

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“

3.

Satzung der Stadt Penzberg zur **3.ten** vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ vom 27.09.2005

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 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 „Falkenstraße“ der Stadt Penzberg vom 14.11.1979 wird wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

1. Ziffer 3a der Festsetzungen wird durch folgende Planzeichen ergänzt:

- I** maximal 1 Vollgeschoss mit einer max. Wandhöhe an der Traufseite von 2,50 m zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 111/2 Gemarkung Penzberg durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

§ 2 – In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

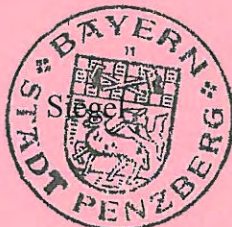
1. Änderungsbeschluss am 05.07.2005
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 gegeben (§ 13 Nr. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.07.2005 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 13.09.2005 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 22.09.2005

(Ort, Datum)


Hans Mummert

1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 26.09.2005
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 27.09.2005

Penzberg, 27.09.2005

(Ort, Datum)


Hans Mummert

1. Bürgermeister



Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“
Fl. Nr. 111/2 – Gemarkung Penzberg

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. planungsrechtliche Voraussetzung
3. planungsrechtliche Ausgangslage
4. planerisches Konzept
5. Erschließung
6. Umweltprüfung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Falkenstraße“ liegt westlich der Ludwig-März-Straße. Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 111/2 und liegt an der Falkenstraße.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist die Fl. Nr. 111/2 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für diese Fläche insoweit erfüllt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan schränkt eine bauliche Nutzung der Fl. Nr. 111/2 als Wohnbaufläche nicht ein.

- Bebauungsplan

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.07.1979 den Bebauungsplan „Falkenstraße“ als Satzung beschlossen. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die umliegende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ besteht überwiegend aus Reihenhäusern.

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ für die Fl. Nr. 111/2 erfolgt im Planteil mit der Erweiterung der westlichen Baugrenzen zur Errichtung eines erdgeschossigen Wintergartens. Die Festsetzungen durch Text werden von der Änderung nicht tangiert

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die umliegende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ ist mit Reihenhäusern geprägt. Der Änderungsantrag fügt sich in die umliegende Bebauungsstruktur ein.

4. Planerisches Konzept

Ziel der Änderungsplanung ist die Erweiterung der westlichen Baugrenzen zur Errichtung eines erdgeschossigen Wintergartens mit einer max. Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m.

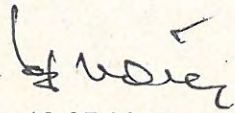
5. Erschließung

Das Grundstück Fl. Nr. 111/2 ist ausreichend erschlossen.

Die Beseitigung des Mülls ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

6. Umweltprüfung

Da das Bebauungsplangebiet nach § 34 BauGB bebaubar ist und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, sind durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.



Penzberg, 12.07.2005
Stadtbauamt Penzberg

Az: Fc-Pe

Jakolat

Abteilung:

Gegenstand:

**Jakolat Helmut und Elisabeth;
Antrag auf vereinfachte Änderung Nr. 3
des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ zur
Errichtung eines Gewächsgartens,
Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40**

Stadtbauamt

Tagesordnung
Ö B 5

Schriftführer:
Fuchs

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
und Verkehrsangelegenheiten** vom 05.07.2005

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: 8

Abwesenheit: --

Abstimmungsergebnis: 9:0

1. Vorgang:

Antrag der Eheleute Helmut und Elisabeth Jakolat auf die vereinfachte Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40.

Inhalt der Änderung ist die geringfügige Erweiterung der westlichen Baugrenze, damit westlich des Wohnhauses ein Wintergarten angebaut werden kann.

Die Eigentümer des südlich angrenzenden Reihenhauses haben gegen die beantragte Bebauungsplanänderung einen Einwand mit der Begründung erhoben, dass deren Terrasse durch den Anbau eines Wintergartens verschattet werden würde.

