



STADT PENZBERG

Stadt Penzberg · Karlstraße 25 · 8122 Penzberg/OB.

NACHWEIS

ÜBER DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"Falkenstraße" Nr. 1

Inhalt der Änderung

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht betroffen.
Die "Vereinfachte Änderung" bezieht sich nur auf die Änderung der Festsetzung 5d
Satz 5 wie folgt: "Die Verwendung von farhtransparenten Kunststoffplatten o.ä.....
für Balkonverkleidung und vorgebaute Windfänge sind unzulässig, ebenso Sicht-
schutzwände aus Strohmatte."

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-
äußert |
| 2. | ☐ | | ☐ | |
| 3. | ☐ | | ☐ | |
| 4. | ☐ | | ☐ | |

Verfahren

1. Der Stadtrat hat die "Vereinfachte Änderung" in der Sitzung vom 16.09.1991 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.
2. In seiner Sitzung vom 21. Juli 1992 wurde die "Vereinfachte Änderung" als Satzung beschlossen.
3. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Penzberg vom 14. Mai 1993

Stadt Penzberg, den 23.12.1993



Wessner
Bürgermeister

Verteiler:

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

AMTSBLATT

DER STADT PENZBERG

14. Mai 1993



Nr. 3

1. Satzungsbeschluß von sechs vereinfachten Änderungsverfahren von Bebauungsplänen
2. Durchführung von acht vereinfachten Änderungen von Bebauungsplänen
3. Schlußfeststellung für das Zusammenlegungsverfahren "Rain"
4. Bekanntgabe der Richtwerte von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstück (Stand 31.12.1992)
5. Ergänzung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Haselberg II"
6. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Heiglhof"
7. Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeshaupter-/Birkenstraße"
8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Kläranlage in Obermaxkron

BEKANNTMACHUNG

1. a) In seiner Sitzung am 17. März 1992 hat der Bauausschuß die 18. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für die Grundstücke Fl.Nr. 1004/2, 1004/13 bis 1004/15, 1005/93, 1005/32, 870/2 (Teilfläche), 870/4 (Teilfläche) und 871 (Teilfläche) entlang der neuerbauten "Oberen Karlstraße" angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Änderung der Festsetzung "Private Grünfläche" für die vorgenannten Grundstücke in eine "§ 34 BauGB-Zone". Diese vereinfachte Änderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Juli 1992 als Satzung erlassen.

- b) Am 21. Januar 1992 hat der Bauausschuß die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Katzenbuckel" angeordnet. Mit dieser Änderung wird den Reihenhausesitzern die Möglichkeit gegeben, Wintergärten anzubauen. Eine neue Textziffer mit folgendem Text ist entsprechend aufgenommen worden:

"Der Anbau von Wintergärten an den Reihenhäusern außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Dabei müssen die Wintergärten jeder Reihenhauseszeile einheitlich ausgeführt werden und der Brandschutz muß gewährleistet sein."

Diese vereinfachte Änderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Juli 1992 als Satzung erlassen.

- c) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 1991 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberfilz" in der Fassung der 1. förmlichen Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 1134/5 und 1134/7, Ignaz-Rhein-Straße 10, angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Errichtung von 4 Reihenhäusern mit Garagen, teilweise außerhalb der ursprünglichen Baugrenzen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 1992 diese vereinfachte Änderung als Satzung erlassen.
- d) In seiner Sitzung am 16. September 1991 hat der Bauausschuß der Errichtung eines Sichtschutzzaunes am Reihnhaus Falkenstraße 14 zugestimmt. Der Entscheidung ist eine Ortsbesichtigung vorausgegangen. Lediglich hat eine Bepflanzung und Begrünung zu erfolgen. Nachdem die Errichtung von Sichtschutzwänden gem. dem Bebauungsplan ausgeschlossen war, hat der Bauausschuß ein vereinfachtes Änderungsverfahren angeordnet. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 1992 die vereinfachte Änderung als Satzung erlassen.
- e) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 17. März 1992 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Auf der Grube" für das Grundstück Fl.Nr. 943/6 Teilfläche angeordnet. Bedingt durch die beabsichtigte Errichtung eines Wertstoffhofes ist die Erweiterung der Baugrenzen nach Osten erforderlich. Diese vereinfachte Änderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27. Oktober 1992 mit folgenden Auflagen als Satzung erlassen:
1. Grünabfälle sind nicht über den Wertstoffhof, sondern über den Kompostplatz in Schönsmühl zu entsorgen.
 2. Das südliche Containergebäude ist als Grenzgebäude darzustellen.
 3. Die immissionsschutztechnische Verträglichkeit hinsichtlich Lärm und Luft ist über die Abwägung hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals zu prüfen. Mit dem Bauantrag sind zur rechtlichen Beurteilung sämtliche in Auftrag gegebenen Gutachten vorzulegen.
 4. Eine mögliche Weiterentwicklung des Wertstoffhofes zur Wertstoffbörse muß im Immissionspotential enthalten sein.
 5. Die Umhausung der Container hat in geschlossener Form und Bauweise zu erfolgen.
 6. Es ist zu prüfen, ob es nicht eine bessere Zu- und Abfahrtslösung zum Wertstoffhof gibt.

- f) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 02. Juni 1992 die 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" im Zusammenhang mit dem Bauantrag zum Neubau eines Pfarrheimes der Kath. Kirchenstiftung "Christkönig" angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Neusituierung der Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 930/2 und 929/4.
Diese vereinfachte Änderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 02. März 1992 mit der Auflage als Satzung erlassen, daß die um das künftige Pfarrzentrum stehenden Linden entsprechend der Planung erhalten und mit einem Berliner Verbau gesichert werden müssen.

Gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntgabe des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

2. a) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 10. Juli 1991 die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für die Grundstücke Fl.Nr. 861/18 und 861/53 (Karlstraße 8, 10/12) gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

Die Änderung beinhaltet die

- Errichtung eines Satteldaches anstelle des festgesetzten Flachdaches auf dem Wohngebäude
- Änderung der zulässigen Dachneigung von 28° auf 35°
- Errichtung von Dachgauben
- Verminderung der Abstandsflächen für den östlichen Bauteil zu der Verkehrsfläche Fl.Nr. 879 (Staatsstraße).

- b) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 17. November 1992 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bergwerksgelände Süd" für das Grundstück Fl.Nr. 845/128 (Eichthalstraße 21) gem. § 13 BauGB angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Abrückung der Garage von der Baulinie sowie geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch das beabsichtigte Wohnhaus.
- c) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 17. November 1992 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Auf der Grube" für das Grundstück Fl.Nr. 943/59 (Grube 47) gem. § 13 BauGB angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Überschreitung der Baugrenze nach Süden sowie die Reduzierung der Baugrenze im Südosten; ebenfalls wird eine Baulinie im Norden wegen der künftigen Bebauung festgesetzt.

