



STADT PENZBERG

Stadt Penzberg · Postfach 1362 · 82374 Penzberg

NACHWEIS

ÜBER DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"Am Zibetholz" Nr. 2

Inhalt der Änderung

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht betroffen.
Die "Vereinfachte Änderung" bezieht sich nur auf Erhöhung der Kniestock-.....
regelung auf zwei Vollgeschosse u. Überschreitung der südlichen
Baugrenze.....

Voraussetzungen für die "Vereinfachte Änderung"

Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundeigentümer haben zugestimmt.

Folgende Träger öffentl. Belange wurden zur "Vereinfachten Änderung" gehört:

- | | | | | |
|----------------|----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1. Landratsamt | ☒ | zugestimmt | ☐ | in der gesetzten Frist nicht ge |
| 2. | ☐ | | ☐ | äußert |
| 3. | ☐ | | ☐ | |
| 4. | ☐ | | ☐ | |

Verfahren

1. Der Stadtrat hat die "Vereinfachte Änderung" in der Sitzung vom 08.07.1997... beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.
2. In seiner Sitzung vom 22.07.97..... wurde die "Vereinfachte Änderung" als Satzung beschlossen.
3. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Penzberg vom 23.07.1997 Nr. 12

Stadt Penzberg, den 01.09.1997
In Vertretung

F. Patzer

Friederike Patzer
2. Bürgermeister



Verteiler:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Landratsamt Weilheim-Schongau | 2. Vermessungsamt mit Planunterlagen |
| 3. z. A. Baugebiet..... | |

Eing. 14. JULI 1997

Bitte vollständig ausfüllen !

- Angaben der Gemeinde / Stadt -

VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES

"Am Zibetholz" 2

Beschreibung der beabsichtigten

Planänderung:
Erhöhung der Kniestockregelg
auf zwei Vollgeschosse, über
Schreitung der südl. Baugrenze

Gemeinde... Stadt Penzberg

Gemarkung: Penzberg

betroffene Grundeigentümer und Nachbarn:

Flst./Parzelle 749/17 Kalus	Flst./Parzelle 749/11 Schöllner
Flst./Parzelle 749/12 Richter	Flst./Parzelle
Flst./Parzelle 749/16 Flg.	Flst./Parzelle
Flst./Parzelle 749/18 Wagner	Flst./Parzelle
749/13 Baumgartner	

☐ siehe beiliegende
Liste

hier: Beteiligung der von der geplanten Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange

An (betroffene Behörde / Dienststelle)

☒ Landratsamt Weilheim - Schongau☐☐

1. Der Stadtrat / Gemeinderat hat am 08.07.1997 eine vereinfachte Änderung des oben genannten Bebauungsplanes beschlossen. Gemäß § 13 BBauG werden Sie hiermit um Zustimmung gebeten.

☒ Die beabsichtigte Änderung ist in der beiliegenden Planzeichnung vom 10.07.97 dargestellt.

☐ Die Änderung wird im beigehefteten Beschlußauszug beschrieben (falls zeichnerisch nicht darstellbar).

2. Voraussetzungen für eine Vereinfachte Änderung:

☒ betroffene und benachbarte Grundeigentümer haben zugestimmt

Nachweis.....

☐ Nach schriftlicher Aufforderung haben sich folgende betroffene Grundeigentümer in angemessener Frist von nicht geäußert, so daß Zustimmung angenommen werden kann.

Flst..... Flst..... Flst.....

Flst..... Flst..... Flst.....

☐ die erforderlichen Nachbarzustimmungen werden gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Nachweis erfolgt mit der Meldung über den Abschluß des Verfahrens (Feststellungsbeschluß des Gemeinderats).

3. Hinweis auf bereits erfolgte Vorgespräche, Absprachen, mündliche Zusagen:
(Wer, wo, wann?; Welcher Vorgang? Baugesuch, Vorbescheid, Nr., Name!)

.....
.....
.....
.....
.....

Gemeinde / Markt / Stadt Penzberg

Datum 10.07.1997

Anlagen:

Unterschrift

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Bitte wenden!

- Interne Bearbeitung durch das Landratsamt -

Urschriftlich zurück
an Gemeinde / Markt / Stadt Penzberg

Stadt Penzberg
Eing. 17. JULI 1997
Ref. 3 Bell.