Von Seiten der Verwaltung bestehen jedoch keine Bedenken gegen die beantragte Bebauungsplanänderung, da die Errichtung einer Terrassentrennwand bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 6 c der bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei ist und zudem im bestehenden Bebauungsplan „Falkenstraße“ die Baugrenzen zum Reihenhaus Falkenstraße 38 unverändert bleiben. Somit führt die Bebauungsplanänderung zu keiner unzumutbaren Verschattung des Reihenhauses Falkenstraße 38.

Von Seiten der Verwaltung wird zudem bemerkt, dass durch die Erweiterung der Baugrenzen anstelle eines erdgeschossigen Wintergartens auch ein zweigeschossiger Anbau möglich wäre. Dieser zweigeschossige Anbau wäre an der Grenze zum südlichen Reihenhauses Falkenstraße 38 bis zu einer Tiefe von 2 m auch ohne Bebauungsplanänderung innerhalb der derzeit bestehenden Baugrenzen möglich. Um eine zweigeschossige Bebauung zu verhindern wird vorgeschlagen, die Bebauungsplanänderung so anzuordnen, dass zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Erweiterung eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird und im Bereich des Anbaus die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m festgesetzt wird. Diese Bebauungsplanänderung würde sogar zu einer Verbesserung für die Eigentümer des südlich angrenzenden Reihenhauses führen, da die Terrasse durch einen erdgeschossigen Wintergarten weniger verschattet werden würde als durch einen zweigeschossigen Anbau oder Wintergarten innerhalb der bereits vorliegenden Baugrenzen.

2. Vorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ zur Erweiterung der westlichen Baugrenze für das Grundstück Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40, dahingehend an, dass zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Erweiterung eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird und im Bereich des Anbaus die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m festgesetzt wird.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Vorsitzender:



Hans Mummert
1. Bürgermeister

Schriftführer:



Fuchs

Landratsamt Weilheim-Schongau
Postfach

82360 Weilheim

Stadtbauamt Fax: 08856/813-309

3 Ke/Pe

Keller
E-Mail: Hans.Keller@penzberg.de

311 B/2.04

19.07.05

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

Stadt Penzberg

☒ Bebauungsplanänderung „Falkenstraße Nr. 3“ im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) für das Grundstück Fl. Nr.111/2.

Beschreibung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung

Die Änderung beinhaltet die Erweiterung der westlichen Baugrenze für das Grundstück Fl. Nr. 111/2 Falkenstraße 40 zum Bau eines erdgeschossigen Wintergartens mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufe von 2,50 m.

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

☒ Frist: 1 Monat

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Weinrich
Bauamtsleiter

Anlage:

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

**LANDRATSAMT
WEILHEIM SCHONGAU**



Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

Stadt Penzberg
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Stadt Penzberg	
Eing.	28. Juli 2005
Ref.	Beil.

**Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan „Falkenstraße“, 3. Vereinfachte Änderung, Stadt
Penzberg
hier: Stellungnahme nach § 13 BauGB**

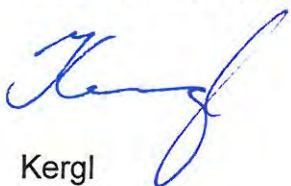
Anlagen

1 Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau vom 27.07.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau erhalten Sie als
Stellungnahme des Landratsamtes zu o.g. Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen


Kergl

Bauamt

Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Ihr Ansprechpartner:
Herr Kergl
Zimmer Nr.: 217
Tel.: (0881)681-235
Fax: (0881)681-296
h.kergl@lra-wm.de

Weilheim i. OB,
27.07.2005

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
610-2; Sg. 40 Nr.25

Ihr Schreiben vom:
19.07.2005

Ihr Aktenzeichen:
3 Ke/Pe

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

Telefonvermittlung:
(0881) 681-0

www.weilheim-
schongau.de

Bankverbindungen:

Verein. Sparkassen
Weilheim
BLZ 703 510 30
Kto. 1032

Kreissparkasse
Schongau
BLZ 734 514 50
Kto. 356

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 ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: Falkenstraße 3. vereinf. Änderung
	☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 22.08.2005 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet 50, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-277
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> Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sollte im Anschluss an die alte Baugrenze geführt werden oder, um die bisherige Nutzungsmöglichkeit zur zweigeschossigen Bebauung nicht einzuschränken, auf dem Verlauf der alten Linie der Baugrenze. Der jeweilige Maßstab der Zeichnungen ist anzugeben. In der Zeichnung ist der Änderungsbereich anders dargestellt als unter § 1 Punkt 2. beschrieben.
-----	---

Weilheim i.OB, 27. Juli 2005

I.A.

