

6te vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

06

Satzung der Stadt Penzberg zur 6ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ vom 12.04.1962

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 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

Der Bebauungsplan „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962 wird wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstückes Fl. Nrn. 749/16 der Gemarkung Penzberg durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

§ 2 – In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 16.02.2016
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.02.2016 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 19.04.2016 (§ 10 BauGB)

Penzberg, den 20.04.2016
(Ort, Datum)



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 25.04.2016

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 25.04.2016

Penzberg, den 25.04.2016
(Ort, Datum)



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 16.02.2016

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

-
- | | | |
|----|---|------------|
| 9. | Antrag auf 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zibetholz" der Stadt Penzberg zur Erweiterung der Baugrenze für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/16, Am Zibetholz 5 | 3/033/2016 |
|----|---|------------|
-

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 749/16, Am Zibetholz 5, befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962.

Das Grundstück Am Zibetholz 5 soll mit einem Doppelhaus mit Garagen bebaut werden.

Dies erfordert die Anpassung der Baugrenzen im Rahmen der Durchführung einer Bebauungsplanänderung.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WR) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,28, Wandhöhe 6,30 m), die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neufestsetzung von Baugrenzen sowie Flächen für Garagen, Festsetzungen zur Höhenlage sowie Festsetzungen zur Dachform (Satteldach mit Firstrichtung Ost-West) und Dachneigung (28° bis 32°).

Da durch diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Falls das Grundstück Fl. Nr. 749/16 grundbuchamtlich geteilt wird, übernimmt das KU die Kosten der im öffentlichen Straßengrund notwendigen weiteren Grundstücksanschlüsse für Wasser und Kanal. Falls keine Teilung erfolgt, hat diese Kosten der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962 für das Grundstück Flurnummer 749/16 der Gemarkung Penzberg, Am Zibetholz 5, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB an.

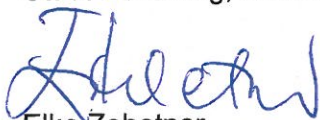
3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 24.02.2016



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 3

Penzberg, den 25. Februar 2016

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Telefon: 08856/813-0

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner

INHALTSVERZEICHNIS:

- **6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 749/16, Am Zibetholz 5;**
Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

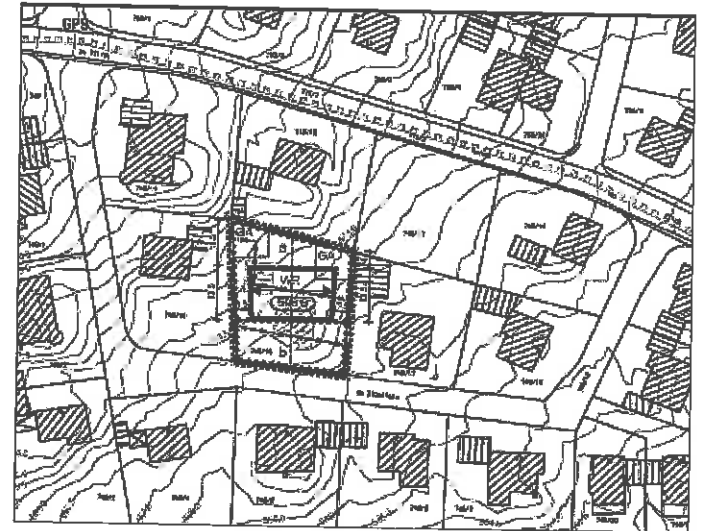
6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 749/16, Am Zibetholz 5;
Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 16.02.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962 für das Grundstück Fl. Nr. 749/16 der Gemarkung Penzberg, Am Zibetholz 5, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angeordnet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 am Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr, am Montag und Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und am Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 18.02.2016
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin



Stadt Penzberg - Bauamt
Frau Schug
Karlstraße 25
82377 Penzberg

BAHNHOFSTRASSE 15
D - 82377 PENZBERG
TELEFON 08856.93 56-11
TELEFAX 08856.93 56-15
zach@zach-architekten.de

www.zach-architekten.de

Penzberg, den 23.02.2016

BV 6. einfache Änderung des BPlans Am Zibetholz

Sehr geehrte Frau Schug,

anbei erhalten Sie nachfolgend aufgeführte Unterlagen mit der Bitte um Kenntnisnahme:

- **Bebauungsplanänderung Zeichnung 04.02.2016 – 2fach, gefaltet**
- **Bebauungsplanänderung Begründung 04.02.2016 – 2fach**

Mit freundlichen Grüßen.



Architekt

Anlage(n): erwähnt

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach
82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 AS/Sc

Schug
E-Mail: astrid.schug@penzberg.de

312 P 227

23.02.16

**Vollzug des BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Stadt Penzberg	
☒ Bebauungsplanänderung „Am Zibetholz“ Nr. 6 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 749/16 Gemarkung Penzberg	
<u>Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung</u>	
siehe Plan	
☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB)	
☒ Frist: 1 Monat	

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Schug
Stadtbauamt

Anlage:

- 1 Planzeichnung mit Darstellung der beantragten Bebauungsplanänderung
- 1 Begründung
- 1 Auszug aus der Sitzungsniederschrift

LANDRATSAMT WEILHEIM SCHONGAU

Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Abt	I	II	III	IV	V
BGM	Stadt Penzberg 31. März 2016				Vorg.
GL					Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	Rückruf

**Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan „Am Zibetholz, 6. Änderung, Stadt Penzberg
hier: Stellungnahme gemäß § 13 BauGB**

Anlage

1 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau vom 23.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Äußerungen des Sachbereichs Städtebau werden als Stellungnahme des Landratsamts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt.

