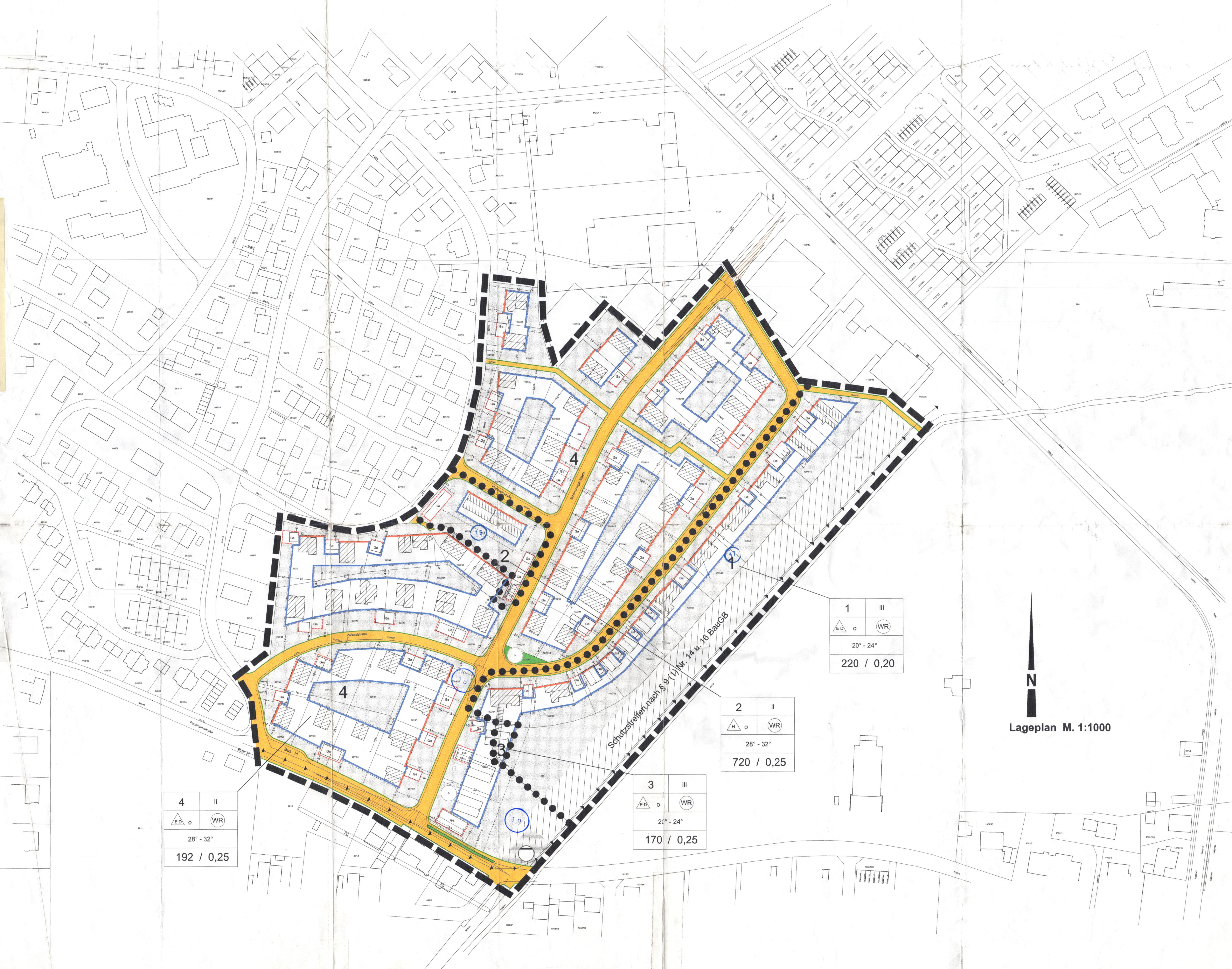


Bebauungsplan Nr. 5 "Froschholz" der Stadt Penzberg



A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baubereich	Zahl der Vollgeschosse	Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung in der Nutzungszone für den einzelnen Baubereich
Bauweise	Art der baulichen Nutzung	
Dachneigung		
Maß der baulichen Nutzung GRZ / GRZ		

1.4 **2** z.B. Baubereich Nr. 2

2. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der GRZ bleiben die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen unberücksichtigt. Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Punkte 3. und 4. gelten gleichrangig, d.h. sie müssen gleichzeitig erfüllt sein.