- d) In seiner Sitzung am 09. Dezember 1992 hat der Bauausschuß die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Fl.Nr. 861/38 (Gustavstraße 4) gem. § 13 BauGB angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Neufestsetzung der Baugrenzen, Festsetzung der Tiefgarage sowie Verminderungen der gesetzlichen Abstandsflächen.
- e) In seiner Sitzung am 16. Februar 1993 hat der Bauausschuß die 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für die Grundstücke Fl.Nr. 865/52 und 1005/7 (Maistraße 3 und 3 a), sowie die Fl.Nr. 880 (Maistraße 1) angeordnet. Die Änderung beinhaltet für die beiden erstgenannten Grundstücke die Neufestsetzung von Baugrenzen mit der Zulässigkeit von 3 Geschossen, sowie für die Fl.Nr. 880 die Zulässigkeit von oberirdischen Garagen.
- f) Der Bauausschuß hat in seinen Sitzungen am 02. Juni sowie am 09. Dezember 1992 die 21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für die Grundstücke Fl.Nr. 865/2, 865/9 und 865/4 (Philippstraße 12 a und 14) gem. § 13 BauGB angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Neufestsetzung der Gebädekörper, Erhöhung der Geschoße sowie Verminderung der Abstandsflächen nach Westen.
- g) In seiner Sitzung am 24. März 1993 hat der Bauausschuß die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Froschholz" für das Grundstück Schöneberger Straße 22 gem. § 13 BauGB angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Erweiterung der südöstlichen Baugrenze für einen erdgeschoßigen Anbau.
- h) Ebenfalls in der Sitzung am 24. März 1993 hat der Bauausschuß die 22. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Fl.Nr. 864/7 (Bahnhofstraße 8) angeordnet. Die Änderung beinhaltet die Erweiterung der Baugrenzen für das rückwärtige Nebengebäude in teilweise zwei- und teilweise eingeschößiger Bebauung als zwingend festgesetztes Grenzgebäude.

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung der 8 Änderungsbeschlüsse.

Die vorgenannten vereinfachten Bebauungsplanänderungen liegen ab 24. Mai bis 25. Juni 1993 bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathaus Zi.Nr. 27) von Montag bis Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

3. Schlußfeststellung über die Zusammenlegung Rain

Das Zusammenlegungsverfahren wird hiermit abgeschlossen.

Die Ausführung nach dem Zusammenlegungsplan ist bewirkt. Den Beteiligten stehen keine Ansprüche mehr zu, die im Zusammenlegungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen.

Die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft Zusammenlegung sind abgeschlossen. Die Teilnehmergeinschaft erlischt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Widersprüche gegen die Schlußfeststellung können innerhalb von zwei Wochen nach dem ersten Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung bei der Direktion für Ländliche Entwicklung München, Infanteriestraße 1, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Postanschrift:
Direktion für Ländliche Entwicklung
München
Postfach 40 06 49
8000 München 40

Ist über einen Widerspruch innerhalb einer Frist von sechs Monaten nicht entschieden worden, ist die Klage ohne ein Vorverfahren zulässig. Die Erhebung der Klage ist in diesen Fällen nur bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten schriftlich zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof -Flurbereinigungsgericht- in München, Ludwigstraße 23 (Postanschrift: Bayer. Verwaltungsgerichtshof, Postfach 34 01 48, 8000 München 34) zulässig.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Der Klageantrag braucht nach Art, Umfang und Höhe nicht bestimmt sein. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen drei Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Eixenberger
Präsident

4. Bekanntmachung

**Richtwerte von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken
Stand 31. Dezember 1992**

Der Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten beim Landkreis Weilheim-Schongau hat gemäß der Gutachterausschuß-Verordnung vom 01. August 1992 für Penzberg einige Richtwerte bekannt gegeben, die im Stadtbauamt, Zimmer Nr. 27, während der amtlichen Dienstzeiten vom 24.05.1993 bis 25.06.1993 eingesehen werden können.

Diese Richtwerte sind außerdem jederzeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Weilheim-Schongau -Tel. 0881/681-350- erhältlich.

5. Ergänzung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Haselberg II"

BEKANNTMACHUNG

Nachdem der Stadtrat in seiner Sitzung am 28. April 1992 den Bebauungsplan "Haselberg II" als Satzung erlassen und die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung festgestellt hat, hat er in seiner Sitzung am 29. September 1992 die Erweiterung des Geltungsbereiches über den südlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 809/2 bei gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage eines vom Bauausschuß gebilligten Vorbescheidsantrages zur Errichtung eines 6-Familienhauses zur Deckung des Wohnbedarfes angeordnet. Der Bauausschuß hat darüber hinaus in seiner Sitzung am 17. November 1992 beschlossen, daß in die Änderung auch die Erhöhung der Dachneigung von 25° bis 30° für die Grundstücke Fl.Nr. 809, 809/19 und 809/20 aufgenommen wird.

Bei den letztgenannten Flurnummern handelt es sich um die südwestlichen Grundstücke des ursprünglichen Geltungsbereiches sowie die direkte Erweiterung dieser Parzellen nach Westen.

Der erweiterte Bebauungsplan "Haselberg II" nebst Satzungstext liegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung Penzberg (Zi.Nr. 27) in der Zeit vom 24. Mai 1993 bis 25. Juni 1993 von Montag und Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Während dieser Zeit können von jedermann gegen die Änderungen Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

6. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Heiglhof"

BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02. März 1993 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Heiglhof" angeordnet. Der Geltungsbereich umfaßt das westliche Teilstück der Fischhaberstraße ab Wankstraße, die Frauenschuh-/Rittersporn-/Akelei- und die zukünftige Primelstraße. Das Baugebiet selbst liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes.

Das neue Planungskonzept ermöglicht nunmehr im Rahmen vorgegebener Nutzungsfaktoren (u.a. die Zulässigkeit eines Kniestockes mit 1,6 m), die Errichtung von zwei Wohneinheiten je Grundstück bei einer größtmöglichen planerischen Freizügigkeit unter Wahrung der bereits begonnenen städtebaulichen Ordnung. Diese gewünschte Verdichtung trägt sicherlich zur Linderung der Wohnungsnot bei. Aus diesem Grunde ist das Verfahren auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchzuführen.

Der ehemalige Bebauungsplan "Heiglhof" in der Fassung vom 24.07.1967, dessen Geltungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan "Heiglhof" übereinstimmt, wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes "Heiglhof" aufgehoben.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan "Heiglhof" nebst Satzungstext liegt mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung Penzberg (Zi.Nr. 27) in der Zeit vom 24. Mai 1993 bis 25. Juni 1993 von Montag und Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

7. Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeshaupter-/Birkenstraße"

BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 24. November 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 998 der Gemarkung Penzberg angeordnet. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung "Seeshaupter-/Birkenstraße" erhalten.

Auf diesem Grundstück soll eine Grundschule und ein Kindergarten mit Hort entstehen. Das Grundstück selbst liegt östlich der Seeshaupter Straße, westlich der Birkenstraße und wird im Norden durch die Wohnanlage der Firma Boehringer, Birkenstraße 11 - 33 begrenzt.