Aus rechtlicher Sicht weisen wir auf Folgendes hin:

In der Präambel sollte der § 13 BauGB mitaufgenommen werden, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt.

Es ist nicht ersichtlich, warum einige Planzeichen unter § 1 Abs. 3 a und 3 b aufgeführt und erklärt werden. Wir empfehlen, alle Planzeichen-Festsetzungen unter § 1 Abs. 1 a aufzulisten und unter 1b die Hinweise durch Planzeichen.

Bei der Baugrenze handelt es sich nicht um das Maß der baulichen Nutzung sondern die überbaubare Grundstücksfläche. Wir bitten dies zu berichtigen.

Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen sollte in das Planzeichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Nr. 11.1 und 11.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Postanschrift:
Postfach 1353
82360 Weilheim

Bankverbindungen:
Verein. Sparkassen Weilheim
IBAN: DE37 7035 1030 0000 0010 32
BIC: BYLADEM1WHM

Kreissparkasse Schongau
IBAN: DE77 7345 1450 0000 0003 56
BIC: BYLADEM1SOG

Bauamt Bauleitplanung

Gebäude I
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Martin
Zimmer Nr.: 215
Tel.: (0881) 681-1238
Fax: (0881) 681-2296
a.martin@ira-wm.bayern.de

Weilheim i. OB,
29.03.2016

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
6102.02 Sg. 40 Nr.

Ihr Schreiben vom:
23.02.2016

Ihr Aktenzeichen:
3 AS/Sc

Telefonvermittlung:
(0881) 681-0

E-Mail:
poststelle@ira-wm.bayern.de

Internet:
www.weilheim-schongau.de

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag
08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag
14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag
14:00 - 18:00 Uhr
sowie nach
Vereinbarung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

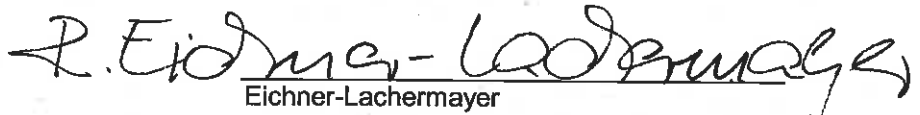
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Penzberg
	☐ Flächennutzungsplan Änderung ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: Am Zibetholz 6. Änderung
	☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 29.03.2016 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau ; Sachbereich 40.2, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-1277
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Zur Planzeichnung:</u> Zwischen den Bereichen a und b wurde eine Nutzungstrennungslinie eingetragen. Sie sollte erklärt werden. <u>Zu § 1 Abs. 2 Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung:</u> Wir empfehlen klarzustellen, dass Balkone und Terrassen bezüglich der GRZ-Berechnung mit zur Hauptanlage zählen. <u>Zur Begründung:</u> Wir empfehlen zu begründen, weshalb als Art der Nutzung ein WR festgesetzt wird. <u>Zur Planung allgemein:</u> Die Wandhöhe wird für den Geltungsbereich der Änderung, der nur ein Flurstück beinhaltet, von vorher ca. 5,10 m (4,50 m ab OK FFB EG + 0,60 m Dachaufbau) auf nun 6,30 m erhöht. Wir empfehlen im Sinne der Gleichbehandlung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu überarbeiten.
-----	--

Weilheim I.OB, 23.03.2016

I.A.


Eichner-Lachermayer

- II. Abdruck von I an Sachgebiet 40
- III. Entwurf z. Akt

KURZMITTEILUNG

Stadt Penzberg, Postfach 13 62, 82374 Penzberg

Landratsamt Weilheim-Schongau
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim

**82377 Penzberg
Karlststraße 25**

Telefon: 08856/ 813 - 312
Telefax: 08856/ 813 - 309
E-Mail: Astrid.Schug@penzberg.de

Parteiverkehr:

Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Mo. u. Di. 14.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.30 Uhr

Abt.: 3 Stadtbauamt



Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Aktenzeichen:
3 AS/Sc

Sachbearbeiter:
Frau Schug

Zimmer-Nr. :
P 227

Datum:
29.02.2016

Bebauungsplanänderung „Am Zibetholz“ Nr. 6 im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Fl. Nr. 749/16 Gemarkung Penzberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei reichen wir Ihnen den Beschlussbuchauszug von der SBV-Sitzung vom 16.02.2016 zum „Antrag auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Am Zibetholz der Stadt Penzberg zur Erweiterung der Baugrenze für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/16, Am Zibetholz 5“ nach.