A) Als Träger öffentlicher Belange geben wir zu beabsichtigten Vereinfachten Änderung folgende Stellungnahme ab:

Verteiler LRA

HZ = Handzeichen

für Abt. 5	a) aus städtebaulicher Sicht Kurzbeschreibung:	Abt. 5 ☒ ohne Einwände zugestimmt <u>16.07.97</u> ☐ siehe Beiblatt
Sg. 55	b) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Kurzbeschreibung:	Sg. 55 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz.: ☐ siehe Beiblatt
Sg. 54	c) aus naturschutzfachlicher Sicht Kurzbeschreibung:	Sg. 54 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz.: ☐ siehe Beiblatt
A	d) Beurteilung der Arbeitsgruppe Kurzbeschreibung:	A ☒ ohne Einwände zugestimmt Hz.: ☐ siehe Beiblatt
	e) Kurzbeschreibung:	 ☐ ohne Einwände zugestimmt ☐ siehe Beiblatt
Sg. 40	f) Abschließende Prüfung der Verwaltung Kurzbeschreibung:	Sg. 40 ☐ ohne Einwände zugestimmt Hz.: ☐ siehe Beiblatt

B) Zusammenfassung:

Der beantragten "Vereinfachten Änderung" wird

☒ zugestimmt
☐ nicht zugestimmt
☐ siehe Anlage

☐ zugestimmt, wenn.....
.....
.....

Der Abschluß des Änderungsverfahrens ist uns durch das "Nachweis-Formblatt für VEREINFACHTE ÄNDERUNG" mitzuteilen, sofern die Änderung vom Gemeinde/Markt/Stadtrat als Satzung beschlossen wird. Der Original-Bebauungsplan ist an der geänderten Stelle mit einem geeigneten Hinweis auf die Änderung zu kennzeichnen.

Weilheim i.OB
den 14. Juli 1997
Landratsamt Weilheim-Schongau

Bachlatko

Anlage:

Auslauf

Az: 3 Br/Pu

Gegenstand: Kalus Robert und Marianne;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Am Zi-
betholz 7

Abteilung:
Stadtbauamt

Tagesordnung	
0	17

Schriftführer:
Brettner

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
und Verkehrsangelegenheiten** vom
15.04.1997

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: 2. Bürgermeister
Ausschußmitglieder: 6

Abwesenheit: 2 StRe Stürzl, Dr. Probst

Abstimmungsergebnis: 7:0

1. Vorgang:

Antrag der Eheleute Robert u. Marianne Kalus auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Am Zibetholz 7.

Mit diesem Antrag vom 12.03.1997 wird angesucht, das bestehende Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen erweitern zu dürfen. Dies wird damit begründet, daß die Antragsteller aufgrund der familiären Gegebenheiten 3 Kinderzimmer benötigen und somit eine Nutzung im Dachgeschoß erforderlich wird.

Der für dieses Gebiet geltende Teilbaulinienplan sieht derzeit vor, daß Wohnhäuser nur mit einem maximalen Kniestock (wie vorhanden) mit 1,60 m errichtet werden dürfen.

Daß derartige Kniestockhöhen wohnerschließungstechnisch als problematisch anzusehen sind, ist allgemein bekannt, da speziell an den Längsseiten ausreichende Belichtungen der jeweiligen Wohnräume ohne Widerkehren, Zwerchgiebeln oder Gauben nicht möglich sind.

Andererseits muß darüber nachgedacht werden, welche Auswirkungen sich durch die Zustimmung zur Bebauungsplanänderung ergeben können. Fest steht dabei, daß eine Aufzonung für das Wohnhaus des Antragstellers als Bezugsfall für das gesamte Baugebiet „Am Zibetholz“ und darüber hinaus auch für die Bereiche Auf der Etz und Unterfeldstraße gelten müßte.

Az: 3 Br-wi

70708KAL.DOC

Gegenstand: Kalus Robert und Marianne;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes "Am Zibetholz" für das Grundstück Fl.-Nr.
749/17, Am Zibetholz 7

Abteilung:
Stadtbauamt

Tagesordnung

Ö 20

Schriftführer:
Brettner

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und
Verkehrsangelegenheiten** vom 08. Juli 1997

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: 1. Bürgermeister
Ausschußmitglieder: 7

Abwesenheit: 1 StR Dr. Probst

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1. Vorgang:

Antrag der Eheleute Robert und Marianne Kalus auf vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes "Am Zibetholz" für das Grundstück Fl.-Nr. 749/17, Am Zibetholz 7.