R. Eichner - Lachermayer
Eichner-Lachermayer

II. Abdruck von I an
Sg. 50;

III. Entwurf z. Akt

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 14

Penzberg, den 25. Juli 2005

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: 1. Bürgermeister Hans Mummert



INHALTSVERZEICHNIS:

- **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung und Umstufung von Ortsstraßen gem. Art. 6 BayStrWG**
 - a) St.-Klara-Straße
 - b) Stichstraße im Baugebiet „Im Wiesfeld“
 - c) Am Haselberg (Verlängerung)
 - d) Umstufung Gemeindeverbindungsstraße Im Wiesfeld
- **Bebauungsplan „Auf der Leiten West“; Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- **16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“; Öffentliche Auslegung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB**
- **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung und Umstufung von Ortsstraßen gem. Art. 6 BayStrWG

a) St.-Klara-Straße

Die St.-Klara-Straße wird mit ihren beiden Stichstraßen sowie den Parkbuchten im Westen und beidseitig des Wendekreises entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zur Ortsstraße Nr. 159 gewidmet.

Anfangspunkt: Stockseeweg
Endpunkt: Ortsstraße Wölfl
Länge: 0,450 km
Fl. Nr.: 1188/23 der Gemarkung Penzberg
Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg

Stichstraße 1

Anfangspunkt: St.-Klara-Straße
Endpunkt: Wendehammer
Länge: 0,052 km
Fl. Nr.: 1188/23 der Gemarkung Penzberg

Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg

Stichstraße 2

Anfangspunkt: St.-Klara-Straße
Endpunkt: Ortsstraße Wölfl

Länge: 0,045 km
Fl. Nr.: 1188/23 der Gemarkung Penzberg
Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg

b) Stichstraße im Baugebiet „Im Wiesfeld“

Die Erschließungsstraße im Baugebiet „Im Wiesfeld“ wird entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG als Stich zur Ortsstraße Hochfeldstraße (2. Straßenzug) gewidmet.

Anfangspunkt: Hochfeldstraße (2. Straßenzug)
Endpunkt: Wendehammer
Länge: 0,075 km
Fl. Nr.: 798/3 der Gemarkung Penzberg
Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg

c) Am Haselberg (Verlängerung)

Die Erschließungsstraße im Baugebiet „Haselberg Süd, Teil I“ wird entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG als Verlängerung der Ortsstraße Nr. 143 Am Haselberg gewidmet.

Anfangspunkt: bestehender Wendehammer der Ortsstraße Am Haselberg
Verlängerung: Wendehammer bei der westlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 809/24
Endpunkt Verlängerung: 0,071 km

Länge: 0,210 km
Gesamtlänge / Ortsstraße: 815 der Gemarkung Penzberg
Am Haselberg: keine
Fl. Nr.: keine
Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg

d) Umstufung Gemeindeverbindungsstraße Im Wiesfeld

Durch die beiderseitige Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ hat sich die Verkehrsbedeutung der Gemeindeverbindungsstraße Im Wiesfeld geändert und wird deshalb gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG zur Ortsstraße Nr. 160 umgestuft.

Anfangspunkt Umstufung: Einmündung Hochfeldstraße
Endpunkt Umstufung: Einmündung Nonnenwaldstraße
Länge der Umstufung: 0,190 km

Fl. Nr.: 798/109 der Gemarkung Penzberg
Widmungsbeschränkungen: keine
Straßenbaulastträger: Stadt Penzberg
Die Widmungsverfügungen können vom 01.08.2005 bis 02.09.2005 während der üblichen Dienstzeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Widmungen kann binnen eines Monats nach ihrer Bekanntmachung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Penzberg, einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) eingelegt wird. Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayer. Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Bebauungsplan „Auf der Leiten West“; Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nr. 792 und 790/10 zuzüglich der nördlich und südlich angrenzenden Straßen Heinz am Anger und Haselbergstraße angeordnet. Das Baugebiet liegt im Westen des bestehenden Baugebietes „Auf der Leiten“, südlich der Straße Heinz am Anger und nördlich der Haselbergstraße.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Leiten West“ liegt einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 02.08.2005 bis 02.09.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden.

