1. FÖRMLICHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM ZIBETHOLZ"

Lageplan M. 1:1000
Gemarkung Penzberg

0 5 100 m

Planfertiger:

B3 ARCHITEKTEN
BRETTNER-HABERECHT-IRREGEN
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Im Thal 2 - 82377 Penzberg
Tel 08856-932325 Fax 08856-9633
mail kontakt@b3-architekten.eu
home www.b3-architekten.eu

Fassung vom 18.04.2008

geä: 17.12.09, L. Brettner

geä: 26.11.10, L. Brettner

geä: 26.07.11, L. Brettner

geä: 18.10.11. L. Brettner

Grünordnung:

probst planen
DIPL. - ING. (TU) Anselma Probst
DIPL. - ING. (FH) Josef Probst
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner
AM ALTEN BAHNHOF 5
82377 PENZBERG
TELEFON (0 88 56) 92 10-0
TELEFAX (0 88 56) 92 10 11
e-mail: probst.landschaft@t-online.de

1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“

Satzung der Stadt Penzberg zur 1. ten Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ **vom** .....

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1
Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“:
Der Bebauungsplan „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962 wird wie folgt geändert:

1. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Planzeichen festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

II — maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe ist an der Giebelwand von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Unterkante Dachsparren oder einer vergleichsweisen Konstruktion am Firstpunkt zu messen.

GR 120 — zulässige Grundfläche als Höchstgrenze = 120 m²

GRZ = 0,2 — zulässige Grundflächenzahl

GFZ = 0,4 — zulässige Geschossflächenzahl

2 WE — maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

592,75 N.N. — Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertiger Fußboden im EG, z.B. 592,75 ü.N.N.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Garagen

1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenverkehrsfläche

Fläche für Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünordnung

Hausgarten

wasserdurchlässige Befestigung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche

zu pflanzender Gehölzstreifen

öffentliche Grünfläche

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Erweiterung des Geltungsbereichs)

vorgeschriebene Firstrichtung

Lärmschutzwand, 3,10 m hoch, gemessen von Fahrbahnoberkante der St 2370 und mit einer Länge von mind. 28 m. Es ist eine Konstruktion zu wählen, die flächig zu begrünen ist. Beton und Glaswände sind nicht zulässig.

70° — Sichtdreieck

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Gedrosselte Ableitung von nicht versickertem Niederschlagswasser in den Vogelberggraben.

2. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Hinweise durch Planzeichen festgesetzt:

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

749/20 — Flurnummer z.B. 749/20

Ga — vorgeschlagene Form des Hauptgebäudes

vorgeschlagene Form des Nebengebäudes Garage

25 — Maßgabe in Metern

591 — Höhenlinie

Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG mit ausnahmeweise 6,0 m Tiefe

3. Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen festgesetzt:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

4. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Festsetzungen durch Text festgesetzt:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

4.2 Gestaltung der Gebäude
4.2.1 Gebäudestellung, Baukörper und Nebenanlagen
Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bei allen Gebäuden einzuhalten.
Der Grundriss muss eine rechteckige Form haben, bei der die Breitseite des Hauptgebäudes max. 4/5 der Längseite betragen darf .
Die Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung erdgeschossiger Anbauten mit einer max. Wandhöhe von 3,50 m, z.B. Wintergärten oder untergeordnete Bauteile, bis maximal 20 m², kann über die zulässige Grundfläche hinaus, ausnahmsweise zugelassen werden.
Balkone können ausnahmsweise auch als nicht untergeordnetes Bauteil über die Baufenster hinausragend zugelassen werden.
Je Grundstück ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 20 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg sowie die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

4.2.2 Dachform, Dachneigung
Für alle Häuser werden symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung der Wohnhäuser wird auf 28° - 30° festgesetzt. Garagen und Carports werden mit begrünten Flachdächern festgesetzt.