Ein gleichlautender Antrag ist dem Ausschuß in seiner Sitzung am 15.04.1997 nach Durchfüh-
rung einer Ortsbesichtigung bereits vorgelegen und der Ausschuß war sich dabei einig, daß
eine Aufstockung des Anwesens Am Zibetholz 7, als Bezugsfall für alle Wohngebäude inner-
halb des Teilbaulinienplanes "Am Zibetholz" gelten müßte. Aus diesem Grunde ist dem An-
tragsteller nicht zugestanden worden, ihre baulichen Wünsche in Form eines vereinfachten Än-
derungsverfahrens verwirklichen zu können.

Dem Wunsch der Antragsteller, so war sich der Ausschuß einig, könnte nur über ein förmliches
Verfahren entsprochen werden. Nach Ansicht des Ausschusses führt jedoch eine weitere Ver-
dichtung dieses Gebietes zu infrastrukturellen Nachfolgekosten, die nicht vertretbar sind, zumal
entsprechende Umplanungen auch im Bereich Auf der Etz und Unterfeldstraße die Folge wä-
ren.

Aus diesem Grunde wurde der Antrag der Eheleute Robert und Marianne Kalus abgelehnt.

Zwischenzeitlich ist der Antrag auf vereinfachte Änderung jedoch erneut eingereicht worden,
da von Seiten der Antragsteller infrage gestellt worden ist, daß der Bebauungsplan "Am Zi-
betholz" noch rechtsverbindlich sei. Nachdem der Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung
dieses Bebauungsplanes nicht erbracht werden konnte ist es fraglich, ob die Überleitungsvor-
schriften der §§ 233 ff BauGB Anwendung finden.

AMTSBLATT

DER STADT PENZBERG



23.07.1997

Nr. 12

1. **Bebauungsplan „Ruhe am Bach II“ - erneute öffentliche Auflage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
2. **Bebauungsplan „Sperbühl“ - vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
3. **Bekanntmachung der Begründung der Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“**

1. **Bebauungsplan „Ruhe am Bach II“ - erneute öffentliche Auflage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Bereits in seiner Sitzung am 19.03.1991 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ruhe an Bach II“ angeordnet. Nach Billigung am 16.07.1991 konnte der Bebauungsplanentwurf am 10.10.1991 als Satzung erlassen werden.

Aufgrund immissionstechnischer Probleme, die durch die gewerbliche Nutzung eines Betriebes inmitten des Baugebietes begründet war, ist der Bebauungsplan nicht der Rechtskraft zugeführt worden. Zur Lösung des bestehenden Nutzungskonflikts hat der Stadtrat deshalb nach Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in seiner Sitzung am 08.04.1997 beschlossen, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ruhe am Bach II“ in der Form zu ändern, als das Grundstück Ruhe am Bach 5 als Mischgebiet auszuweisen ist. Bisher war dieser Bereich als WA dargestellt. Außerdem wird die Firstrichtung für die beiden nördlichen Reihenhäuser auf dem Grundstück Ruhe am Bach 5 a gedreht.