16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“; Öffentliche Auslegung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom

05.07.2005 die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ dahingehend angeordnet, dass folgende Ziffer 1.3 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird: Balkone sind auch als nicht untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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 auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ dahingehend angeordnet, dass die westliche Baugrenze für die Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40, zum Bau eines erdgeschossigen Wintergartens, mit einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m an der Traufe, erweitert wird. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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 auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 18.07.2005

STADT PENZBERG
Hans Mummert, 1. Bürgermeister

Baumann
Penzberg

Penzb.
02.07.05

Nach Rücksprache mit unserer
Familie und unseren Nachbarn,
sind wir gegen den Bau eines
Wintergartens in unserer Häuser-
reihe Fachstr. 30-42, deshalb
richtigen wir unsere Unterschrift
auf d. Zeb. Plan von H. Jakobatz u.
Frem.

Herbert Schmidt
Ursula Schmidt

Anton und Erna Schlager
Falkenstraße 32
82377 Penzberg

Penzberg, den 17.08.2005

Stadtverwaltung Penzberg

Stadt Penzberg	
Eing.	19. Aug. 2005
Ref.	3
Beil.	Ba

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mummert,
sehr geehrte Damen und Herren vom Stadtrat und Bauamt,

gegen die von Ihnen beschlossene 3.vereinfachte Änderung des Bauplanes „Falkenstraße“ - Fl.Nr.111/2, Falkenstraße 40, zum Bau eines erdgeschoßigen Wintergarten erheben wir Einspruch!

Begründung: Durch die bereits beim Bau teilweise vorgezogenen Häuser in Richtung Westen haben wir bereits schon einen sehr kleinen Garten. Dies betrifft die Häuser Nr.36, 34, 32, u.30. Maße: 9.58 inklusive 2.80 Terrasse. Verbleibt ein Rest Grün von nur 6.78 Meter.

Wird nun der Bebauungsplan in Richtung Westen verlängert, müssen wir damit rechnen, dass der Nachbar nach Antrag ebenfalls einen Wintergarten errichtet.

Dies würde für uns bedeuten: Statt der jetzigen, bestehenden Holz-sichtblende, bekämen wir dann eine etwa 3 Meter lange Glaswand, zuzüglich einer Terrassenverschiebung nach Westen mit einer weiteren Sichtblende-Trennwand von etwa 2.50-3.-Meter.

Baut also der Nachbar von Haus Nr.30, dann haben wir einen Schatten von etwa 6 Meter und also weniger Licht. Zwar läßt Glas Licht durch, doch ist wie in der Nachbarschaft geschehen, zu befürchten, dass diese Wand abgedunkelt wird.

Unser Wohnzimmer ist jetzt schon ziemlich dunkel und würde dann noch weniger Licht bekommen.

Bei Errichtung von Wände in dieser Größenordnung verändert sich übrigens auch die Luftverwirbelung u.Zirkulation wie wir bereits jetzt schon feststellen können, wegen einer hohen Mauer beim Haus Nr. 30.

Bitte bedenken Sie, dass es besonders in unserm Falle, mit sehr wenig Grünfläche undemokratisch, ja unsozial ist, wenn Sie uns in dem knappen Lebensraum weiteres Licht, sowie die Sonne wegnehmen.

Mit feundlichen Grüßen

Erna Schlager

Anton Schlager

H. u. U. Schmidt, Falkenstraße 38 82377 Penzberg

An das Bauamt
der Stadt Penzberg

Penzberg	
Eing.	26. Aug. 2005
Ref.	Beil.

