

Betreff: Vollzug der BayBO; hier: Festsetzung der Baulinien für das Gebiet "Untermakron", Gemarkung Penzberg.

Das Landratsamt Weilheim erläßt folgenden

B e s c h e i d :

1. Auf Antrag des Josef Gabler, Penzberg, auf der Etz Nr.1, werden die Baulinien für das Gebiet "Untermakron", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Pl.Nr.640, 639 a, b, 639/2, 659 und 689 der Steuergemeinde Penzberg nach Maßgabe des Teilbaulinien- und Teilbebauungsplanes des Stadtbauamtes Penzberg vom Februar 1958 festgesetzt.
2. Die Baulinien haben folgende Bedeutung:
 - a) die grünen Baulinien sind die Straßenbegrenzungs- und Vorgartenlinien,
 - b) die blauen Baulinien sind die vorderen Bebauungsgrenzen,
 - c) die violetten Baulinien sind rückwärtige und seitliche Bebauungsgrenzen.
3. Für die Aufteilung, Größe der Plätze, Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Wege- und Straßenführung sind die Eintragungen im Plan vom Februar 1958 maßgebend.
4. a) Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser hat durch Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage zu erfolgen.
b) Die Abwässer sind in einer noch zu errichtenden Gruppenkläranlage zu reinigen und dann, vorbehaltlich der Erlaubnis nach Art.37 WG, der Loisach mittels Pumpe zuzuführen.
5. Die Kosten des Verfahrens hat Herr Josef Gabler zu tragen.
6. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von DM 60.-- erhoben.

G r ü n d e :

Der Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan für das Gebiet "Untermakron", Gemarkung Penzberg, wurde vom Stadtrat Penzberg mit Beschluß vom 28.3.1958 einstimmig befürwortet und mit Bericht der Stadtverwaltung Penzberg vom 30.5.1958 dem Landratsamt Weilheim vorgelegt. Das Landratsamt hat das Verfahren aufgegriffen und hat nach Einschaltung der zuständigen Fachbehörden die Pla-

nung in der Zeit vom 12.11. bis einschließlich 25.11.1958 gemäß § 61 BayBO bei der Stadtverwaltung Penzberg zur öffentlichen Einsichtnahme für die Beteiligten aufgelegt. Die Auflegung der Planung ist im Amtsblatt für den Landkreis Weilheim Nr.25 als Bekanntmachung Nr.232 vom 3.11.1958 öffentlich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig sind die Beteiligten durch Aushändigung eines Abdruckes dieser Bekanntmachung verständigt worden.

Einwand gegen die Planung vom Februar 1958 wurde nicht erhoben. Da die Planung die Belange des Verkehrs berücksichtigt und ausserdem eine geordnete Bebauung erst durch diese Planung ermöglicht wird, waren die Baulinien nach dem Plan des Stadtbauamtes Penzberg vom Februar 1958 unter Berücksichtigung obiger Auflagen festzusetzen. Diese Auflagen sind im Interesse der geordneten Bebauung dieses Gebietes unbedingt erforderlich. Mit Rücksicht darauf, daß zu einer geordneten Bebauung auch die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gehören, ist in Ziffer 4 des Entscheidungssatzes darauf hingewiesen worden.

Für die Festsetzung der Baulinien ist gemäß § 58 Abs.I Ziff.2 BayBO das Landratsamt Weilheim örtlich und sachlich zuständig. Die Kostentragungspflicht durch Herrn Josef Gabler ergibt sich aus Artikel 2 Abs.I des Kostengesetzes (KG) vom 17.12.1956 (BayBS III S.442). Die Höhe der Gebühr stützt sich auf Teil 2, Tarif II/1/A/2 der Kostenverzeichnis-VO zum KG vom 27.12.1956 (BayBS III S.446) in Verbindung mit Art. 8 KG.

Es war somit zu entscheiden wie geschehen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist — möglichst in zweifacher Ausfertigung — bei dem unterfertigten Landratsamt zur Weiterleitung an die zur Entscheidung über die Beschwerde zuständige Regierung von Oberbayern einzubringen. Die Beschwerde muß einen bestimmten Antrag enthalten. Die Beschwerdepunkte und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden.