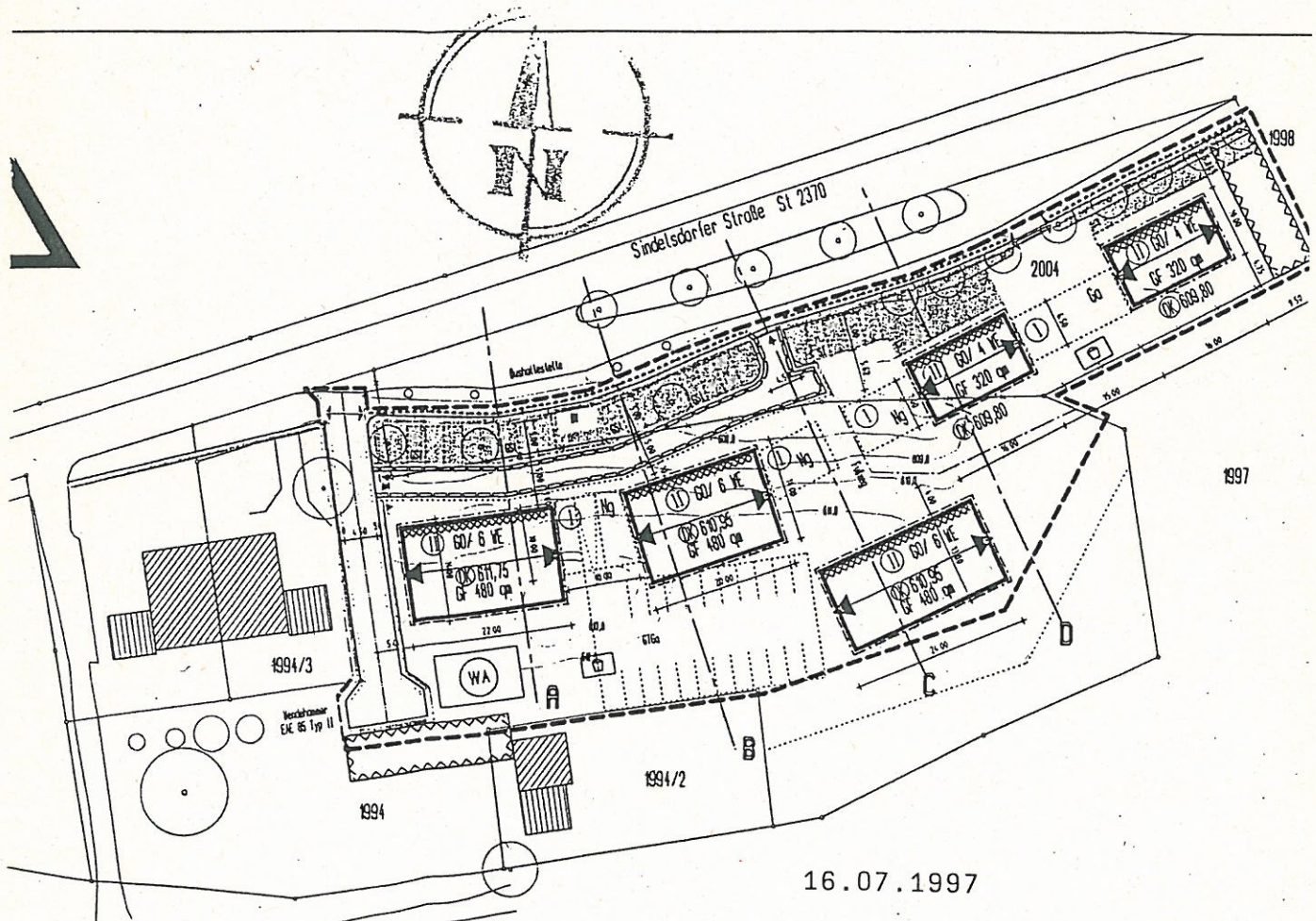
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Bebauungsplanentwurf „Ruhe am Bach II“ in der Fassung vom 29.04.1997 einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg, (Rathaus, Zi.Nr. 37) in der Zeit vom 31.07.1997 - 01.09.1997, am Montag - Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. u. Di. 14.00 - 16.00 Uhr und Donnerstag 14.00 - 18.30 Uhr. zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Während dieser Zeit können von Jedermann gegen die Änderung Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sperbühl“ für die Grundstücke Fl.Nr. 1094 und 2004/Teilfläche angeordnet.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt der Bebauungsplanentwurf „Sperbühl“ in der Fassung vom 16.07.1997 einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg, (Rathaus, Zi.Nr. 37) in der Zeit vom 31.07.1997 - 01.09.1997, am Montag - Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. u. Di. 14.00 - 16.00 Uhr und Donnerstag 14.00 - 18.30 Uhr. zur öffentlichen Darlegung und Anhörung auf.

Ⓐ LAGEPLAN M 1 : 500



3. Bekanntmachung der Begründung der Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“

Der Ausschuß für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 08.07.1997 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ angeordnet. Von der vereinfachten Änderung ist neben der Aufstockungsmöglichkeit auch eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um 4 m zur Errichtung einer Widerkehre sowie eine Dachneigung von 32 ° für das Grundstück Am Zibetholz 1, erfaßt.