Bei Rückfrage stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Schug
Stadtbauamt

Anlage

KURZMITTEILUNG

Stadt Penzberg, Postfach 13 62, 82374 Penzberg

Frau
Gabriele Ilg
Am Zibetholz 5
82377 Penzberg

82377 Penzberg
Karlsstraße 25

Telefon: 08856/ 813 - 310
Telefax: 08856/ 813 - 309
E-Mail: Guenther.Fuchs@penzberg.de

Parteiverkehr:

Mo. - Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Mo. u. Di. 14:00 – 16:00 Uhr
Do. 14:00 – 18:30 Uhr

Abteilung: 3 Stadtbauamt



STADT
PENZBERG

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Aktenzeichen:
3 Fc/Sc

Sachbearbeiter:
Herr Fuchs

Zimmer-Nr. :
P 225

Datum:
09.05.2016

**Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsan-
gelegenheiten vom 19.04.2016;**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Am Zibetholz 5; Billi-
gungsbeschluss nach öffentlicher Auslegung und Beratung über den Satzungsbeschluss**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ☒ die beigelegten Unterlagen übersenden wir
- ☒ mit der Bitte um Kenntnisnahme
- ☐ zur weiteren Veranlassung
- ☐ zum Verbleib

Hinweise:

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Fuchs
Stadtbauamt

Anlage



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 19.04.2016

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- | | | |
|-----|--|------------|
| 11. | 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Am Zibetholz 5; Billigungsbeschluss nach öffentlicher Auslegung und Beratung über den Satzungsbeschluss | 3/089/2016 |
|-----|--|------------|
-

1. Vortrag:

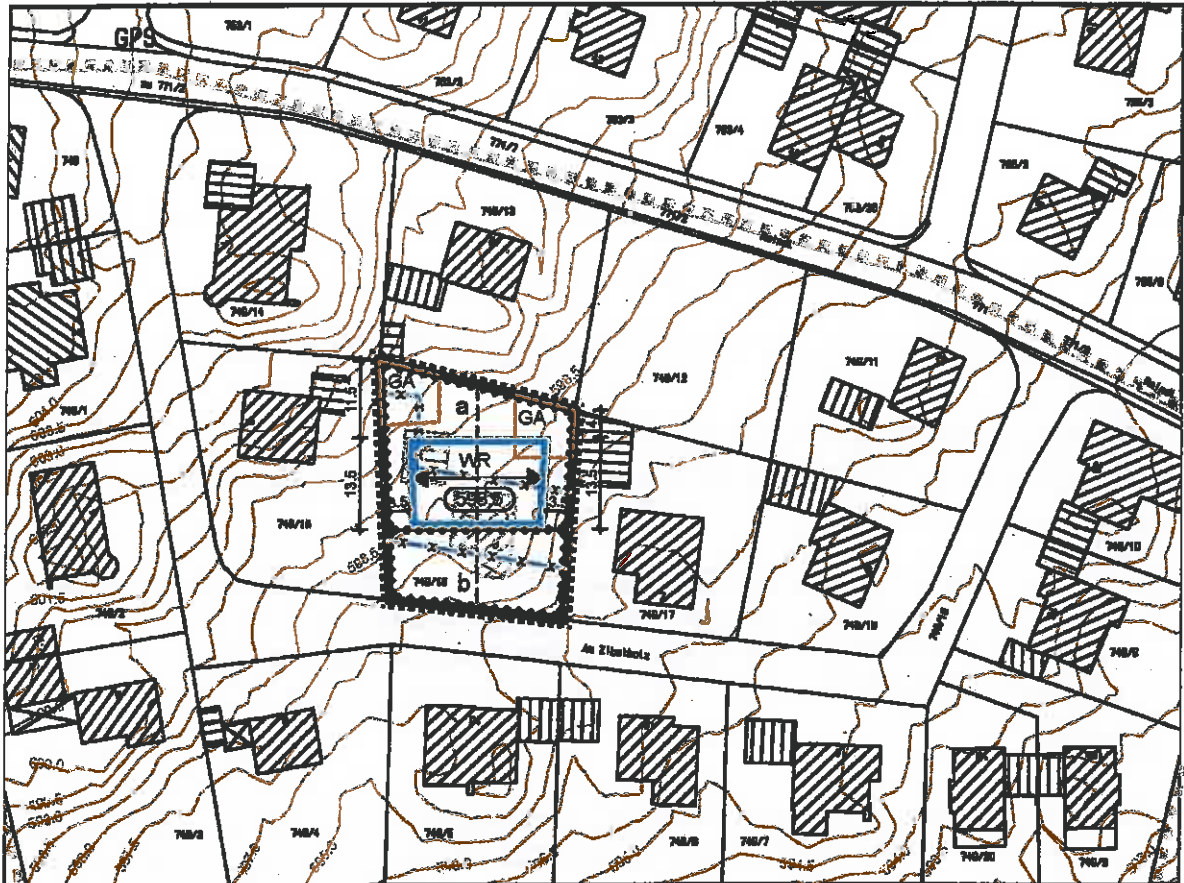
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 16.02.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 749/16 der Gemarkung Penzberg, Am Zibetholz 5, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angeordnet. Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WR) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,28, Wandhöhe 6,30 m), die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neufestsetzung von Baugrenzen sowie Flächen für Garagen, Festsetzungen zur Höhenlage sowie Festsetzungen zur Dachform (Satteldach mit Firstrichtung Ost-West) und Dachneigung (28° bis 32°).

Die Bekanntmachung des Beschlusses zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ erfolgte am 25.02.2016.

