- Reines Wohngebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
- Sichtdreiecke
- Maßangabe in m

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

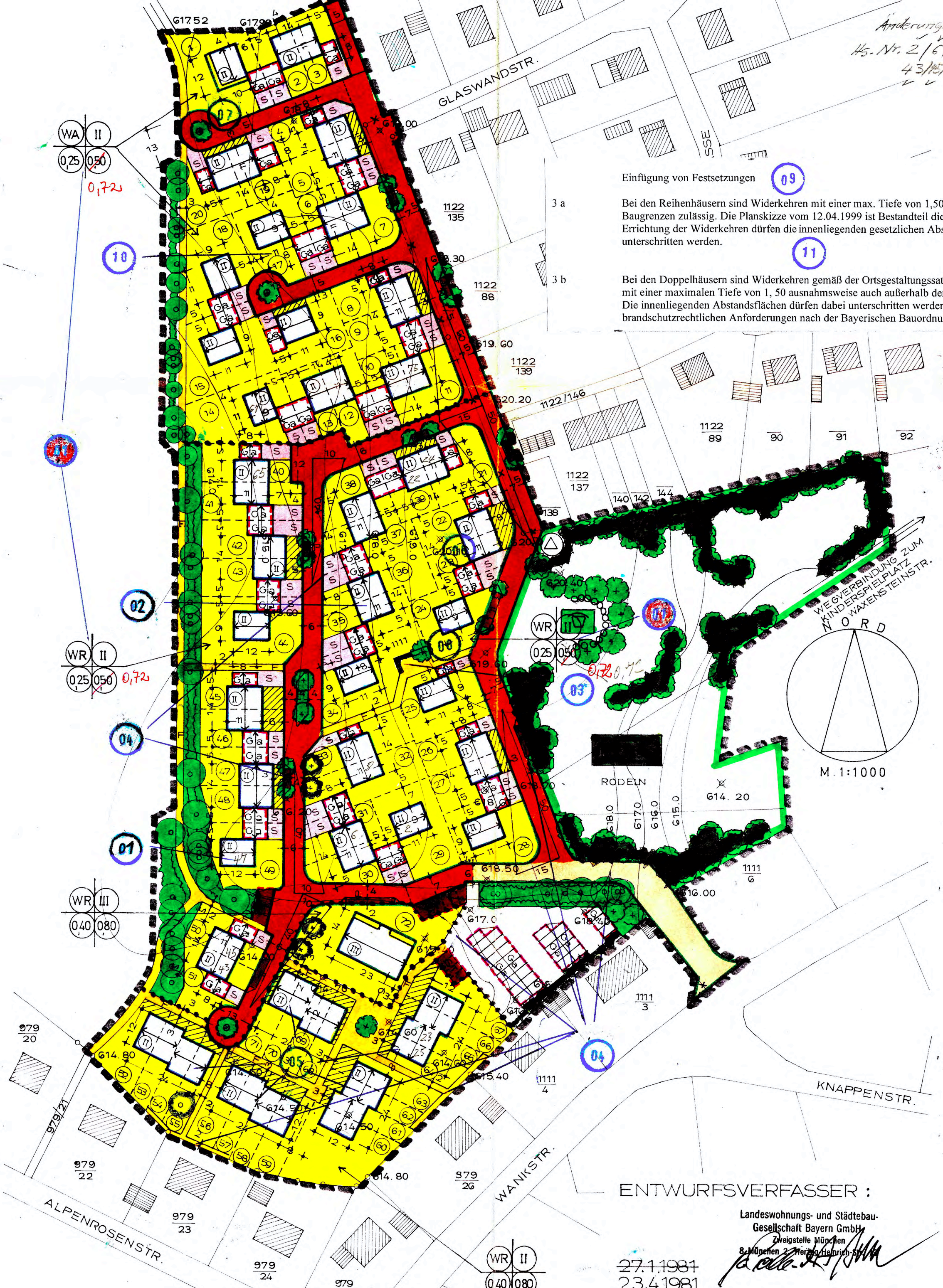
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufgelassene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- bestehende Höhenfestpunkte
- bestehende Höhenlinien
- Grundstücksparzellen

IV. HINWEISE DURCH TEXT

Als Schneelast sind 115 kp/m² waagrechte Grundfläche anzunehmen.

Verfahrens- oder Formfehler.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formfehlern des BBauG bei Instandkommen des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht mindestens 1 Jahr ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.