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.11.1992 nebst Begründung sowie die Planungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen gem. § 3 Abs. 1 BauGB bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathaus Zi.Nr. 27) in der Zeit vom 24. Mai 1993 bis 25. Juni 1993 von Montag und Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur öffentlichen Darlegung und Anhörung auf.

Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Kläranlage in Obermaxkron

BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. Juli 1991 die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 568/2, /3, /4, /5, 548/4, 567 T, 568 T und 502/3 T als künftige Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) angeordnet.

Bisher ist der Bereich der künftigen Kläranlage mit Ausnahme einer kleinen Forstfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich des Zusammenflusses des Säubaches mit der Loisach.

Der Lageplan mit Ausweisung dieser Fläche einschließlich Erläuterungsbericht liegt nunmehr gem. § 3 Abs. 1 BauGB bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathaus Zi.Nr. 27) in der Zeit vom 24. Mai 1993 bis 25. Juni 1993 von Montag und Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur öffentlichen Darlegung und Anhörung auf.

Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Verspätete Eingaben können nicht mehr berücksichtigt werden.

Penzberg, den 14. Mai 1993
STADT PENZBERG

Wessner
1. Bürgermeister

Aushang vom 14. Mai 1993 bis
25. Juni 1993 an den öffentlichen
Anschlagtafeln der Stadt Penzberg

AZ. 610 7/2 Br/ga

Gegenstand: Satzungserlaß der 16. und 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" sowie Einstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße"

Nr. der Niederschrift	Tagesordnung
/	

Amt:
Bauamt-Verw.

Schriftführer:
Brettner

Niederschrift

über die Verhandlung des Stadtrats Penzberg

in der ~~nicht~~ öffentlichen Sitzung vom

26. November 1991

Ordnungsmäßige Ladung ergangen.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten:

25

Anwesend: stimmberechtigt: 24 / 1., 2.,

Bürgermeister, 23

Stadtrats-Mitglieder

nicht stimmberechtigt: /

Abwesend: stimmberechtigt: 1 / StR Adler (entsch.)

nicht stimmberechtigt: /

Mit 24 gegen 0 Stimmen /

1. Vorgang

Die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" beinhaltet die Errichtung von zusätzlichen Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 1005/9, 1005/10 und 1005/33 (Karlstraße 47 - 53) mit einer Höhenentwicklung mit 3+D auf den rückwärtigen Grundstücken sowie der Errichtung einer Tiefgarage in zwei Bauabschnitten und abgesenkten Stellplätzen, die Erweiterung und Aufstockung der beiden bestehenden Wohnhäuser von 2+D auf 3+D mit der Auflage, daß die GFZ von 1,0 nicht überschritten wird und das Dachgeschoß und das Keller- geschoß kein Vollgeschoß darstellen darf.

In Ergänzung zum Satzungsbeschluß vom 30. April 1991 ist es nunmehr in der Abwägung der Belange erforderlich, die Nachbareinsprüche zu behandeln. So hat die Hausverwaltung Schimmack im Namen der Eigentümer der Wohnanlage Karlstraße 43 - 45 gegen die 16. vereinfachte Änderung Einspruch eingelegt. Begründet wird der Einspruch damit, daß bei dem Kauf der Eigentumswohnungen die Umfeldbedingungen des bisherigen Bebauungsplanes einbezogen worden sind, der nur eine Bebauung mit E+1 auswies. Die jetzt vorgesehene Bebauung mit E+2+D bewirkt eine Wertminderung der Eigentumswohnungen. Der Einspruch wird auch grundsätzlich gegen die beabsichtigte Bebauungsdichte erhoben, die der künftige Bebauungsplan aufweisen soll. Auch diese Baudichte stellt eine Wertminderung der Eigentumswohnungen dar.

Hierzu ist festzustellen, daß die künftigen beabsichtigten Wohngebäude die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten. Sonstige nachbarschützende Belange können nicht erkannt werden. So steht auch fest, daß die durchaus anzustrebende Verdichtung der Innenstadt keine Wertminderungen von Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen nach sich ziehen. Unter diesen Gesichtspunkten kann der vorliegende Einspruch nicht berücksichtigt werden. In einem eben veröffentlichten Urteil des Bay. VGH vom 22.06.1990 wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß die Freihaltung der Aussicht im öffentlichen Baurecht in der Regel schon deshalb keinen Schutzgegenstand darstellt, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belanges fehlt. Im allgemeinen muß jeder Grundstückseigentümer in Bezug auf die Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken mit der Beschränkung seiner Aussicht rechnen.

Ein Schutz der freien Aussicht kann nur ausnahmsweise dann bestehen, wenn es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung einer besonders wertvollen, den Grundstückswert erheblich mitbestimmenden Aussicht handelt und dabei das Gebot der Rücksichtnahme grob verletzt wird.

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 10. Juli 1991 für das Grundstück Fl.Nr. 861/5 (Bichler Straße 10) angeordnet. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich künftig Überschreitungen der vorgegebenen Baugrenzen im Westen und Nordosten sowie eine Erhöhung der vorgegebenen GFZ von 0,3 auf 0,4.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat in seinem Bescheid vom 05.11.1991 der vereinfachten Änderung zugestimmt, wenn die Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können.

Im Zuge der öffentlichen Auflage der 17. vereinfachten Änderung haben die Nachbarn, die Eheleute Gossner, Einspruch erhoben. Dabei wird angeführt:
Begründung:

1. Durch die Überschreitung der Bebauungsgrenze im Westen wird die geplante Waschhalle so nah an unser Nachbarhaus herangebaut, daß die auf unserer Südseite gelegenen Wohn- bzw. Schlafräume weniger als 10 Meter Abstand zu dieser Emissionsquelle für Lärm und giftige Abgase haben. Zur Erinnerung: Bis vor kurzer Zeit wurde in der bestehenden alten Waschhalle ohne Genehmigung lackiert.

Durch die Entwachsung der Neuwägen mit chemischen Substanzen in der neuen Waschhalle, die dann nur noch 3 Meter von unserem Gemüsegarten entfernt ist, wird dieser für uns nicht mehr nutzbar sein. Die hohe geplante Bebauung schränkt die Sonneneinstrahlung erheblich ein, sodaß Haus und Garten beeinträchtigt werden.

Zudem wird durch die enorme Ausweitung des Betriebes die Gesamtemission an Lärm und gasförmigen Giftstoffen erheblich anwachsen, sodaß Wochentags eine Nutzung der Terrasse und des Gartens nicht mehr möglich sein werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nimmt die Stadt Penzberg billigend in Kauf, daß wir als unmittelbare Nachbarn erheblichen Emissionen ausgesetzt sind.

2. Die erheblich vergrößerte geplante Bebauung auf der Westseite in einer Länge von über 14 Metern in nur 3 Meter Abstand zu unserer Grundstücksgrenze Süd führt zu folgenden gravierenden Beeinträchtigungen:

- a) Durch die Größe der geplanten Bebauung können durch den Betrieb Schwerdtner in unser Grundstück eingeflossene gasförmige Giftstoffe nicht mehr schnell genug entweichen.