Penzberg, 25.08.2005

Betrifft: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße 40“. Flur Nr. 111 / 2

Wir sind unmittelbare Nachbarn, Haus – Nr. 38, Herbert und Ursula Schmidt und legen hiermit

Einspruch

ein, gegen die Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wintergartens.

- Begründung:**
1. Wir fühlen uns durch die Bauausführung total eingeschränkt. Da durch die Versetzung der Häuserreihe auf der linken Seite eine versetzte Hauswand (2,00 m) und eine Abtrennwand aus Holz (1,60m) zusammen 3,60m eine Abgrenzung ist. (Haus-Nr. 36) Wenn jetzt dazu auf der rechten Seite noch eine Wandhöhe von 2,50 m Höhe entsteht, (wobei die Tiefe noch nicht einmal angegeben ist) fühlen wir uns dadurch eingeschränkt, da wir zu wenig Luftzufuhr und Licht bekommen.-
 2. Am Ende der Gärten befindet sich auch noch eine Wand der Lagerhalle von der ehemaligen Baufirma Gstrein.- Außerdem sind auch die Gärten für einen Wintergarten zu klein. Unter den Terrassen liegen Dränagerohre für die Abführung des Regenwassers.
 3. Unser Haus würde durch die Baumaßnahme bei einem Verkauf einen großen Wertverlust erleiden. Es kann auch nicht sein, dass durch den Willen einzelner, die gesamte gute Nachbarschaft in Frage gestellt wird.
 4. Es wäre empfehlenswert eine Ortsbegehung durchzuführen.
 5. Außerdem ist das Grundstück 111/2 Falkenstraße ein Gemeinschaftliches. Aufgeteilt in Sondereigentum und Miteigentum für 19 Häuser. Die Häuser stehen auf Miteigentum. Das Grundstück wird von uns gemeinschaftlich verwaltet. (Vorstand, Kassierer, Schriftführer) >Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Wir verweisen auf § 5 und § 14
 6. **Anlagen:** Auszüge WEG, Auszüge des Kaufvertrages,

Wir hoffen auf eine gerechte Entscheidung unseres Einspruches und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Herbert Schmidt Ursula Schmidt

F. u. E. Hauswald, Falkenstraße 36 82377 Penzberg

Anmerkung: Wir, die Eigentümer des Hauses Nr. 36, Fritz und Elfriede Hauswald, erheben ebenfalls **Einspruch** gegen den Bau eines Wintergartens beim Haus Nr. 40. Wir sehen den gleichen Grund der Ablehnung wie Fam. Schmidt. Desgleichen gilt der Einspruch für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.

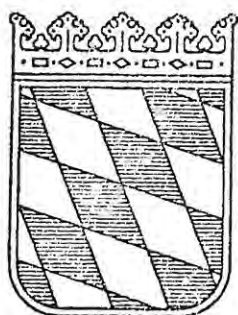
Auch wir hoffen auf eine gerechte Entscheidung unseres Einspruches und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Fritz Hauswald Elfriede Hauswald

**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Falkenstraße“;
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ dahingehend angeordnet, dass die westliche Baugrenze für die Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40, zum Bau eines erdgeschossigen Wintergartens, mit einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m an der Traufe, erweitert wird. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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 auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 19.07.2005



URKUNDE

DES NOTARS

EBERHARD JOKISCH

8120 WEILHEIM i. OB

AUGSBURGER STRASSE 4 - TELEFON (0881) 3057

Herrn

Herbert und Frau Ursula Schmidt

Landsberger Str. 333 c

8 München 21

I.

Grundstück, Bauvorhaben

1. Grundstück

Die Firma Rehmann-Bauträger GmbH hat nach der Urkunde des Notars Friedrich Schuch in Weilheim vom 10. Mai 1978 URNr. 832 von den Ehegatten Josef und Agathe Ertl in Penzberg das Grundstück der

Gemarkung Penzberg
Fl.Nr. 111/2 An der Falkenstraße, Grünland,
Unland zu

o,4771 ha

gekauft und aufgelassen erhalten.