Nachdem während des erforderlichen Verfahrens keine Bedenken und Anregungen vorgetragen worden sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.07.1997 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Fl.Nr. 749/17, Am Zibetholz 7, als Satzung gem. § 10 BauGB erlassen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Änderungsplan rechtskräftig. Die vorgenannten Bebauungsplanänderung kann im Rathaus Zi.Nr. 37, Bauverwaltung, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen der vorgenannten Bebauungsplanänderungen unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderungen gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel in Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntgabe der Bebauungsplanänderungen gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder Veröffentlichung der Bebauungsplanänderungen verletzt worden sind. Weiter wird darauf hingewiesen, daß falls durch die vorgenannten Bebauungsplanänderungen Vermögensnachteile nach den §§ 39-42 BauGB eingetreten sind, der jeweilige Entschädigungsberechtigte Entschädigung nach § 44 Abs. 3 BauGB verlangen kann. Die Fälligkeit des Anspruchs wird dadurch ausgelöst, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Penzberg beantragt. Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch jedoch, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Penzberg, 22.07.1997
STADT PENZBERG

Hans Mummert
1. Bürgermeister

Aushang vom 23.07.1997 bis 01.09.1997
an den öffentlichen Anschlagtafeln
der Stadt Penzberg

Marianne und Robert Kalus
Am Zibetholz 7

82377 Penzberg

Stadt Penzberg	
Eing. 3 0. JUNI 1997	
Ref.	Bell.

Stadt Penzberg
Herrn Stadtbaumeister Weinrich
Karlstraße

82377 Penzberg

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB betreffend das Grundstück Fl. Nr. 749/17 der Gemarkung Penzberg

Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB betreffend das Grundstück Fl. Nr. 749/17 der Gemarkung Penzberg.

Begründung:

Mit Antrag vom 23.05.1997 haben wir die Erteilung eines Vorbescheides für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/17 beantragt. Obwohl wir den Antrag termingerecht bei der Stadt Penzberg eingereicht haben, wurde dieser in der letzten Bauausschußsitzung nicht behandelt. Als Begründung wurde angeführt, daß das Landratsamt Weilheim-Schongau um Stellungnahme gebeten wurde, ob der Bebauungsplan „Am Zibetholz“ noch rechtsverbindlich sei. Von Seiten des Landratsamtes wurde uns auf telefonische Anfrage mitgeteilt, daß die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gemeindeverordnung erloschen sei. Ob der Bebauungsplan betreffend den festgesetzten Baugrenzen noch Gültigkeit habe konnte abschließend nicht eindeutig beantwortet werden. Das Landratsamt unterstellt, daß der Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen noch rechtsverbindlich ist, obwohl weder die Stadt noch die Rechtsaufsichtsbehörde den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes bislang erbringen konnten. Es ist daher fraglich, ob die Überleitungsvorschriften der §§ 233 ff BauGB hier Anwendung finden.

Unabhängig davon haben uns Sie uns am 20.06.1997 telefonisch verbindlich mitgeteilt, daß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau die Genehmigung für unseren eingereichten Vorbescheid ohne Einschränkungen in Aussicht gestellt wird, sofern ein schriftlicher Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ im vereinfachten Verfahren nachgereicht wird. Was wir hiermit tun.

Wir dürfen Sie nunmehr bitten, in der nächsten Gemeinderats- bzw. Bauausschußsitzung darauf hinzuwirken, daß das gemeindliche Einvernehmen zu beiden Anträgen, wie von Ihnen zugesagt, erteilt wird. Ferner bitten darum, daß unsere beiden Anträge ohne weitere Verzögerung an das Landratsamt Weilheim-Schongau zur rechtsaufsichtlichen Behandlung bzw. Stellungnahme weitergeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Marianne Kalus

Robert Kalus



Anlage zum Bauantrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Am Zibetholz, Fl.-Nr. 749/17

Gegenstand der Änderung:

Art der baulichen Nutzung:

Erhöhung von E + DG (1,60 m Kniestock) auf
II + DG (als nicht Vollgeschoß ohne Kniestock).