Sollte auf die Beschwerde ohne zureichenden Grund binnen angemessener Frist kein Bescheid ergehen, so kann Anfechtungsklage bei dem Verwaltungsgericht München 9, Mariahilfplatz 17a, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden, aber nur innerhalb von sechs Monaten seit Einlegung der Beschwerde. Bei Erhebung der Anfechtungsklage ist folgendes zu beachten:

Die Anfechtungsklage soll als solche bezeichnet werden. Sie muß einen bestimmten Antrag enthalten. Die Anfechtungspunkte und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Wird die Anfechtungsklage schriftlich erhoben, so sollen die Klage und die weiteren Schriftsätze samt Anlagen in so vielen Ausfertigungen eingereicht werden, daß jedem Beteiligten eine Ausfertigung und der Staatsanwaltschaft beim Verwaltungsgericht zwei Ausfertigungen zugestellt werden können.

Weilheim, den 29. Januar 1959

-Landratsamt-
I.A.

gez. Wenninger
Regierungsrat

Beiglaubigt:

Weilheim, den 6. Febr. 1959

-Landratsamt-
I.A.

(Frankl, Reg.Oberinsp.)



G e m e i n d e v e r o r d n u n g

über die Regelung der Bebauung im Baugebiet "Untermaskron"
der Stadt Penzberg.

Die Stadt Penzberg erläßt auf Grund des Art. 62 Abs. 1 des Landesstraß- und Verordnungsgesetzes (LStVG) vom 17. November 1956 (BayBS I S. 327), des Art. 101 des Polizeistraßengesetzbuches vom 26.12.1871 (BayBS I S. 341), der §§ 1, 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.12.1936 (RGL. I S. 104), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL. I S. 938), des § 2 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17.2.1939 (RGL. I S. 219) und des Art. 31 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnungsaufsicht vom 8.2.1937 (BayBS II S. 463) folgende mit Entschluß der Regierung von Oberbayern vom Nr. für vollziehbar erklärte

V E R O R D N U N G

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für das Baugebiet "Untermaskron", bestehend aus den Grundstücken

Flurstück Nr. 639

Flurstück Nr. 640

Flurstück Nr. 640/1 bis Nr. 640/11

- (2) Das in § 1 Abs. 1 näher umschriebene Gebiet ist reines Wohngebiet.

In diesem Gebiet ist die Errichtung von Gewerbebetrieben jeglicher Größe und Art unzulässig, ausgenommen Verkaufsläden, die der Versorgung der Bewohner der näheren Umgebung mit dem täglichen Bedarf (Lebensmittel u.a.) dienen.

- (3) Für die Bebauung dieses Gebietes ist der vom Landratsamt Weilheim als rechtsverbindlich festgesetzte Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan vom Febr. 1959 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Verordnung. Er kann im Stadtbauamt Penzberg während der üblichen Amtsstunden eingesehen werden.
- (4) Der Bebauungsplan ist ferner bestimmend für die Straßenführung, Straßenbreite und Grenzabstände, die Aufteilung in Baugrundstücke, die Gebäudestellung und die Firstrichtung der Gebäude.

§ 2

Größe der Grundstücke

Für die Größe und Form der Grundstücke sind die Festlegungen des Bebauungs- und Baulinienplanes maßgebend. Die Überbauung von mehr als $\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche ist untersagt.

§ 3

Grenz- und Gebäudeabstände

- (1) Der Abstand der Wohngebäude voneinander muß mindestens 7,00 m, der von Nebengebäuden mindestens 3,50 m betragen. Damit dieser Gebäudeabstand gewahrt bleibt, muß grundsätzlich von der Nachbargrenze ein Abstand von wenigstens 3,50 m bei Wohngebäuden und 1,75 m bei Nebengebäuden eingehalten werden. Mit Zustimmung des Nachbarn, die durch Unterschrift der Baupläne erklärt werden muß, kann aber bei Wahrung des Gebäudeabstandes ausnahmsweise auch ein geringerer Grenzabstand zugelassen werden. Der Nachbar hat dann einen entsprechend größeren Grenzabstand einzuhalten. Wenn der Bebauungsplan den Zusammenbau zweier Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze vorsieht, bleiben diese Bestimmungen außer acht.
- (2) Den Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bestimmt jeweils der Bebauungsplan. Einfriedungen sind auf der Begrenzungslinie zu errichten.