- b) Der bereits bestehende Mangel an Abstellfläche auf dem Betriebsgelände Schwerdtner wird untragbar. Siehe Bilddokument 1.

- c) Der jetzt als Abstellplatz für Kfz-Schrotteile genutzte Platz müßte wegen des großen geplanten Bauvorhabens direkt an unseren Südzaun verlegt werden. Wegen der möglichen Verschmutzung des Erdreichs durch Reste von Öl etc. nicht akzeptabel. Siehe Bilddokument 2.

- d) Die geplante Bebauung nimmt unserem Grundstück jegliche Aussicht.

Alle aufgeführten Punkte führen zu einer erheblichen Wertminderung unseres Nachbargrundstückes. Eine auch nur ansatzweise Berücksichtigung unserer Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben gemäß unserem Schreiben vom 01.03.1991 hat durch die Stadt Penzberg nie stattgefunden. Als ich im Jahr 1986 das Nachbargrundstück erwarb habe ich das Grundstück nur erworben, weil aus dem Bebauungsplan der Stadt Penzberg hervorging, daß das im damaligen Zeitpunkt im Bau befindliche Anwesen Schwerdtner die Bebauungsgrenzen sowie die gültige GFZ voll ausgeschöpft hatte. Nunmehr muß ich feststellen, daß die Stadt Penzberg einseitig ohne Berücksichtigung von Nachbarschaftsbelangen zu Gunsten eines Einzelnen den Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück ändert.

Zur Wahrung meiner Interessen werde ich alle gebotenen Rechtsmittel ausschöpfen.

Die betroffenen Grundstücke liegen in einem Mischgebiet. Mischgebiete dienen nach § 6 der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringungen von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daraus ergibt sich, daß im Mischgebiet Wohn- und Arbeitsstätten grundsätzlich gleichrangig nebeneinander zulässig sein sollten. Der Verordnungsgeber hat die beiden Hauptnutzungsarten nicht ein Rangverhältnis zueinander gestellt. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet zum anderen aber auch, daß keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen sollte.

Unter diesen Gesichtspunkten kommt den Nachbareinsprüchen der Eheleute Gossner verstärkte Bedeutung zu. Mit Ausnahme der Tatsache, daß auch eine Beeinträchtigung der Sichtfreiheit beanstandet worden ist, sind alle angesprochenen Probleme zu überprüfen. Hinsichtlich des Lackierens kann festgestellt werden, daß Lackierungsarbeiten aufgrund der im Stadtbauamt vorgelegten Nachweise nur sehr sporadisch vorgekommen sind und diese Arbeiten fast ausschließlich an Fremdfirmen vergeben worden sind.

Zusammenfassend kann der vereinfachten Änderung zugestimmt werden, wenn wie die Eheleute Gossner und das Landratsamt in ihren Stellungnahmen dargelegt im Rahmen der Baugenehmigung alle angesprochenen Immissionsschutzprobleme gelöst werden können.

Als letzter Punkt ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße" zu behandeln. An der Südostseite des Reihenhausgrundstückes Falkenstraße 4 ist ohne Genehmigung ein 1,90 m und 7 m langer Sichtschutzzaun aus Holz errichtet worden. Der Bebauungsplan "Falkenstraße" setzt unter Ziffer 5 b unter anderem fest, daß Sichtschutzwände unzulässig sind.

Der Bauausschuß hat sich deshalb vor Ort den Sichtschutzzaun angesehen und ist dabei zu der Erkenntnis gekommen, daß dieser neben den ungepflegten und überhöhten Hecken nicht stört. Der Sichtschutzzaun sollte lediglich bepflanzt und begrünt werden. Aus diesem Grunde sollte die vorgenannte Festsetzung 5.d Satz 5 dahingehend formuliert werden, daß nur noch die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten oder ähnliches für Balkonverkleidungen und vorgebaute Windfänge unzulässig sind, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte.

Nachdem auch aus der Nachbarschaft Beschwerden gegen den Sichtschutzzaun erhoben worden sind, hat das Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 14.10.1991 der Änderung nicht zugestimmt. Die Errichtung von Sichtschutzzäunen an den Grundstücksgrenzen würde die Einheitlichkeit der Reihenhaussiedlung empfindlich stören, da davon ausgegangen werden muß, daß die Sichtschutzzäune nur von wenigen gewünscht werden. Desweiteren würde das Erscheinungsbild der Reihenhausanlage in städtebaulicher Hinsicht stark beeinträchtigt.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint es nicht sinnvoll, das Änderungsverfahren weiter zu führen.

2. Vorschlag A

Der Stadtrat erkennt in den Nachbareinsprüchen der Hausverwaltung Schimmack keine nachbarschützenden Belange und bestätigt unter diesen Gesichtspunkten den Satzungsbeschluß der 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" vom 30. April 1991.

Vorschlag B

Der Stadtrat beschließt die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Fl.Nr. 861/5 mit der Überschreitung der vorgegebenen Baugrenzen im Westen und Nordosten und der Erhöhung der vorgegebenen GFZ von 0,3 auf 0,4 mit der Auflage als Satzung, daß alle auch von den beschwerdeführenden Nachbarn vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können.

Vorschlag C

Der Stadtrat stellt das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße" mit der Neuformulierung der Festsetzung 5.d Satz 5 ein.

3. Sitzungsverlauf zu Vorschlag C

Nachdem der Bauausschuß bei seiner Ortsbesichtigung in der Reihenhausanlage Falkenstraße einstimmig die Überzeugung vertreten hat, daß der Sichtschutzzaun zwischen den 4 m hohen Hecken die Einheitlichkeit der Bebauung nicht stört, wird die vom Landratsamt vorgetragene Begründung nicht akzeptiert. Allein die Hecken verhindern jeden Blickkontakt. Aus diesem Grunde wird der Satzungsbeschluß zurückgestellt. Vor einer Entscheidung ist mit dem Landratsamt eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

4. Beschluß

Der Vorschlag A der Verwaltung wird zum Beschluß erhoben.

Beschluß

Der Vorschlag B der Verwaltung wird zum Beschluß erhoben.

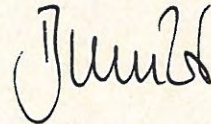
Beschluß

Das Ergebnis des Sitzungsverlaufes zur Vorschlag C wird zum Beschluß erhoben.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Wessner
1. Bürgermeister



Herrn
Franz Fritz
Falkenstraße 42

8122 Penzberg

7-2 Br/lit.-

56

27

15.07.1992

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße" wegen Errichtung eines Sichtschutzzaunes

Sehr geehrter Herr Fritz,

in seiner Sitzung am 16. September 1991 hat der Bauausschuß der Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Reihenhaushausgrundstück Falkenstraße 14 zugestimmt, nachdem er sich vor Ort davon überzeugt hat, daß der Sichtschutzzaun neben den ungepflanzten überhöhten Hecken nicht stört. Der Sichtschutzzaun sollte lediglich bepflanzt und begrünt werden. Gleichzeitig mit dieser Zustimmung wurde auch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße" angeordnet, um die Errichtung von Sichtschutzwänden zu ermöglichen.