Nachbarn Fl.-Nr. 749/12 *Pick*

749/18 *Wagner*

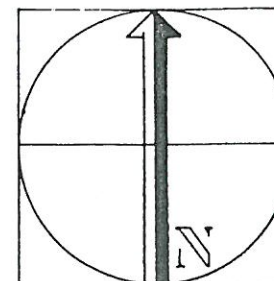
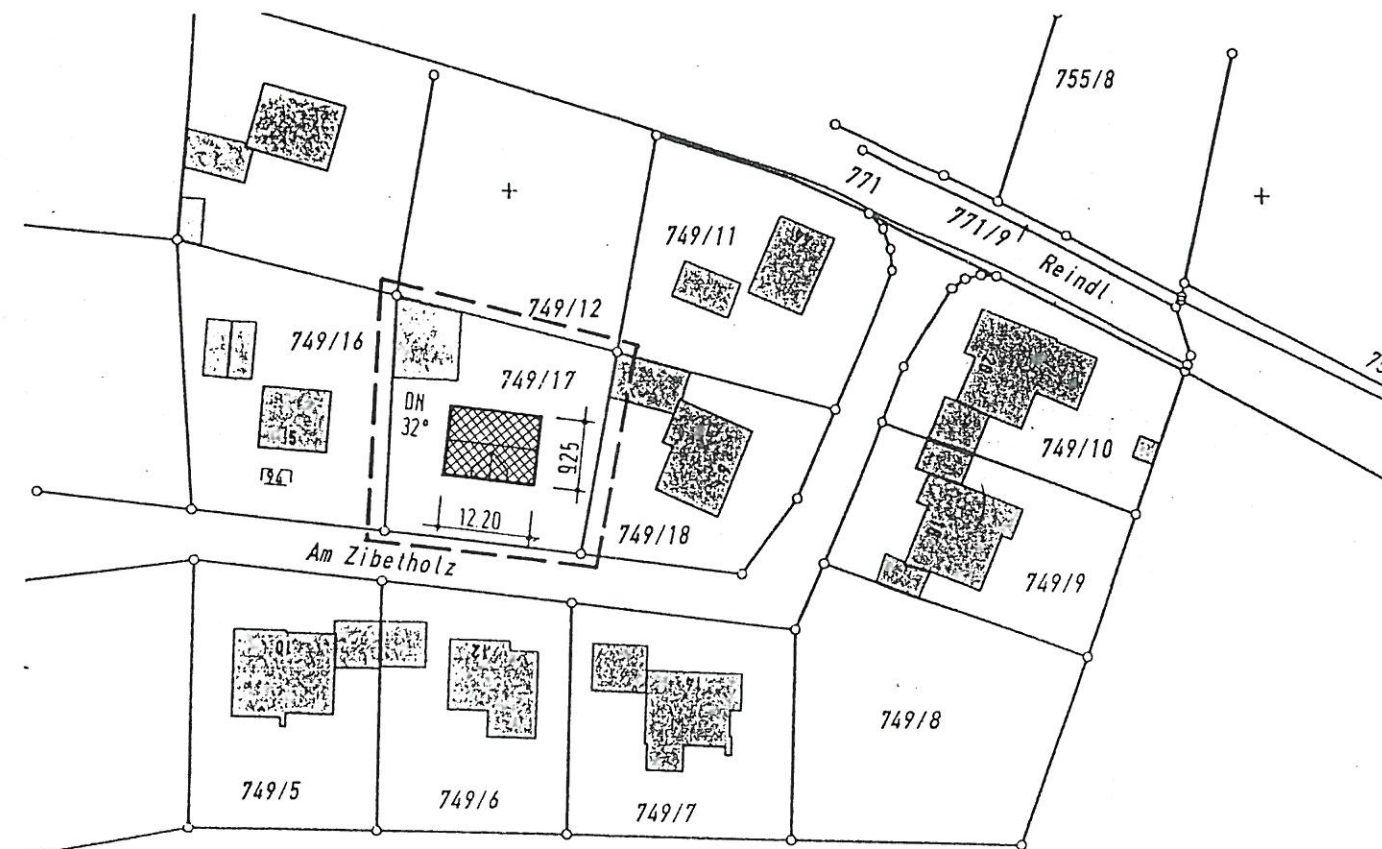
749/11 *Lohr*

749/16 *Jos*

749/13 *Baumgartner*

Stadt Penzberg.....