§ 4

Bauweise

Für das gesamte Baugelände ist nur die offene Bauweise zugelassen. Es werden eingeschossige Einzelhäuser mit Kniestock nach Maßgabe des Bebauungsplans zugelassen. Die Errichtung von Wochenendhäusern, Behelfsbauten und dergl. ist nicht gestattet.

§ 5

Bauform

- (1) Als Grundriß ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $1/5$ länger sein muß als die Breitseite. Die Dachneigung muß 28 bis 32 Grad betragen. Das Dach ist stets als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden.
- (2) Der Haussockel darf gegenüber dem Verputz des Erdgeschosses nicht vor- oder zurückspringen. Er ist putzbündig auszubilden und zu übertünchen. Der Haussockel darf höchstens 0,30 m (2 Stufen) über dem äußeren Gelände liegen.
- (3) Die Traufhöhe darf 3,20 m zuzüglich Kniestockhöhe - gemessen an der Stelle des höchsten Geländeanschnitts - nicht überschreiten, wobei der Erdgeschoßfußboden nicht höher als 30 cm über dem Meßpunkt liegen darf.

§ 6

Ausbildung des Kniestockes

Bei Gebäuden mit einer Breite bis 7,80 m darf der Kniestock 1,10 m nicht überschreiten, bei einer Gebäudebreite von mehr als 7,80 m kann er im Höchstfall bis 1,60 m Höhe aufgeführt werden.

§ 7

Baugestaltung

- (1) Die Hauseinzelheiten brauchen in ihrer äußeren Gestaltung und architektonischen Ausbildung keine typische Gleichförmigkeit aufweisen, sie müssen aber in ihren Grundelementen eine gleiche Dachform erhalten und eine gleiche Materialbehandlung

erfahren. Außerdem muß die farbige Behandlung aller äußeren Hausteile aufeinander abgestimmt sein.

- (2) Vor- und Anbauten sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken, in Maß und Form einwandfrei auszubilden und dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (3) Dachüberstände sind am Giebel bis 80 cm, an der Traufseite bis 60 cm zugelassen. Kastengesimse sind untersagt.
- (4) Die Dächer sind einheitlich mit dunkel engobierten Pfannen einzudecken. Die Verwendung von zementgebundenem Deckungsmaterial ist untersagt.
- (5) Dachgauben sind unzulässig.
- (6) Die Fenster der Einzelhäuser im Baugebiet sollen durch einheitliche Grundmaße in formale Übereinstimmung gebracht werden, wobei dreiteilige Fenster unerwünscht sind. Kleine Fenster für Nebenräume sollen in einem entsprechenden Verhältnis zur Normalfenstergröße stehen.
- (7) Der Außenputz ist in heimischer Putzart, schlicht und ohne Künsteleien aufzubringen und in hellen Farbtönen zu tünchen. Zier- und Kunstputz jeder Art ist untersagt.
- (8) Sichtbare Holzschalungen und Holzteile sind mit bewährtem Holzschutzmittel braun zu tönen. Die Verwendung von Ölfarbe ist hierbei untersagt.
- (9) Die Verwendung von Blech oder zementgebundenen Bauteilen als Wettermantel ist unzulässig.

§ 8

Wohnungen

- (1) Für jede Wohnung müssen ausreichende Lagerräume für Brennmaterial, Kartoffeln und ähnliche Erzeugnisse im Keller oder Nebengebäude vorgesehen sein. Eine Waschküche und eine Gelegenheit zum Trocknen der Wäsche ist gleichfalls vorzusehen.
- (2) Die Einrichtung von Kellerwohnungen und von Wohnungen in Nebengebäuden ist unzulässig.