Einfügung von Festsetzungen

Bei den Reihenhäusern sind Widerkehren mit einer max. Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Plankizze vom 12.04.1999 ist Bestandteil dieser Festsetzung. Bei der Errichtung der Widerkehren dürfen die innenliegenden gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Bei den Doppelhäusern sind Widerkehren gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg mit einer maximalen Tiefe von 1,50 ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die innenliegenden Abstandsflächen dürfen dabei unterschritten werden. Die brandschutzrechtlichen Anforderungen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

ENTWURFSVERFASSER :

Landeswohnungs- und Städtebau-Gesellschaft Bayern GmbH
Zweigstelle München
Bismarckstr. 22
80333 München

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Gebiet des Bebauungsplanes „Katzenbuckel“ ist als REINES WOHNGEBIET (WR) nach § 3 der Bau NVO und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
- Entfällt.
- Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die mit Planzeichen festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie durch die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzte Grundflächen- und Geschosflächenzahl ist ein oberster Grenzwert. Es sind zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Wird das Obergeschoss als Kniestock-Geschoß ausgebaut, so muß die Höhe des Kniestocks 1/7 der Hausbreite betragen. Ein Kniestock über dem Obergeschoss ist nicht zulässig.
- Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 24-26 Grad, der Garagen auf 22 Grad, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Firstlinie und -richtung ist bindend. Je Wohnhaus und je Dachseite ist ein Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0,6 m² zulässig. Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Die Anordnung von Sonnenkollektoren sollte nach Möglichkeit auf dem Garagendach erfolgen. In jedem Fall sollten diese Flächen zusammenhängend und entlang der Traufkante ausgebildet werden.
- Dachüberstände: Folgende Dachüberstände werden festgesetzt: Traufe: mindestens 0,60 m Ortsgang: mindestens 0,30 m
- Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachpfannen zu erfolgen.
- Es sind nur ruhige, hellgetönte Putzflächen zugelassen. Die Verwendung greller und bunter Farbtöne ist nicht gestattet. Zierputz und Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Fassadenmaterial ist generell untersagt. Die Verwendung von farbigen und transparenten Platten, Strohmatten und ähnlichem für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwänden usw. ist unzulässig.
- Sichtschalungen im Bereich der Fassaden sind im Obergeschoss möglich und wünschenswert. Sie sollten bis zur Unterkante der Erdgeschoßdecke geführt werden.
- Für Fenster und Außentürelemente sowie für Balkongeländer ist als Material Holz zu verwenden.
- Als Fensterläden sind Holzklappläden, Holzschiebelläden, Holzrollläden und Kunststoffrollläden zulässig.
- Für die Garagentore sind nur Tore mit einer Sichtholzbeplankung zugelassen. Kunststoff- oder Blechverkleidungen sind nicht gestattet.
- Lichtgräben sind nicht zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich ist im Freien die Aufstellung der von Wohnwagen sowie Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe untersagt. Alle sonst nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen dürfen auf den Grundstücken nicht errichtet werden.
- Strom- und Telefonkabel sind als Erdkabel zu verlegen.
- Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränken in der Nähe der Straße nach Absprache mit der Stadt Penzberg unterzubringen.
- Die Einfüllstutzen von Heizanlagen sind jeweils mindestens 0,3 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante, die Entlüftungseinrichtungen mindestens 2 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante zu führen.
- Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtungsmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige in Sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
- Für Fernsehen ist eine Verkleidung mit zentraler Antenne vorgesehen. Einzelantennen sind nicht zulässig.
- Als Einfriedung sind zur Straßenseite Holzzäune mit max. 1,0 m Höhe und einer Sockelhöhe von höchstens 0,20 m festgesetzt. Zwischenzäune sind aus Maschendraht mit max. 0,8 m Höhe zu errichten.
- Die Grundstücksparzellen für die Reihenhäuser müssen mindestens 180 m² groß sein.

VI. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Rechtliche Grundlagen (Auszug) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG § 1 Abs.1, § 2 Abs.1, § 6 Abs.1,2,3 und 4, Bundesbaugesetz - BBauG - § 1 Abs.6 und 7, § 2 Abs.3, Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG Art.1 Abs.1, Art.3 Abs.2, Art.4, Art.5 Abs.1 und 3, Art.6 Abs.2, Art.12 Abs.2, Art.13, Art.14 Abs.2, Art.46 Abs.1 und 2, Bayer. Bauordnung - BayBO Art.8, 8a, 11 Abs.2, Art.1 und 7 Abs.1, Nr.3,4 und 5 Abs.2 Nr.2 und 3, Abs.5.

2. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Vorhandener Baumbestand, unbedingt zu erhalten üwg.Eichen und Linden
- Vorhandener Strauchbestand übwg. Liguster-, Schlehen- Wildrosengebüsch
- Pflanzgebot für Laubbäume (heimische, standortgerechte Holzarten)
- Pflanzgebot für Sträucher heimische, standortgerechte Arten
- öffentliches Grün
- privates Grün
- öffentlicher Kleinkinderspielplatz
- öffentlicher Spielplatz für Kinder von 6-12 Jahren

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Der Geltungsbereich Katzenbuckel ist umsäumt von den Relikten (Restbeständen) eines Reines aus wertvollem Baumbestand. Zur Erhaltung dieses Bestandes müssen alle Baumschutzmaßnahmen wie sie die RSBB und die einschlägigen DIN-Vorschriften beinhalten, beachtet werden. Insbesondere ist ein Schutzsaum während der Bauarbeiten zu errichten. Fachgerechte Erhaltungsmaßnahmen und Teilsanierungen sind im Interesse des Naturschutzes unbedingt erforderlich.
- Im privaten Grün ist, soweit nicht festgesetzt, pro 150 m² Gartenfläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Negativliste, Fremdgehölze und schädlingsgefährdete Arten, die nicht gepflanzt werden dürfen.
 - Laubbäume:
 - Ahornarten - alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn - Acer saccharinum u.A. sacch. "Wieri"
 - Blutbuche - Fagus silv. "Purpurea"
 - Trauerblutbuche - Fagus silv. "Purpurea Pendula"
 - Trauerbuche - Fagus silv. "Pendula"
 - Rot- u. Weißdorn - alle Arten, wegen Übertragung des "Feuerbrandes"
 - Pappeln - alle Arten, insbesondere Populus nigra "Italica" - italienische Pyramidenpappel
 - Weiden - alle Trauerformen, bes. Trauerweide Salix alba "Tristis"
 - Nadelgehölze:
 - Tanne - alle blau- u. silbernadeligen Arten
 - Zeder - Cedrus atlantica glauca und C. deodora (Himalayazeder)
 - Scheinzypressen - Chamaecyparis - in den öffentl. Grünflächen und in den Schutzpflanzungen Alle Arten und Sorten
 - Wacholder - Juniperus - in den öffentl. Grünflächen und Schutzpflanzungen Alle Arten und Sorten
 - Fichten - alle blau- und silbernadeligen Arten
 - Lebensbaum - Thuja occidentalis - alle Arten
- Das MABL. Nr. 21/22.7.76 betreffend die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

4. EMPFEHLUNG DURCH TEXT

Der nord-süd verlaufende Weg im Westen des gepl. Baugebietes, innerhalb des bestehenden Baumbestandes, soll mit einer wassergebundenen Decke befestigt, er sollte keinesfalls asphaltiert werden. Am besten man belasse den Urzustand. Die Bearbeitung der Grünordnung erfolgte durch das Grünplanungsbüro Dipl.Ing. Anselma Probst, Penzberg.

VII. VERMERKE ZUM PLANVERFAHREN

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs.2 BBauG vom 14.10.1980..... bis 14.10.1980... in Penzberg/Obb. im Rathaus, Zimmer Nr. 40, öffentlich dargelegt. Penzberg/Obb., den 14.10.1981..... (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 14.10.1980 bis 14.10.1981. in Penzberg/Obb. im Rathaus, Zimmer Nr. 40..... öffentlich ausgelegt. Penzberg/Obb., den 14.10.1981..... (Bürgermeister)
- Die Stadt Penzberg/Obb. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.10.1981. den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Penzberg/Obb., den 14.10.1981... (Bürgermeister)
- Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.10.1981. AZ 6424 Pl.-Nr. 14... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung vom 4.7.1978 (GVBl. S.432) genehmigt. Weilheim/Obb., den 14.10.1981... (Bürgermeister)
- Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 14.10.1981. in Penzberg/Obb. im Rathaus Zimmer Nr. 40..... gemäß § 12 BBauG zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14.10.1981. ortsöffentlich durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Penzberg/Obb., den 14.10.1981... (Bürgermeister)