Nachdem das Landratsamt sich die Situation vor Ort angesehen hat, hat es mit Schreiben vom 09.04.1992 der Stadt mitgeteilt, daß im Hinblick auf die gesetzlich bestehende Planungshoheit der Stadt der vorgenannten vereinfachten Änderung zugestimmt wird. Dabei wurde jedoch empfohlen, für alle Einfriedungen die gleiche Höhe zwingend festzusetzen und das Material zu bestimmen. Der Stadtrat wird sich im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 21. Juli 1992 mit dieser Angelegenheit befassen und voraussichtlich - so die Empfehlung der Verwaltung - seine Zustimmung erteilen.

Mit freundlichen Grüßen


Wessner
1. Bürgermeister

Hans Fritz

8122 Penzberg, 6.7.1992
Falkenstr. 42

Landratsamt
Weilheim/Schongau
Bauamt (z.Hd. Fr. Eibl)
8120 Weilheim

712

Betrifft: Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Falkenstraße
wegen Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Treiber)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, trotz Ihrem Schreiben 603-3 Sg. 40 W 1 Kr/GÄ vom 21.01.1992 noch einmal über den Stand der Sachlage nachzufragen.

Im Bauamt Penzberg habe ich erfahren, daß Frau Treiber vom Landratsamt schriftlich aufgefordert wurde, die "Sichtschutzwand" (siehe beiliegendes Foto) zu entfernen, obwohl die Stadt Penzberg ursprünglich nichts gegen die errichtete Holzwand hatte - vorausgesetzt, diese wird in ihrer jetzigen Form abgeändert, d.h. zurückgesetzt und niedriger gemacht.

Umsomehr bin ich jetzt überrascht, als ich im Bauamt erfahren mußte, daß nun dieser Zustand doch bleiben soll, weil man im Landratsamt eine "Vereinfachte Änderung" des Bebauungsplanes Falkenstraße wegen Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Treiber) bearbeitet.

Es ist mir unerklärlich, daß ein bereits gefaßter Entschluß rückgängig gemacht wird, nur um einen Bretterverschlag in einer ohnehin engen Reihenhaussiedlung stehen zu lassen. Meiner Meinung nach ist dieses Bauwerk auch nicht als Sichtschutzwand, sondern als Einfriedung zu betrachten und das sollte in der heutigen Zeit auf andere Art gelöst werden (Bepflanzung).

Da diese Wand nur durch eine spontane Reaktion von Frau Treiber errichtet wurde, bitte ich Sie eindringlich dafür zu sorgen, daß diese Wand in ihrer Bauart entfernt wird, bevor eine Erweiterung (Material seit Baustop vorhanden) erfolgt.

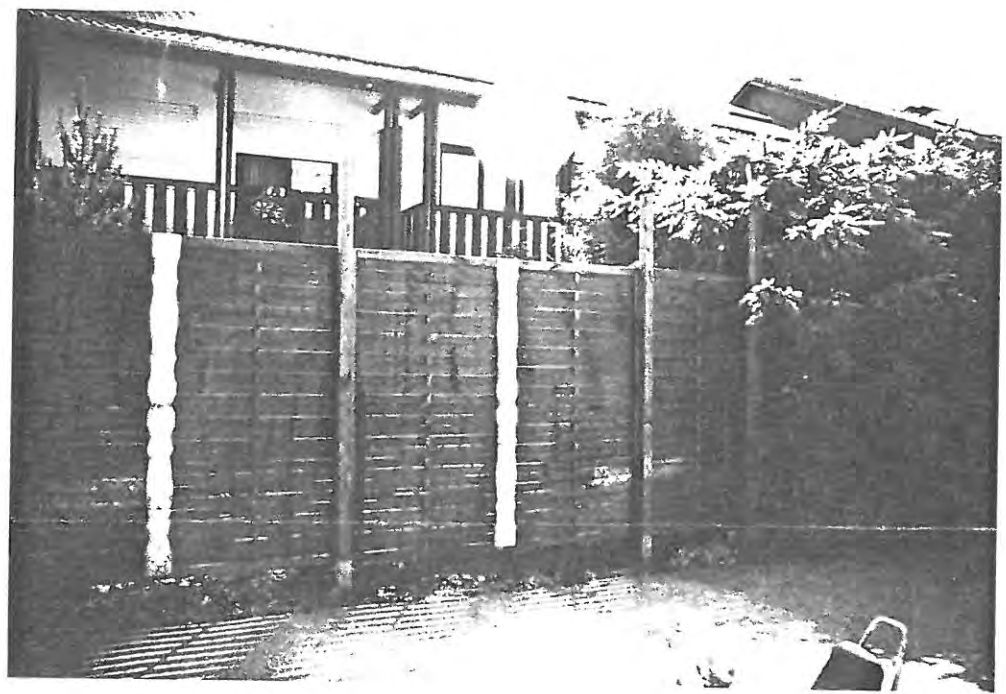
Ich kann mir auch nicht vorstellen, daß die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes standhält, wenn sich an dem vorliegenden Beispiel der Rest der Siedlung orientiert, d.h. wenn sich jeder sein Grundstück mit Brettern zubaut. Ich vertraue auf Ihr Verständnis und bedanke mich im Voraus für die Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Foto

Hans Fritz

Kopie: Stadtbauamt Penzberg



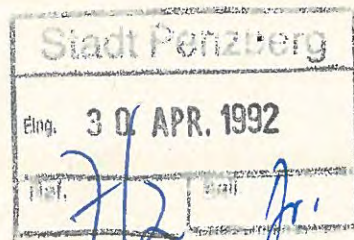
Landratsamt Weilheim-Schongau



lrl.

Stadtbauamt

8122 Penzberg



Postanschrift
Postfach 1353
8120 Weilheim i. OB

Hausanschrift
Hauptgebäude
Pütrichstraße 8

Nebengebäude (N)
Pütrichstraße 10

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen	Sachbearbeiter(in)	☎ (08 81) 6 81-0 Verm. ☎ (08 81) 6 81-	Zimmer-Nr.	8120 Weilheim i. OB
	603-3 Sg.40 W 1 Kr/Gö	Hr. Kraus	204	322	27.04.1992

Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 111/2 der Gemarkung Penzberg durch Frau Sigrid Treiber, Falkenstr. 14, 8122 Penzberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir bereits in unserem Schreiben vom 17.01.1992 an Frau Treiber festgestellt haben befindet sich die Sichtschutzwand unmittelbar hinter der Einfriedung. Sie ist in diese quasi integriert und besitzt auch die Funktion einer Einfriedung. Solche Sichtschutzwände, die unmittelbar hinter Einfriedungen errichtet werden sind Einfriedungen, selbst wenn sie sich einige Meter hinter einem an der Grenze errichteten Maschendrahtzaun befinden. Im konkreten Falle handelt es sich bei der Sichtschutzwand im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 111/2 der Gemarkung Penzberg ganz eindeutig um eine Einfriedung. Nach Nr. 5 e der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Falkenstraße" sind jedoch als Einfriedungen nur kunststoff-ummantelte Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung zulässig deren Höhe 1 m gemessen zur Gehsteigkante bzw. zur natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten dürfen

Uns liegt nunmehr die geänderte Nr. 5 d der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Falkenstraße" vor. Es entzieht sich unserer Kenntnis, ob durch diese vereinfachte Änderung die bereits errichteten Sichtsschutzblenden legalisiert werden sollen.