3.1 Nutzungsparameter z.B. GRZ = 0,25 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
II z.B. max. 2 Vollgeschosse zulässig. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss, mit Ausnahme einer konstruktiven Doppelfette von h = 40 cm, ist unzulässig.
III z.B. max. 3 Vollgeschosse zulässig. Es ist an der, der Erschließungsstraße zugewandten traufseitigen Gebäudeaußenwand eine max. Wandhöhe von 4,35 m zugelassen. Die Gebäudeaußenwand ist von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkannte Dachsparren zu messen. Die Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Eingangsbereich max. 5 cm über OK Gehsteig liegen.

3.3 Begrenzung der bebaubaren Fläche z.B. 180 qm Zulässige überbaubare Grundfläche je Grundstück als Höchstmaß.

3.4 Begrenzung der Wohneinheiten
3 WE max. 3 Wohneinheiten bei freistehenden Wohngebäuden zulässig, die keine Doppelhäuser sind und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1000/18 (max. 4 WE zulässig), sowie Fl. Nr. 997/28.
2 WE max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
4.4 Es sind nur Hausgruppen zulässig
4.5 offene Bauweise
4.6 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

B Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen. Garage können sowohl mit Putz- als auch mit Satteldach ausgeführt werden.
5.2 Dachneigung 28° - 32° bei Wohngebäuden mit II festgesetzt, 20° - 24° bei Wohngebäuden mit III zulässig, 15° - 22° bei Garagen mit Satteldach und max. 6° bei Garagen mit Putzdach

5.3 Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längere Gebäudesseite muß mind. 1/5 länger als die Hausbreite sein. Gebäude mit Quergiebel (Nebenfirst, Widerkehr) dürfen eine Breite von max. 1/2 der Hauptgebäudebreite, eine max. Länge von 5,00 m haben und müssen mind. 30 cm unter dem Hauptfirst bleiben.
5.4 Die Dachdeckung hat mit Ton- od. Betonplatten in roten Farbtönen zu erfolgen. Zulässig ist auch eine Dachbegrünung.
5.5 Als Dachüberstände für die Hauptgebäude sind traufseitig mind. 0,50 m und giebelseitig mind. 1,00 m einzuhalten.
5.6 Bei Grundstücken mit einer Neigung, im Mittel gemessen, von >3%, sind nur "talseitig" Zaunsockel von max. 0,60 m Höhe über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.
5.7 einzuhalten Hauptstrichrichtung
5.8 Stark auffallende Putzmuster, Zierputz, Zyklopenmauerwerk, Riemchenverkleidung, sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen sind unzulässig. Als Putzfarben sind weiße oder helle Pastellöne zu verwenden.

6. Garagen, Stellplätze

6.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
6.2 Die Stauräume vor Garagen haben eine Tiefe von mind. 5,00 m zu betragen. Sie sind als Stauräume anrechenbar.
6.3 Garagen oder Stauräume sind ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
6.4 Die Stauräume vor Garagen, zusätzliche Stellplätze, Hofeinfahrten und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7. Einfriedungen

7.1 Die Einfriedungen sind straßenseitig als Naturholzzaune mit bis zu 1,00 m hoch über der natürlichen Geländeoberfläche auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 öffentliche Verkehrsfläche

9. Grünordnung

9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 erhaltenswerter Baum

10. Ver- und Entsorgung

Auflagen für Ver- u. Entsorgung

Retentionsfläche

11. Maßangaben

Maßzahl in Metern, z.B. 25,00 m

12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1 nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begründet sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, i.V.m. § 16a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m ²	Volumen m ³ (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m³ darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

12.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend § 9 (1) Nr. 14 u. 16 BauGB

B Hinweise

1. z.B. 815/4
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. Böschung
5. vorgeschlagener Baukörper
6. bestehender Baukörper
7. Hauptabwasserleitung
8. Sichtdreieck

C Verfahrensvermerke im Planverfahren

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a.) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

b.) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

c.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

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

Penzberg, den Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

e.) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am durch Amtsblatt Nr. 4/12 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Penzberg, den Stadt Penzberg
Hans Mummert
1. Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie 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 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 von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Stadt Penzberg
Stadtaumt
Weinrich
Stadtaumt
Stadtaumt

Planverfasser:
Brettnher + Partner, Dipl.-Ing. Architekten
Büro für Architektur und Stadtplanung
Im Thal 2, 82377 Penzberg
Tel. 0895693 23 25 Fax. 0895693 33
e-mail ludwig.brettnher@oberland.net

Penzberg, den 10.07.2001
ergänzt: 23.07.2001
ergänzt: 04.10.2001