Das Grundstück wird künftig wie folgt belastet sein:

- a) in Abteilung II des Grundbuches:
Verbot des Bierausschanks für die Brauerei zum Bräuwastl Rott & Vidal KG in Weilheim;
- b) in Abteilung III des Grundbuches:
Grundschild bis zu 4.000.000,-- DM für ein Kreditinstitut (sogenannte Globalgrundschild).

2. Bauvorhaben

Die Firma Rehmann-Bauträger GmbH errichtet auf dem vorbezeichneten Grundstück 19 Reihenhäuser mit Garagen.

Da eine Vermessung des Grundstücks Fl.Nr. 111/2 in Einzelgrundstücke vom Landratsamt Weilheim-Schongau nicht genehmigt wird, teilt die Firma Rehmann-Bauträger GmbH das Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in 19 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem bestimmten Reihnhaus und an einer bestimmten Garage verbunden ist.

Es wird hierwegen auf die Teilungserklärung vom 29.12.1978 mit Nachtrag vom 31.1.1979 URNr. 3054/1978 und 243/1979 des Notars Friedrich Schuch in Weilheim Bezug genommen.

Ergänzung s
Schluß!

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

I.

Grundstück, Bauvorhaben

Die Firma Rehmann - Bauträger GmbH in Geretsried
hat nach der Urkunde des Notars Friedrich Schuch in
Weilheim vom 10. Mai 1978 URNr. 832 das Grundstück der
Gemarkung Penzberg

Fl.Nr. 111/2 An der Falkenstraße, Grünland,
Unland zu 0,4771 ha

gekauft und aufgelassen erhalten.

Das Grundstück ist derzeit noch vorgetragen im Grundbuch
des Amtsgerichts Weilheim für

P e n z b e r g

Band 93 Blatt 3420.

Die Firma Rehmann - Bauträger GmbH errichtet auf diesem
Grundstück in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw.
Teileigentums 20 Reihenhäuser mit 20 Garagen.

II.

Teilung

Die Firma Rehmann - Bauträger GmbH teilt das Eigentum
an dem in Ziffer I. beschriebenen Grundstück gemäß
§ 8 WEG in 20 Miteigentumsanteile in der Weise, daß
mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum ver-
bunden ist an abgeschlossenem Raumeigentum (Wohnungs-
eigentum oder Teileigentum), wie folgt:

Zur Mitbenützung stehen insbesondere die Straßen und Wege, die Gemeinschaftsantenne und der Kinderspielfeld zur Verfügung. Die gemeinsame Fernsehantenne (ausreichend für fünf Programme) für alle Reihenhäuser wird auf dem Haus Nr. 16 installiert.

Straßen und Wege innerhalb der Wohnanlage dürfen nur von Sonderfahrzeugen (Müllfahrzeuge, Krankenwagen usw.) und in Notfällen von den Miteigentümern befahren werden.

Bei der Ausübung seines Nutzungsrechtes ist jeder Wohnungseigentümer im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Hausbewohner an die Grundsätze von Treu und Glauben, an die Verkehrssitten sowie insbesondere an die Verpflichtungen gemäß § 14 WEG gebunden. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 4

Jeder Eigentümer ist berechtigt, unter Ausschluß der übrigen Eigentümer die Flächen an der Eingangsseite seines Hauses und an der Rückseite seines Hauses als Garten zu benützen, die durch die Verlängerung der entsprechenden Hauswände von den übrigen Teilen des Grundstückes abgetrennt werden. Jeder Eigentümer eines Eckhauses ist zusätzlich noch berechtigt, auch die Fläche an der Giebelseite seines Hauses unter Ausschluß der übrigen Eigentümer als Garten zu benützen.

Die Größe der der Sondernutzung unterliegenden Flächen ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung.

Die Sondernutzungsfläche beträgt für das Haus

Nr. 1

ca. 253 qm,

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich grundsätzlich nach den einschlägigen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

§ 1

Die Wohnanlage besteht aus 20 Reihenhäusern mit je einer Garage; zu den Häusern Nr. 1 und 20 gehört je eine Doppelgarage.