...

Besuchszeiten (allg.)
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Do zusätzlich
14.00 - 18.00 Uhr

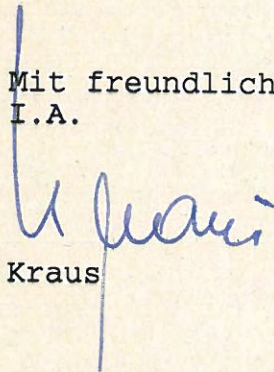
Besuchszeiten
Bauamt
Mo u. Do 8.00 - 12.00 Uhr
Do zus. 14.00 - 18.00 Uhr

Telefax (08 81) 68 13 53
Telefax (08 81) 68 12 98 kats
Telex 5 9830 kats d
Teletex 88 18 07 lra wm

Bankkonten
Vereinigte Sparkassen Weilheim i. OB, Nr. 1032 (BLZ 703 510 30)
Kreissparkasse Schongau, Nr. 356 (BLZ 734 514 50)
Postgiroamt München, Nr. 255 72 - 801 (BLZ 700 100 80)

Wir bitten Sie daher um Mitteilung, ob die Stadt Penzberg nach wie vor wert auf die Beseitigung der Sichtschutzwand legt. Auch nach der vorliegenden vereinfachten Änderung der Nr. 5 d des Bebauungsplanes "Falkenstraße" könnte die Sichtschutzwand, die ja wie oben festgestellt eine Einfriedung darstellt, aufgrund der Nr. 5 e der textlichen Festsetzungen des obengenannten Bebauungsplanes beseitigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

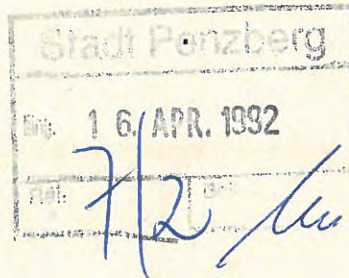

Kraus

Landratsamt Weilheim-Schongau



An die
Stadt Penzberg

8122 Penzberg



Postanschrift
Postfach 1353
8120 Weilheim i. OB

Hausanschrift
Hauptgebäude
Pütrichstraße 8

Nebengebäude (N)
Pütrichstraße 10

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unser Aktenzeichen

Sachbearbeiter(in)

☎ (0881) 681-0 Verm.
☎ (0881) 681-

Zimmer-Nr. 8120 Weilheim i. OB

610-2;Sg.40-Ba/sl Hr. Bachlatko 355

312 09.04.1992

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Falkenstraße" hinsichtlich der Festsetzung 5 d Satz 5 des Bebauungsplanes, wonach die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten oder ähnliches für Balkonverkleidung und vorgebaute Windfänge unzulässig sind, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte

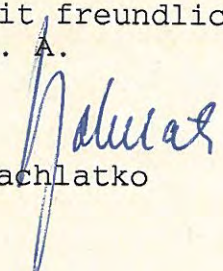
Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Wunsch des Stadtrates der Stadt Penzberg wurde das in Frage stehende Grundstück sowie das Bebauungsplan-Gebiet "Falkenstraße" vor Ort begutachtet.

Im Hinblick auf die gesetzlich bestehende Planungshoheit der Stadt Penzberg stimmen wir der o.g. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in Abänderung unserer Stellungnahme vom 14.10.1991 zu.

Wir empfehlen jedoch der Stadt Penzberg, für alle Einfriedungen die gleiche Höhe zwingend festzusetzen. Desweiteren sollte im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes in dieser Reihenhaussiedlung auch ein einheitliches Material vorgegeben werden, da infolge der neuen Textfestsetzung verschiedenhohe Sichtschutzzäune sowie die verschiedensten Baustoffe verwendet werden können.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Bachlatko

Besuchszeiten (allg.)
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Do zusätzlich
14.00 - 18.00 Uhr

Besuchszeiten
Bauamt
Mo u. Do 8.00 - 12.00 Uhr
Do zus. 14.00 - 18.00 Uhr

Telefax (0881) 681353
Telefax (0881) 681298 kats
Telex 59830 kats d
Teletex 881807 Ira wm

Bankkonten
Vereinigte Sparkassen Weilheim i. OB, Nr. 1032 (BLZ 70351030)
Kreissparkasse Schongau, Nr. 356 (BLZ 73451450)
Postgiroamt München, Nr. 25572-801 (BLZ 70010080)

Landratsamt
Weilheim-Schongau

8120 Weilheim i.OB

7-2 Br/lr.-

56

29

13.01.1992

14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld"

Der Bauausschuß der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 30. Mai 1990 die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" angeordnet. Diese Änderung beinhaltet die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 985/6, Nelkenstraße 21, außerhalb der Baugrenzen.

Nachdem das Landratsamt dieser Änderung mit der Begründung nicht zugestimmt hat, daß die geplante Doppelgarage dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplanes "Hochfeld" hinsichtlich der Reihenhausanlage verbunden mit den Gemeinschaftsgaragen zu Wider läuft, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. April 1991 dieses Änderungsverfahren eingestellt.

Dagegen wollte sich der Stadtrat nicht mit der Ablehnung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstraße" abfinden. Dabei handelt es sich um die Errichtung eines 7 m langen Sichtschutzzaunes aus Holz auf dem Grundstück Falkenstraße 14. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 16. September 1991 nach Einsichtnahme vor Ort die Ansicht vertreten, daß der Sichtschutzzaun neben den ungepflegten und überhöhten Hecken nicht stört. Der Sichtschutzzaun ist lediglich zu bepflanzen und zu begrünen. Unter diesen Gesichtspunkten sollte die Textziffer 5 des Bebauungsplanes geändert werden. Mit Stellungnahme vom 14.10.1991 haben sie daraufhin festgestellt, daß die Errichtung von Sichtschutzzäunen an den Grundstücksgrenzen die Einheitlichkeit der Reihenhaussiedlung empfindlich stören würde. Desweiteren würde das Erscheinungsbild der Reihenhausanlage in städtebaulicher Hinsicht stark beeinträchtigt werden.

Wie Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt worden ist, hat der Stadtrat gebeten, den Sichtschutzzaun vor Ort in der Hoffnung nochmals zu begutachten, daß die Stellungnahme vom 14.10.1991 geändert werden kann.


Wessner
1. Bürgermeister

- Interne Bearbeitung durch das Landratsamt -

Urschriftlich zurück

an Gemeinde / Markt / Stadt Penzberg.....