- (3) Im übrigen finden die Vorschriften des Gesetzes über die Wohnungsaufsicht (Landeswohnungsordnung) vom 8.2.1937 (BayBS II S. 463) in der Fassung des Art. 71 LStVG über die Beschaffenheit, Belegung und Benützung der Wohnungen Anwendung.

§ 9

Nebengebäude

- (1) Nebengebäude (Holzlegen, Ställe, Garagen u.ä.) sind in architektonischem Zusammenhang und in der Bauweise übereinstimmend mit dem Hauptgebäude und den Nachbargebäuden zu bringen. Die Errichtung von Wellblechgaragen ist nicht gestattet. Die Lage der einzelnen Nebengebäude ist mit dem Eingabeplan (Bauplan) festzulegen.
- (2) Nebengebäude müssen auf massivem Sockel und mit harter Dacheindeckung errichtet werden.
- (3) Putz und Anstrich der Nebengebäude sind dem der Hauptgebäude anzugleichen.
- (4) Für den Bau von Garagen gelten außerdem die Bestimmungen der VO über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17.2.1939 (LGBI. I S. 219) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Die nach § 6 BayBO genehmigungspflichtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zugelassen sind nur Holzzäune.
- (2) Stacheldraht darf für Einzäunungen nicht verwendet werden. Die Holzzäune sind als Hanichlzäune mit senkrecht-diagonal gestellten Hanichln mit Holz- oder Betonpfosten auszubilden, welche durch die Zaunkonstruktion zu verdecken sind. Die Säulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Innerhalb der einzelnen Wohnstraßen sind die Einfriedungen aufeinander abzustimmen. Als Farbanstrich ist ein Schutzanstrich in mittlerem grauen Farbton (Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz) zu wählen. Ölfarb-

anstriche sind unzulässig. Stützmauern sind zu vermeiden; wo sie unvermeidlich sind, sollen sie in lagerhaftem Natursteinmaterial oder in handwerksgerecht bearbeitetem Stampfbeton ausgeführt werden. Massive Pfeiler bei Einfahrten oder Eingängen sind ebenso zu behandeln. Zwischenzäune sind in ihrer Höhe nach den Zäunen an Straßen und Plätzen anzupassen und können aus Maschendraht mit leichten Eisensäulen hergestellt werden.

§ 11

Terassenanlagen

Terassenanlagen müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen. Böschungen, Terrassen usw. sind in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterzuordnen. Zyklopenmauerwerk ist untersagt.

§ 12

Gartenanlagen

Vorgärten und Gärten müssen ordentlich angelegt und gehalten werden. Ihre Benutzung als Lagerplätze ist nicht gestattet.

§ 13

Freileitungen

Freileitungen aller Art sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken, einheitlich zu planen und derart anzulegen, daß Masten und Leitungsdrähte das Gesamtbild nicht stören. Sie sind möglichst hinter den Häusern durch die Gärten zu führen. Dachständer sollen nach Möglichkeit nicht verwendet werden.

§ 14

Befreiung in besonders gelagerten Fällen.

Zur Vermeidung unbilliger Härten können Ausnahmen von Bestimmungen dieser Verordnung bewilligt werden, sofern dadurch wegen öffentliche Interessen noch erhebliche, durch diese Gemeindeverordnung geschützte Interessen Dritter beeinträchtigt werden.

§ 15

Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die vorstehenden Bestimmungen werden soweit sie gleichzeitig eine Zuwiderhandlung gegen Art. 101 PStGB darstellen, nach Maßgabe dieser Bestimmung mit Geld bis zu 150,-- DM oder mit Haft bestraft.

§ 16

Inkrafttreten und Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Penzberg in Kraft.
- (2) Die Geltungsdauer der Verordnung wird auf 20 Jahre festgesetzt.

Die Verordnung wurde vom Stadtrat in
der Sitzung am beschlossen

Penzberg, den 1960
Stadt Penzberg:

1. Bürgermeister