Die 20 Reihenhäuser und die dazu gehörenden Garagen bilden jeweils für sich eine selbständige wirtschaftliche Einheit.

Nutzungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Kostentragung erfolgen getrennt, soweit direkte Zurechnung möglich ist. Jeder Eigentümer ist insbesondere verpflichtet, die im Bereich seines Sondereigentums liegenden Gebäudeteile vom Keller bis zum Dach auf seine Kosten instand zu halten, auch soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

Im Übrigen erfolgt die Kostentragung nach dem Verursachungsprinzip.

§ 2

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die-jenigen Gebäudeteile, die Kraft zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht im Sondereigentum stehen können.

Alle anderen Gebäudeteile stehen im Sondereigentum.

§ 3

Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen und beliebigen Nutzung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums sowie der Mitbenützung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Auszüge !

6. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnungsrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Vom 15. März 1951 (BGB1.1 S.175, ber. S. 209)
BGB1. III/FNA 403-1

1. Teil Wohnungseigentum

WEG: § 2

Arten der Begründung.

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

WEG: § 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum.

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

WEG: § 5

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums.

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

WEG: § 8

Teilung durch den Eigentümer.

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.
(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3. 2 und der §§ 5, 6. § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

WEG: § 14

Pflichten des Wohnungseigentümers.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

Az: Fc/Ke-wi

Bebauungsplanänderungen.doc

Gegenstand:

**Erlass von vereinfachten Bebauungsplan-
änderungen als Satzung:**

a) „Hochfeld“ Nr. 24

b) „Oberfilz“ Nr. 16

c) „Gewerbepark Bichler Straße“ Nr. 12

d) „Falkenstraße“ Nr. 3

Abteilung:

Stadtbauamt

T a g e s o r d n u n g
Ö A 3

Schriftführer:

Fuchs

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
**Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau-
und Verkehrsangelegenheiten vom 13.09.2005**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-
berechtigten:** 9

Anwesenheit:

Vorsitz: 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: 8

Abwesenheit: -

Abstimmungsergebnis: 9:0

1. Vorgang:

Erlass von vereinfachten Bebauungsplanänderungen als Satzung:

a) „Hochfeld“ Nr. 24

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 984/10, Fischhaberstraße 52, die Baugrenzen neu festgesetzt werden um den Bau von zwei Einzelgebäuden mit je einer Wohneinheit zu ermöglichen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 27.07.2005 mitgeteilt, dass mit dieser Bebauungsplanänderung grundsätzlich Einverständnis besteht.

b) „Oberfilz“ Nr. 16

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ dahingehend angeordnet, dass die Ziffer 3.1 in die textlichen Festsetzungen mit folgendem Inhalt aufgenommen wird:

Balkone sind auch als nicht untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat bezüglich dieser Bebauungsplanänderung empfohlen, dass die Worte „sind..... zulässig“, durch die Worte „können zugelassen werden“, ersetzt werden und die Regelung hinreichend genau zu treffen ist, wie weit ein Balkon die Baugrenze überschreiten und welchen Anteil der Fassadenlänge er einnehmen darf.

Beurteilung der Empfehlung:

Die Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau soll dahingehend berücksichtigt werden, dass die Regelung getroffen wird, wie weit ein Balkon vor die Außenwand vortreten darf.

c) „Gewerbepark Bichler Straße“ Nr. 12

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 07.06.2005 die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 845/307, Fraunhoferstraße 13 und 15, die Baugrenzen sowie die Flächen für Stellplätze neu festgesetzt werden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 19.07.2005 mitgeteilt, dass mit dieser Bebauungsplanänderung grundsätzlich Einverständnis besteht.

d) "Falkenstraße" Nr. 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40 die westliche Baugrenze geringfügig erweitert wird, zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Erweiterung eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird und im Bereich des Anbaus die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m festgesetzt wird.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat bezüglich dieser Bebauungsplanänderung empfohlen, dass die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Anschluss an die alte Baugrenze geführt werden sollte, um die bisherige Nutzungsmöglichkeit zur zweigeschossigen Bebauung nicht einzuschränken und darauf hingewiesen, dass der jeweilige Maßstab der Zeichnungen anzugeben ist und in der Zeichnung der Änderungsbereich anders dargestellt ist als unter § 1 Ziffer 2 beschrieben.