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

Verteiler LRA

HZ = Handzeichen

Abt. 5	a) aus städtebaulicher Sicht Kurzbeschreibung: <u>Sichtschutzwand mit 1,90m Höhe u. 7m Länge städtebaulich unverträglich</u>	Abt. 5 ☐ ohne Einwände zugestimmt HZ: <u>Mo</u> ☐ siehe Beiblatt
Sg. 55	b) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Kurzbeschreibung: <u>nicht betroffen</u>	Sg. 55 ☐ ohne Einwände zugestimmt HZ: ☐ siehe Beiblatt
Sg. 54	c) aus naturschutzfachlicher Sicht Kurzbeschreibung: <u>nicht betroffen</u>	Sg. 54 ☐ ohne Einwände zugestimmt HZ: ☐ siehe Beiblatt
A	d) Beurteilung der Arbeitsgruppe Kurzbeschreibung:	Sg. 50 ☐ ohne Einwände zugestimmt HZ: <u>Mo</u> ☒ 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 Die Errichtung von Sichtschutzzäunen an den Grundstücksgrenzen würde die Einheitlichkeit der Reihenhaussiedlung empfindlich stören, da davon ausgegangen werden muß, daß die Sichtschutzzäune nur von wenigen gewünscht werden.

Desweiteren würde das Erscheinungsbild der Reihenhauseanlage in städtebaulicher Hinsicht stark beeinträchtigt werden. 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, den 14. 10. 1991
Landratsamt Weilheim-Schongau

Jalurat
Bachlatko



Anlage:

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

Stadt Penzberg

24. OKT. 1991

7/2

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES "Falkenstraße"

Beschreibung der beabsichtigten

Planänderung:

Änderung der Festsetzung 5d

Satz 5 wie folgt: "Die Verwendung

von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidung und vorgebaute Windfänge sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte.

betroffene Grundeigentümer und Nachbarn:

Flst./Parzelle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flst./Parzelle..... Flst./Parzelle..... Flst./Parzelle.....

Flst./Parzelle..... Flst./Parzelle.....

☐ siehe beiliegende Liste

Gemeinde Stadt Penzberg

Gemarkung: Penzberg

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

An (betroffene Behörde / Dienststelle)

☒ Landratsamt Weilheim - Schongau

☐

☐

LANDRATSAMT
WEILHEIM-SCHONGAU

Eing.: 26. SEP. 1991

Bauausschuß

1. Der Stadtrat / Gemeinderat hat am 16.09.1991 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..... dargestellt.

☒ Die Änderung wird im beigehefteten Beschlüssauszug 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 23. September 1991

Wessner

Unterschrift

1. Bürgermeister

Anlagen: Beschluß Bauausschuß

Kopie Bebauungsplan

Bescheid Treiber..

AZ. 610 7/2 Br/ga

Gegenstand: Treiber Sigrid;
Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Falkenstraße 14

Amt:

Bauamt-Verw.

Schriftführer:

Brettner

Nr. der Niederschrift	Tagesordnung
Ö-NO 208 / 91	Ö 10

Niederschrift

über die Verhandlung des Bauausschusses

in der ~~nicht~~-öffentlichen Sitzung vom 16. September 1991

Ordnungsmäßige Ladung ergangen.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: 7

Anwesend: stimmberechtigt: 7 / 1., 2.,

Bürgermeister, 6

Stadtrats-Mitglieder

nicht stimmberechtigt: /

Abwesend: stimmberechtigt: /

nicht stimmberechtigt: /

Mit 7 gegen 0 Stimmen /

1. Vorgang

An der Südostseite des Reihenhaushausgrundstückes Falkenstraße 14 ist ein 1,90 m hoher und 7 m langer Sichtschutzzaun aus Holz im Auftrag der Eigentümerin, Frau Sigrid Treiber, errichtet worden. Die rechtliche Beurteilung ergibt, daß das Grundstück der Frau Treiber sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Falkenstraße" befindet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Der Bebauungsplan "Falkenstraße" setzt unter Ziffer 5 d unter anderem fest, daß Sichtschutzwände unzulässig sind. Der von Frau Treiber errichtete Sichtschutzzaun entspricht sowohl hinsichtlich der Höhe als auch des Materials nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Falkenstraße".

Aufgrund dieser Tatsache hat das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Bescheid vom 23. Juli 1991 die Beseitigung des Sichtschutzzaunes gefordert.

Der Sichtschutzzaun ist von Frau Treiber errichtet worden, um sich von Belästigungen aus der Nachbarschaft zu schützen. Wie aus der Presse bekannt geworden, wurden ihr u.a. die Goldfische in ihrem Teich vergiftet.

Nunmehr ist zu prüfen, ob die Möglichkeit einer Befristung für den stehenden Sichtschutzzaun besteht, bis unter Umständen eine Hecke diese Schutzfunktion übernehmen könnte.

Inwieweit eine Verträglichkeit mit der Bebauung der Umgebung gesehen werden kann, ist bei einer Ortsbesichtigung zu klären.

2. Sitzungsverlauf

Der Ausschuß ist nach Einsichtnahme vor Ort der Ansicht, daß der Sichtschutzzaun neben den ungepflegten und überhöhen Hecken nicht stört. Der Sichtschutzzaun ist lediglich zu bepflanzen und zu begrünen.

Aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan "Falkenstraße" in vereinfachter Form mit dem Wegfall des Verbots von Sichtschutzwänden zu ändern.

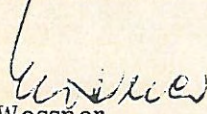
Die Festsetzung 5 d Satz 5 lautet somit nur noch:

"Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen und vorgebaute Windfänge sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte."

3. Beschluß

Der Sitzungsverlauf wird zum Beschluß erhoben.

Vorsitzender:


Wessner
1. Bürgermeister

Schriftführer:



AMTSBLATT

DER STADT PENZBERG

09. Nov. 1979



Nr. 8

B E K A N N T M A C H U N G

Vollzug des Bundesbaugesetzes

hier: Rechtsaufsichtliche Genehmigung des als Satzung
beschlossenen Bebauungsplanes "Falkenstraße"

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 24.10.1979 EAP1. 610-2 Sg. 40 Ga/K dem in der Sitzung des Stadtrates am 24.07.1979 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Falkenstraße" mit folgenden Hinweisen die rechtsaufsichtliche Genehmigung erteilt:

1. Der in der gemeindlichen Bekanntmachung vom 18.09.1978 genannte Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist auf 04.07.1978 zu berichtigen.
2. Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlage anzuschließen.
3. Die Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes ist mit einer Verweisung im Sinne des § 155 a BBauG zu versehen.