Landratsamt Weilheim-Schongau



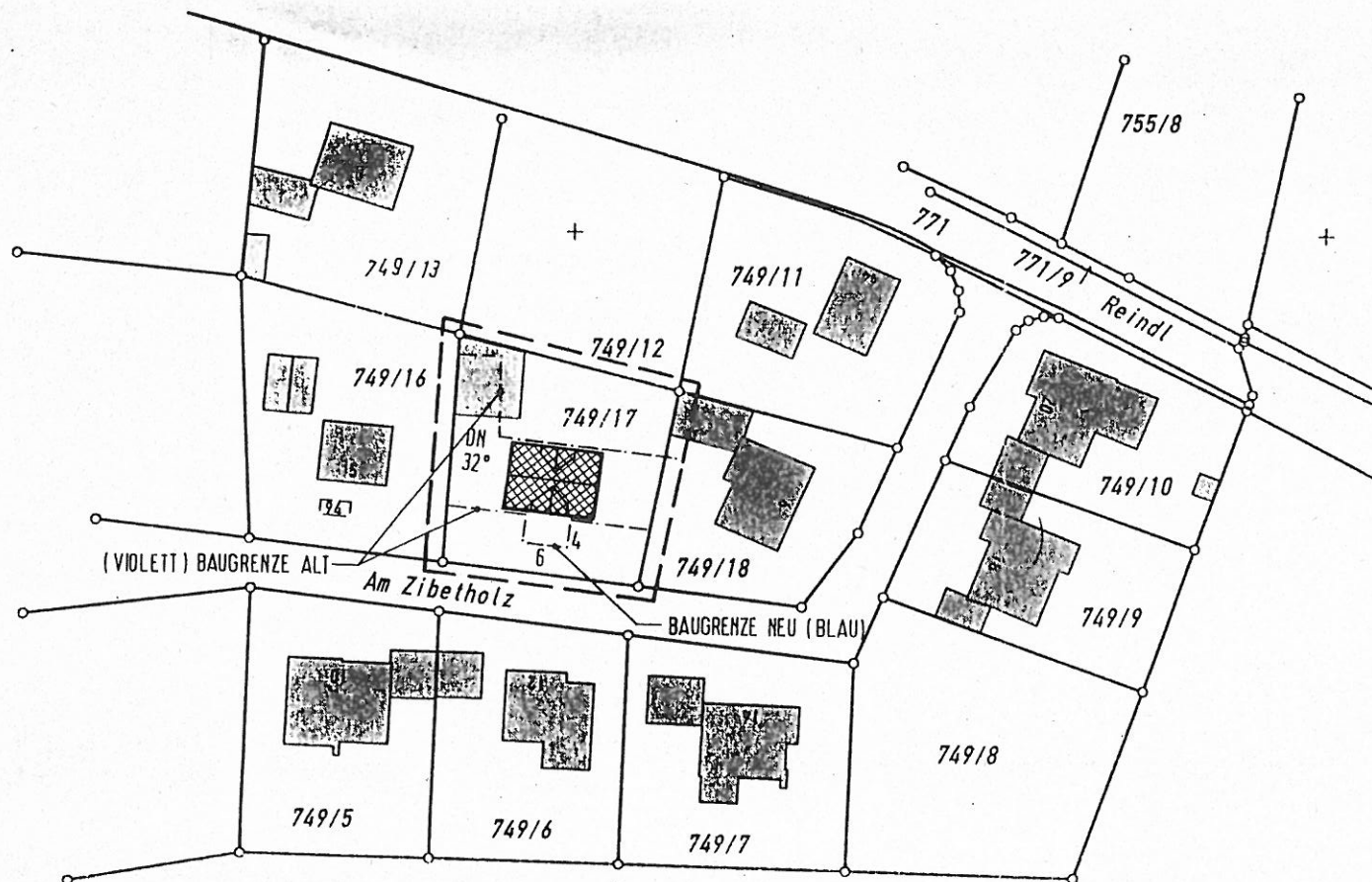
Grundeigentümer und
Bauherr:

Eckert Georg

Siebert Norberta

G. Kalin RLL

LAGEPLAN M 1:10000



FESTSETZUNG :

- DN 32°, OHNE KNIESTOCK ; GAUBE IM NORDEN, WIEDERKEHR IM SÜDEN
- 2 VOLLGESCHOSSE M. AUSGEBAUTEM DG

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 18.6-22

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 :

Gemarkung *Penzberg*

Vervielfältigungen (auch in digitaler Form) dürfen nur für den Eigenbedarf angefertigt und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Kartenstand 3.3.97 Vermessungsamt Weilheim

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Weilheim, den 3.3.97

Vermessungsamt Weilheim

i. A.

Am 14.7.97 von
Robi zum Bräuer, dann
nach WM LRA g. ra.

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM ZIBETHOLZ, 82377 PENZBERG

PLANVERFASSER :

ARCHITEKTURBÜRO

ADAMEK + HÖLZL

SUDETENSTR. 65

82538 GERETSRIED

NACHBARN :

749 / 11

749 / 12

749 / 13

749 / 16

749 / 18

GERETSRIED, 11.07.97