Die Planunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ lagen vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 bei der Stadt Penzberg zur öffentlichen Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Die von der Bebauungsplanänderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Weilheim-Schongau) wurden mit Schreiben vom 23.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Planteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ ist nachfolgend dargestellt:



Von der Öffentlichkeit sind weder Bedenken noch Anregungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ eingegangen.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Bebauungsplanänderung:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahme des Sachbereichs „Städtebau“ als Stellungnahme des Landratsamtes übersandt und aus rechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen:

2.1 Hinweis aus rechtlicher Sicht:

In der Präambel sollte der § 13 BauGB aufgenommen werden, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt.

Es ist nicht ersichtlich, warum einige Planzeichen unter § 1 Abs. 3 a und 3 b aufgeführt und erklärt werden. Wir empfehlen, alle Planzeichen-Festsetzungen unter § 1 Abs. 1 a aufzulisten und unter 1b die Hinweise durch Planzeichen.

Bei der Baugrenze handelt es sich nicht um das Maß der baulichen Nutzung sondern die überbaubare Grundstücksfläche. Wir bitten dies zu berichtigen.

Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen sollte in das Planzeichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Nr. 11.1 und 11.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung geändert werden.

Beschlussvorschlag zu 2.1:

Die Hinweise aus rechtlicher Sicht des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind zu berücksichtigen. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ ist entsprechend der Hinweise aus rechtlicher Sicht des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzuändern bzw. zu

ergänzen.

2.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ eingereicht:

Zur Planzeichnung:

Zwischen den Bereichen a und b wurde eine Nutzungstrennungslinie eingetragen. Sie sollte erklärt werden.

Zu § 1 Abs. 2 Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung:

Wir empfehlen klarzustellen, dass Balkone und Terrassen bezüglich der GRZ-Berechnung mit zur Hauptanlage zählen.

Zur Begründung:

Wir empfehlen zu begründen, weshalb als Art der Nutzung ein WR festgesetzt wird.

Zur Planung allgemein:

Die Wandhöhe wird für den Geltungsbereich der Änderung, der nur ein Flurstück beinhaltet, von vorher ca. 5,10 m (4,50 m ab OK FFB EG + 0,60 m Dachaufbau) auf nun 6,30 m erhöht. Wir empfehlen im Sinne der Gleichbehandlung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu überarbeiten.

Beschlussvorschlag zu 2.2:

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) werden folgendermaßen beurteilt:

- **Zur Planzeichnung:**
Die Nutzungstrennungslinie zwischen den Bereichen a und b ist unter Ziffer 1.a neben dem Planzeichen bereits hinreichend erklärt.
- **Zu § 1 Abs. 2 Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung:**
Der Empfehlung des Landratsamtes bezüglich der Klarstellung, dass Balkone und Terrassen für die GRZ-Berechnung mit zur Hauptanlage zählen, ist zu folgen.
- **Zur Begründung:**
Der Empfehlung des Landratsamtes, zu begründen, weshalb als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt wird, ist zu folgen.
- **Zur Planung allgemein:**
Eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ scheidet derzeit aus finanziellen und kapazitätsbedingten Gründen aus. Da das Baugebiet bereits vollständig bebaut ist, besteht derzeit auch kein Bedarf an einer generellen Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ ist entsprechend den Hinweisen und Empfehlungen des Sachbereichs Städtebau des Landratsamtes Weilheim-Schongau bezüglich des § 1 Abs. 2 sowie der Begründung zu ergänzen.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 und 2.2 erörtert und abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 und 2.2 werden zum Beschluss erhoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorlagen Nrn. 2.1 und 2.2 dargestellt, und beschließt die entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 und 2.2 geringfügig zu ändernde bzw. zu ergänzende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ als Satzung.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 25.04.2016



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 7

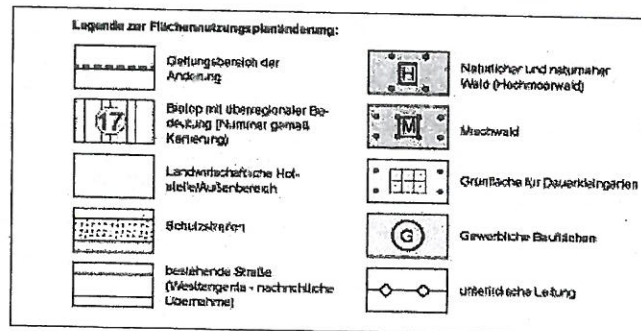
Penzberg, den 25. April 2016

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Telefon: 08856/813-0

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner

INHALTSVERZEICHNIS:

- Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
- Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 32. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
- Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 63. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
- 7. Änderung des Bebauungsplanes „Untermaxkron II“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 646/9, Loissachstraße 39 / 39 a; Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB



Penzberg, 20.04.2016
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 19.04.2016 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ für das Grundstück Am Zibetholz 5 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg mit Begründung kann jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