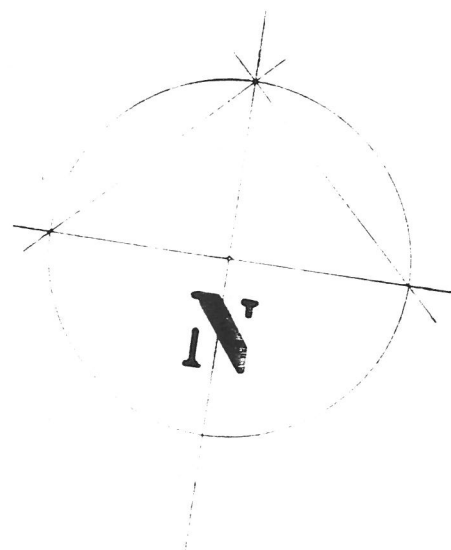
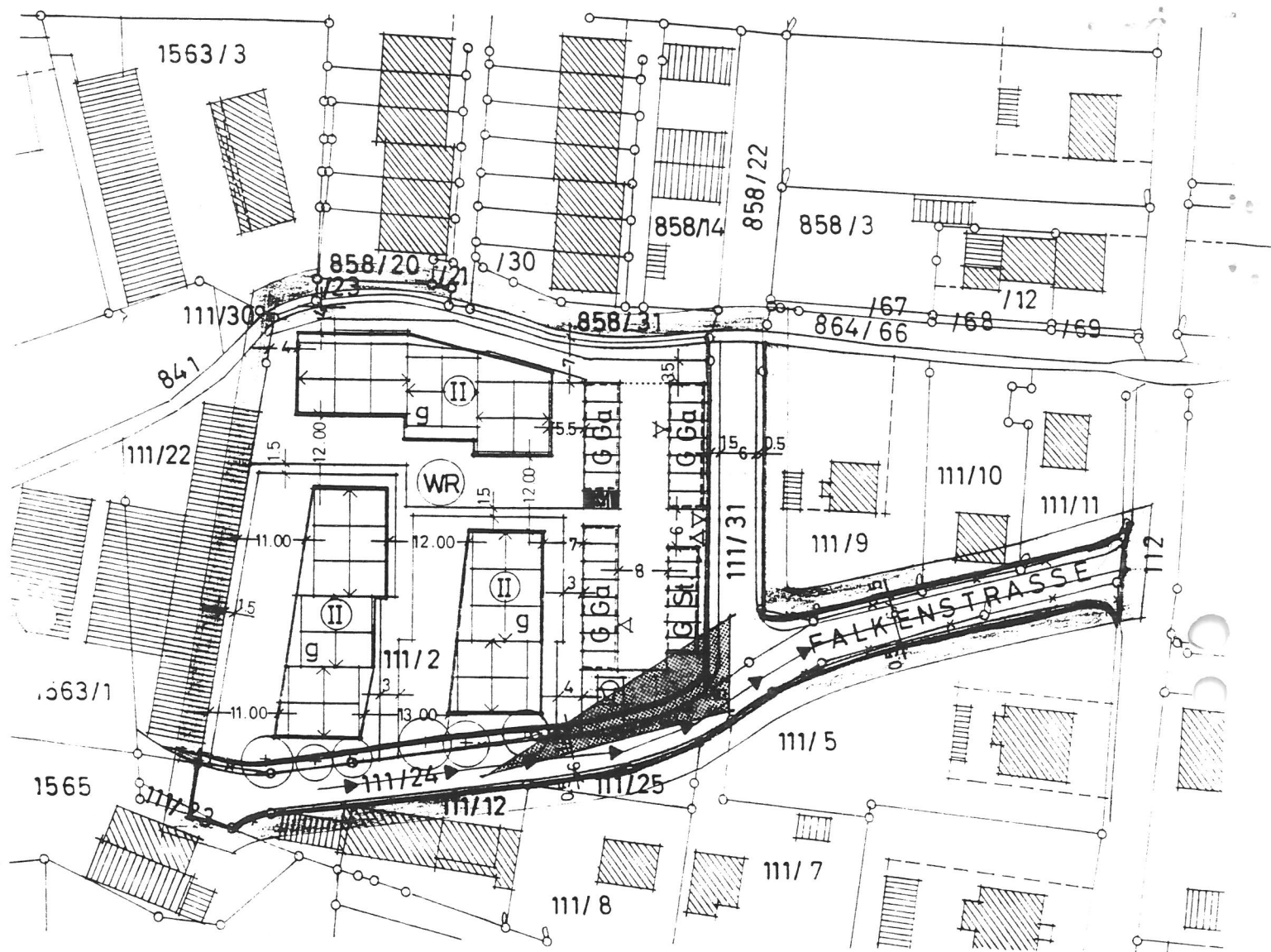
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen der Satzung Bebauungsplan "Falkenstraße" ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind.

Der Bebauungsplan "Falkenstraße" nebst Begründung liegt gemäß § 12 BBauG vom 12.11. bis 14.12.1979 von Montag mit Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr im Rathaus, Zimmer Nr. 20, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Penzberg, den 09.11.1979

STADT PENZBERG

Wessner
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M - 1:1000 Falkenstrasse

ENTWURFSVERFASSER:

DIPLOM-INGENIEUR
ROLF W. SCHNEIDERER
RIC
[Signature]
0010101020 - 4187



GERETSTREID IM OKTOBER 1978
GEANDERT AM 24.4.1979

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Baugrenze, Sichtdreieck,

- a) g geschlossene Bauweise
- b) — Baugrenze
- c)  Von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten-
des Sichtdreieck (1 m über OK Straßenachse).
- d)  Maßzahl in Meter; z.B. 6,00 m

5. Bauliche Gestaltung

- a) Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen sind unzulässig.
- b) Die Traufhöhe darf 5,50 m über OK FFB EG nicht überschreiten.
- c) Dächer sind nur als Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf bei zweigeschossigen Gebäuden nur 24° bis 28° betragen.
Es ist nur ziegelrote Plattendeckung zulässig.
Dachgauben sind unzulässig, Dacheinschnitte ebenfalls. Je Reihenhau ist nur 1 Dachflächenfenster mit max. 0,7 qm Glasfläche zulässig.

 vorgeschriebene Firstrichtung

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Flachdächer zwingend vorgeschrieben.

FD Gebäude, für welche nur Flachdächer zulässig sind.

- d) Fag. Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk ist nicht gestattet. Fassaden sind als helle Putzfassaden auszubilden.

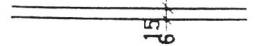
Grolle Farbgebung ist zu meiden. Sinnvolle Verwendung von dunkelgeboizten Naturholzflächen ist erlaubt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen.

- e) Als Einfriedungen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m gemessen zur Gehsteigkante bzw. zur natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Vorgärten (Hauseingangsseite) dürfen nicht einzäunt werden.

- f) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur 1 Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Einzelantennen im Freien sind nicht gestattet.

- g) Die Höhenlage der Fußböden in den Erdgeschoss, der Kellerfenster und der Altankeinfüllstutzen soll derjenigen der nördlich der Schwachgraben gelegenen bestehenden Reihenhauanlage entsprechen.

6. Verkehrsfläche

- a)  15 Fahrweg, Gehweg
- b)  15 Haus- u. Wohnweg als öffentlich-rechtliche Eigentumswege
- c)  15 Straßengrenzungsline
- d)  15 Zufahrt zu Garagen u. Stellplätzen