4.2.3 Dacheindeckung
Allgemein zulässig ist eine Pfannendeckung, Farbe naturrot oder rotbraun.

4.2.4 Dacheinschnitte, Quergiebel
Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.

4.2.5 Außenwände, Balkone
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farbtönen auszuführen.
Außerdem zulässig sind Holzverkleidungen.
Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind unzulässig.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze
Für die Wohngebäude sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ausreichend Stellplätze nachzuweisen und zu errichten.
Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5 m tief sein. Die dort ausgewiesenen Stellplätze, deren Zufahrten sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen, Beton- oder Natursteinpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Ortsrandgestaltung
Der Übergang zur freien Landschaft östlich der Bauparzellen ist als Ortsrandeingrünung entsprechend der Ziffer 3.3 des Umweltberichtes auszubilden.

4.4.2 Gelände
Das Gelände des Plangebietes muss sich an das angrenzende Gelände ohne Stufe anschließen.

4.4.3 Bepflanzung
Pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Staatsstraße wird nur eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern zugelassen.

4.4.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Straße sind nur Staketen- bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten zulässig, ansonsten sind Maschendrahtzäune möglich. Im Übergang zur freien Landschaft ist auf Sturzmauern und an den Grundstücksgrenzen auf Sockel- bzw. Stützmauern zu verzichten.

4.4.5 Wasserdurchlässige Befestigung
Verkehrsflächen, einschl. Wendehammer, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.

4.4.6 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- u. anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Schutz gegen Außenlärm
5.1 Bei der Errichtung und Änderungvon Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der Bauherr verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu bemessen. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind die resultierenden Lärmpegelwerte informativ dargestellt:

Nördliches Gebäude	Nordseite sowie auf der nördlichen Hälfte der West- u. Ostseite	Lärmpegelbereich IV
	Südliche Hälfte der West- u. Ostseite	Lärmpegelbereich III
	Südseite	Lärmpegelbereich II
Südliches Gebäude	West-, Nord- u. Ostseite	Lärmpegelbereich III
	Südseite	Lärmpegelbereich I/II

Anmerkung: Eine Prüfung des maßgebenden Lärmpegelbereichs auf die zum Genehmigungszeitpunkt des Bauvorhabens entsprechende Aktualität und Rechtmäßigkeit der Grundlagen und Normen obliegt dem Bauherrn.

5.2 An der West-, Nord-, u. Ostseite des nördlichen Wohngebäudes sowie an der Nordseite des südlichen Wohngebäudes sind Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- u. Kinderzimmer) unzulässig, sofern diese nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Als lärmabgewandte Gebäudeseite im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Gebäudeteile, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) vor Verkehrslärmimmissionen von über 55/45 dB(A) Tag/Nacht geschützt sind.

5.3 Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind z.B. vorgesetzte Wintergärten mit Belüftung nach Süden, Vor- bzw. Rücksprünge in den Ost- / Westfassaden und eingezogene Balkone etc. .

6. Beleuchtung im Außenbereich

Im Außenbereich sind ausschließlich Leuchten mit UV-armen und UV-freien Lichtspektren (z.B. Natriumdampf - Drucklampen) zu verwenden.

7. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Hinweise durch Text festgesetzt:
7.1 Im Rahmen der Eingabeplanung sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
7.2 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und die Kellerlichtschächte wasserdicht daran anzuschließen.
7.3 Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Das Überwasser ist über Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den Vogelberggraben einzuleiten.

§ 2 - In Kraft treten
Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ am 31.10.2006

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.09. 2008 bis 20.10. 2008 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 24.10. 2008 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 20.08. 2008 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Penzberg, den 24.10. 2008 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2010 bis 19.05. 2010 öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 25.05. 2010 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.07. 2010 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Penzberg, den 02.09. 2010 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

6. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 31.01. 2012 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 09.02. 2012 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde am 25.05. 2012 durch Amtsblatt Nr. 3/2012 gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Sie ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Penzberg, den 25.05. 2012 — Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligungder Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zur Bebauungsplanänderung, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden ist.

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

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

Penzberg, den 25.05. 2012 — Stadt Penzberg
Stadtbaumt
Justus Klement