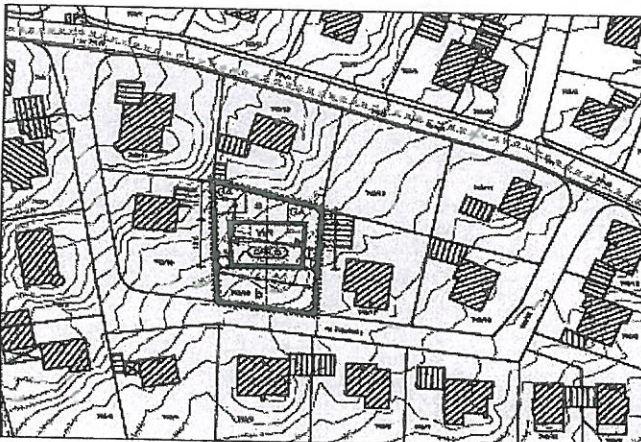
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbauplanamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Penzberg, 20.04.2016
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 32. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 19.04.2016 die 32. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Alpenrosenstraße 32 a als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die 32. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Die 32. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg mit Begründung kann jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbauplanamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Penzberg, 20.04.2016
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 63. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 19.04.2016 die 63. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Ludwig-März-Straße 10 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die 63. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Die 63. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg mit Begründung kann jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

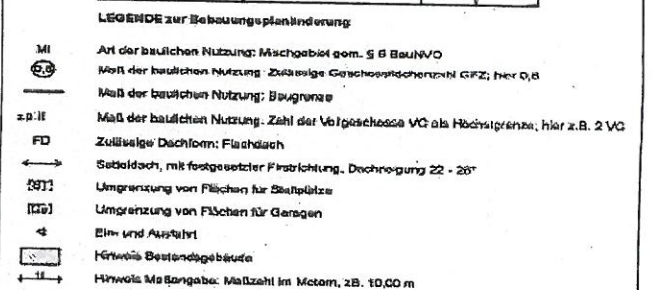
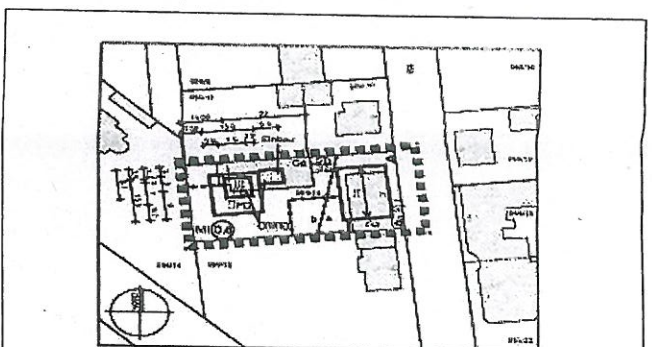
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbauplanamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



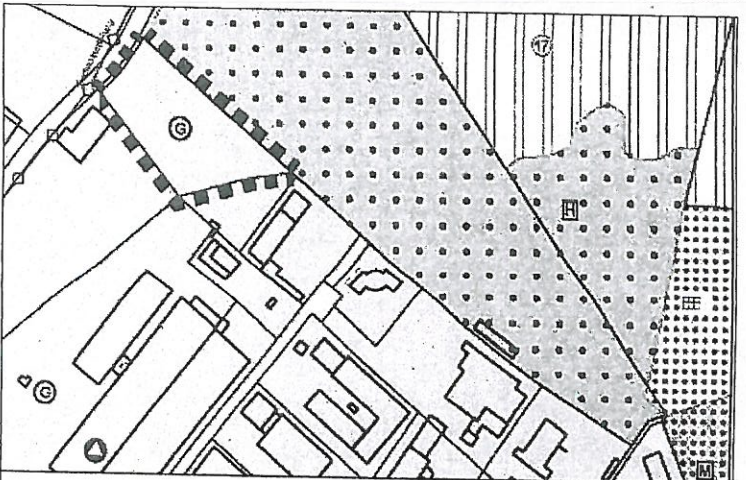
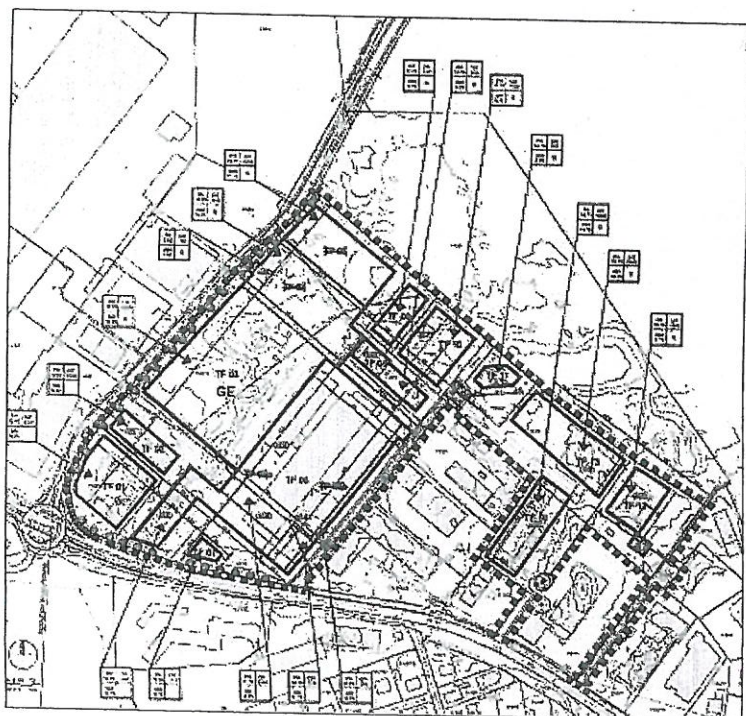
Penzberg, 20.04.2016
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ für die Fl. Nrn. 1140/14, 1140/5, 1143/1, 1140/3, 1140/16, 1140/18, 1143/8 TF, 1143/11, 1143/2, 1143/3, 1143/5, 1137/2, 1140/6, 1140/12, 1140/18 einschließlich der hierfür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für eine Teilfläche der Fl. Nr. 1143/8 aus einer Waldfläche in eine gewerbliche Fläche angeordnet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Seeshaupter Straße westlich der neu zu errichtenden Dr.-Goththilf-Näher-Straße.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg am 24.06.2008 durch den Stadtrat gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ einschließlich Begründung sowie der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, in der Zeit vom 03.05.2016 bis 03.06.2016 am Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr, am Montag und Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und am Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.



8. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche anstelle der bisher ausgewiesenen Waldfläche für das Grundstück Fl.-Nr. 1143/8 Teilfläche der Gemarkung Penzberg.

Die bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 werden für den in dieser Änderung betroffenen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1143/8 Teilfläche der Gemarkung Penzberg wie folgt geändert:

Bebauungsplan „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg

6. einfache Änderung

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Antragstellerin: **Gabriele Ilg**
Zibetholz 5
82377 Penzberg

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt ByAK - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15
82377 Penzberg

Penzberg, **06.04.2016**



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhe
- 3.6 Dachform und Neigung
- 3.7 Umgang mit der Topographie
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Angaben zur Planzeichnung und Darstellung der Festsetzungen



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das **Grundstück Fl.-Nr. 749/16** Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Am Zibetholz**“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Am Zibetholz**“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Das Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 749/16 liegt an der Straße Zibetholz und ist von dieser her erschlossen.

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 749/16 beträgt ca. 907 m².

Das Änderungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus den 60er Jahren bebaut, das als Wohnhaus genutzt wird. Weiterhin gibt es ein Nebengebäude auf dem Grundstück.

Das Änderungsgrundstück weist eine Hanglage auf, mit einem Höhenunterschied von Nordwest nach Südost von ca. 2,50 m.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht auf dem Grundstück neu zu ordnen, eine größere und zeitgemäße Dichte zu erzielen und die Gebäude so zu setzen, dass ein nutzbarer **Südgarten** entsteht.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Doppelhauses und einer Garage je Doppelhaushälfte.



Das Doppelhaus ist so gesetzt, dass für beide Einheiten eine nahezu gleicher Südgarten entsteht.

Die Garagengebäude sind so gesetzt, dass kein Fahrverkehr in die Tiefe des Grundstücks geführt wird und eine Lärmbelästigung des nördlich angrenzenden Nachbarn zur Folge hat.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den weniger dichten Siedlung um das Stadtzentrum herum die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und so den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt auf das Grundstück - für die Erschließung der geplanten Gebäude - erfolgt über die Straße Zibetholz.

Der Zugang zu den geplanten Gebäuden erfolgt über die Zufahrt.

3.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

3.5 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sind in der Bebauungsplanänderung durch die max. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und die maximale Wandhöhe geregelt.

Diese Festsetzungen werden zudem durch die Festsetzung der Einhaltung der Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung BayBO ergänzt.



3.6 Dachform und Neigung

Für die Hauptgebäude im Änderungsbereich wird die im Bebauungsplans bereits festgesetzte Dachneigung 28° bis 32° übernommen.

Für die Garagen und Nebengebäude im Änderungsbereich wird die Dachneigung in Abhängigkeit von der Dachform und Gebäudebreite so festgesetzt, dass Garagen üblicher Höhenentwicklung zulässig und möglich sind, jedoch keine überhohen Firste entstehen können.

3.7 Umgang mit der Topographie

Das vorhandene Urgelände wird soweit als möglich erhalten.

Abgrabungen zur Schaffung eines geordneten und hangwasserfreien Zugangs werden höhenmäßig mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Beziehung gesetzt.

Aufschüttungen zur Schaffung eines nutzbaren Südgartens werden höhenmäßig mit der Oberkante des Urgeländes in Beziehung gesetzt und geringfügig zugelassen.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es ist ein moderner Baukörper vorgesehen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal der klar gegliederte Baukörper und das ungestörte Dach sind.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden – eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung nicht notwendig.

Lediglich die Erhaltung der Bepflanzung entlang der Straße Zibetholz wird neu geregelt.



5. Bauliche Nutzung

5.1 Maß der Nutzung

Baugrenzen:

Die Baugrenzen im Bestandsbereich sollen entfallen, um das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen Grundstücksbereich zugunsten eines Bauraums im hinteren Grundstücksbereich zu reduzieren.

GRZ (Grundflächenzahl):

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit GRZ 0,28 für die Hauptanlagen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich ein nach heutigen Bedürfnissen angemessener Doppelhausbaukörper - einschließlich aller mitzurechnenden dienenden baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen und Zuwegungen - errichten.

Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO – wie z.B. Garagen und deren Zufahrten etc. - dürfen im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ um max. 50 % überschreiten.

Der Gebietscharakter Reines Wohngebiet lässt gemäß § 17 (1) BauNVO eine Obergrenze von GRZ 0,40 zu. Die Grundflächenzahl 0,27 bleibt weit unter dieser Obergrenze.

Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, die nicht untergeordnet sind:

Diese Überschreitungen soll zugelassen werden, da sie im einen Fall zu fassadenbreiten ortstypischen Balkonen führt, im anderen Fall zu Balkonen mit hohem Wohnwert. Um die Überschreitung quantitativ zu definieren, werden die maximale Länge der Balkone - in Bezug zur dazugehörenden Außenwand - und die maximale Tiefe der Balkone festgeschrieben.

5.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird zur Präzisierung der Festsetzungen im Gebiet für den Geltungsbereich als Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung folgt damit der Festsetzung der „Gemeindeverordnung über die Regelung der Bebauung am Zibetholz“ von 1960, in der das Gebiet als sog. „Reines Wohngebiet“ festgesetzt wurde.

Diese Festsetzung folgt weiterhin der heute aufzufindenden tatsächlichen Art der Nutzung im Gebiet.



6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

8.4 Gasversorgung

Die Straße Zibetholz ist bisher noch nicht mit Gas versorgt. Die Antragstellerin behält sich nach Auskunft vor, beim Netzbetreiber eine Versorgung des Gebiets zu initiieren.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.



9. Angaben zur Planzeichnung und Darstellung der Festsetzungen

Da in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg von 1962 eine Festsetzung der Art der Nutzung in der Planzeichnung nicht angegeben wurde, wird in der hier durchgeführten 6. einfachen Änderung für den Änderungsbereich das Planzeichen nachgeholt.

Da in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg von 1962 die Grenzen der Bebauung noch als vordere, seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen benannt sind, wird für den Änderungsbereich die heutige Bezeichnung „Baugrenze“ als Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche eingeführt.

Da in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg von 1962 die Grenzen der Bebauung noch als Bebauungsgrenzen benannt sind, wird für den Änderungsbereich der Entfall der oa. sogenannten Bebauungsgrenze gemäß der heutigen Bezeichnung als „Entfall der Baugrenze“ benannt.

Die in der Zeichnung zur Bebauungsplanänderung verwendeten festsetzenden Planzeichen werden in die Legende zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen werden in die Legende zu den Hinweisen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

aufgestellt:

Wolfgang Zach Architekt – Stadtplaner

KURZMITTEILUNG

Stadt Penzberg, Postfach 13 62, 82374 Penzberg

LRA Weilheim
Bauverwaltung
Frau Andrea Martin

82377 Penzberg
Karlstraße 25

Telefon: 08856/ 813 -312
Telefax: 08856/ 813 - 309
E-Mail: Astrid.Schug@penzberg.de

Parteiverkehr:

Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Mo. u. Di. 14.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.30 Uhr

Abt.: 3 Stadtbauamt



Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Aktenzeichen:
3 AS/Sc

Sachbearbeiter:
Frau Schug

Zimmer-Nr. :
P 227

Datum:
19.12.2016

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“

Sehr geehrte Frau Martin,

- ☐ die beigefügten Unterlagen übersenden wir zur weiteren Bearbeitung
- ☐ mit der Bitte um Kenntnisnahme
- ☐ zur weiteren Veranlassung
- ☒ zum Verbleib
- ☐ die beigefügten Unterlagen senden wir zurück
- ☐ unter Bezug auf das Gespräch vom
- ☐ wir bitten, uns folgende Unterlagen zu übersenden:

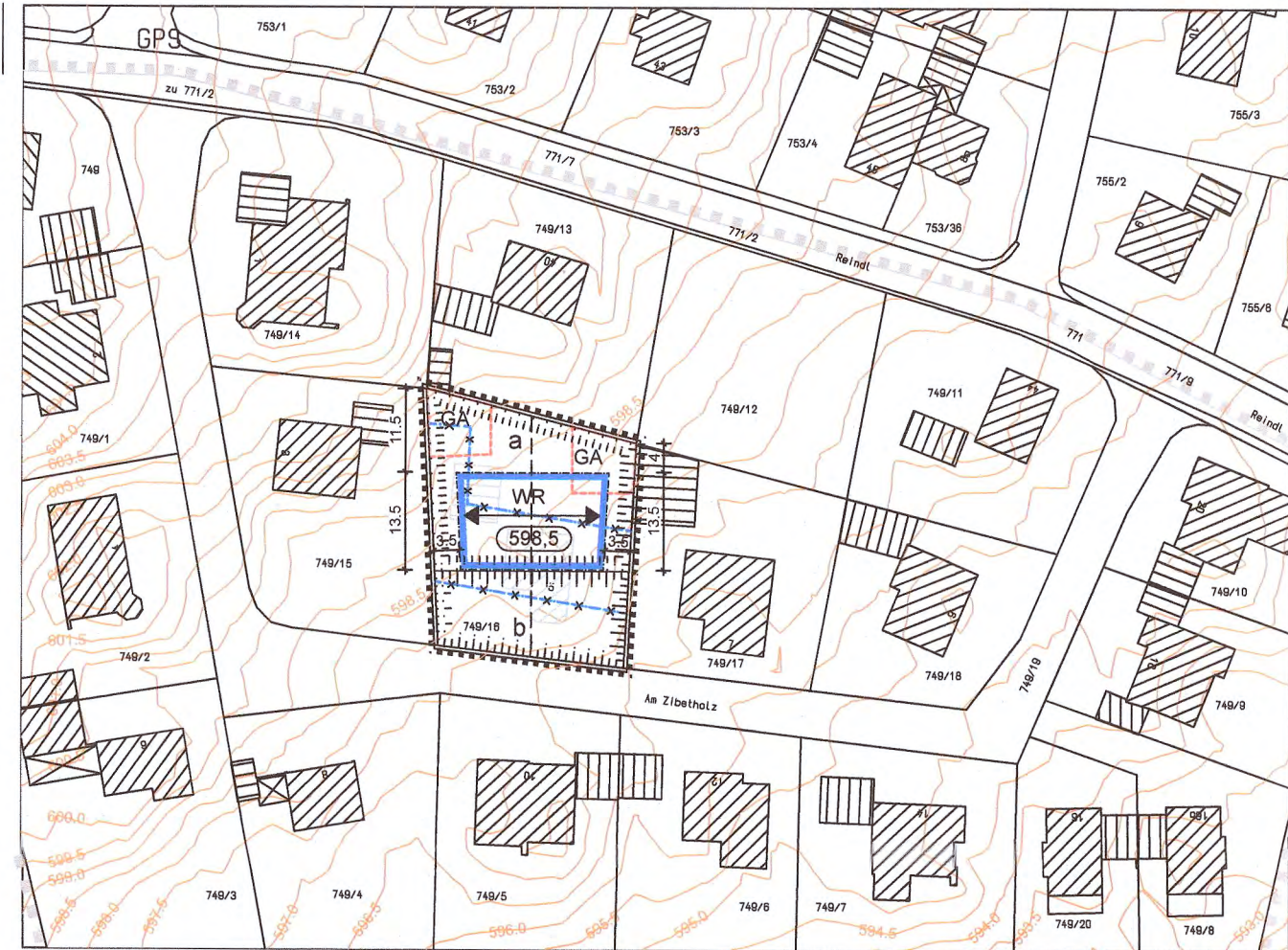
Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Schug
Stadtbauamt

Anlage

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Am Zibetholz“



Satzung der Stadt Penzberg zur 6. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplans "Am Zibetholz" vom 12.04.1962 gem. § 13 BauGB.

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und
der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt
die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg vom 12.04.1962 wird
für den Geltungsbereich der Änderung (Fl.Nr. 749/16) wie folgt geändert:

§1 Abs. 1. Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung.

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

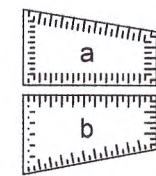
WR Art der Nutzung: Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

-x-x- Entfall der Baugrenze

Baugrenze

↔ Satteldach, mit festgesetzter Firstrichtung

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports



Umgrenzung Abgrabungen und Aufschüttungen:

a: Abtrag des Urgeländes max. 0,35 m unter festgesetzte Höhe OKFFB;

b: Aufschüttung über Urgelände max. 0,45 m
(die Urgeländehöhen sind in der Antragszeichnung anzugeben).

598,5

festgesetzte max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB EG);
hier 598,50 m+NN.

10

Maßangabe: Maßzahl im Metern, zB. 10,00 m

§1 Abs. 2. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung.

2a. Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ für Hauptanlagen (ohne Anlagen nach
§ 19 Abs. 4 BauNVO) beträgt 0,28. Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung
der GRZ mit zu berücksichtigen.

2b. Die max. zulässige Wandhöhe WH beträgt 6,30 m über OK FFB EG.

2c. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 28° - 32°.

2d. Die zulässige Dachneigung für Garagen und Nebengebäude ist in Abhängigkeit von
der Dachform und Gebäudebreite geregelt: Flach- und Satteldächer 0° - max. 18°;
Pultdächer bis 4,50 m Breite max. 18°; Pultdächer über 4,50 m Breite max. 12°.

2e. Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten,
wenn sie nicht tiefer als 1,50 m sind und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze
entfernt bleiben.

2f. Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten,
wenn sie nicht länger als 50% der zugehörigen Fassade sind, nicht tiefer als 2,50 m sind
und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

2g. Die straßenbegleitende Bepflanzung mit Sträuchern ist im Bereich außerhalb der
Zugänge/Zufahrten zu schützen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2h. Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayer. Bauordnung BayBO.

§1 Abs. 3 Hinweise

----- Geltungsbereich des Bebauungsplans

549/16 bestehende Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

----- geplante Grundstücksgrenze

598,5 Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 0,5 m-Schichtgrenze
(z.B. 598,5 m ü. NN)

Hintergrundfarbe außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung

§1 Abs. 4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



STADT PENZBERG

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Am Zibetholz"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss am 16.02.2016

2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 04.03.2016
bis 04.04.16 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.16 bis 04.04.2016
öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Bürger haben durch ihre Unterschrift Einverständnis mit der
Änderungsplanung signalisiert.

3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.02.2016
durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

4. Satzungsbeschluss am 19.04.16 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 20.04.2016

(Ort, Datum)

Elke Zehetner

Erste Bürgermeisterin



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 25.04.2016

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 25.04.2016

Penzberg, 25.04.2016

(Ort, Datum)

Elke Zehetner

Erste Bürgermeisterin