Beurteilung der Stellungnahme:

Der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau soll nicht gefolgt werden, da durch die Verschiebung der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ein Anbau entstehen könnte, der sowohl zweigeschossig ist, als auch in einem geringen Bereich nur eingeschossig auszuführen ist, und die Verwirklichung dieses Anbaus städtebaulich nicht in die vorhandene Struktur des Bebauungsplangebietes passt.

Die Hinweise des Landratsamtes sind zu berücksichtigen.

Von der Öffentlichkeit wurden zu dieser Bebauungsplanänderung zwei Einwandschreiben eingereicht. Die Eigentümer des südlich angrenzenden Reihenhauses Falkenstraße 38 begründen ihren Einwand damit, dass ihr Reihenhaus bereits auf der Südseite durch eine versetzte Hauswand und eine anschließende Abtrennwand verschattet wird und durch eine weitere Verschattung im Norden befürchten, dass sie zu wenig Luftzufuhr und Licht bekommen. Durch die Baumaßnahme würde das Haus der Einwandführer bei einem Verkauf einen großen Wertverlust erleiden. Der gleiche Einwand wird auch von den Eigentümern des Reihenhauses Falkenstraße 36 unterstützt und erhoben.

Die Eigentümer des Reihenhauses Falkenstraße 32 erheben ebenfalls einen Einwand gegen die beantragte Änderung mit der Begründung, dass durch die bereits beim Bau teilweise vorgezogenen Häuser in Richtung Westen (versetzte Bauweise) die Reihenhäuser derzeit bereits einen sehr kleinen Garten aufweisen. Durch den Anbau eines Wintergartens würde nur noch ein kleiner Grünstreifen von ca. 6,78 m Länge verbleiben. Falls der Bebauungsplan in Richtung Westen verlängert wird, müssen die Einwandführer damit rechnen, dass ihr direkter Nachbar nach Antrag ebenfalls einen Wintergarten errichtet. Dies würde sowohl zur Verschattung des Wohnzimmers der Einwandführer führen, als auch zu Veränderungen der Luftverwirbelungen und Luftzirkulation. Durch einen Anbau würde der eh schon knappe Lebensraum durch Wegnahme von weiterem Licht eingeschränkt werden.

Beurteilung der Einwände:

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann durchaus nachvollzogen werden, dass sich die Eigentümer der benachbarten Reihenhäuser durch einen Anbau eines Wintergartens weiter eingeschränkt fühlen. Da jedoch durch den rechtskräftige Bebauungsplan „Falkenstraße“ ein zweigeschossiger Anbau möglich wäre in einer Tiefe von 2 m zum südlich angrenzenden Reihenhaus des ersten Einwandführers, kann festgestellt werden, dass die Bewohner des südlichen Reihenhauses zwar durch einen Anbau weiter eingeschränkt werden, sich die Einschränkung jedoch auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vermindert, da der Anbau nun nicht mehr zweigeschossig, sondern nur noch eingeschossig mit einer traufseitigen Wandhöhe von 2,50 m errichtet werden kann.

Bezüglich des Einwandes, dass das Haus der Einwandführer durch die Baumaßnahme bei einem Verkauf einen großen Wertverlust erleiden würde, muss gesagt werden, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Baumaßnahme auch ohne Änderung des Bebauungsplanes hätte durchgeführt werden können und sich die Einwandführer vor Kauf ihres Reihenhauses darüber besser hätten informieren müssen.

Auf Grund der Sach- und Rechtslage ist auch der Einwand der Eigentümer des Reihenhauses Falkenstraße 38 nicht zu berücksichtigen.

Die Eigentümer des Reihenhauses Falkenstraße 32 sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht direkt betroffen, so dass deren Einwände ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind.

2. Vorschlag:

a) „Hochfeld“ Nr. 24

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ zur Neufestsetzung der Baugrenzen zum Bau von zwei Einzelgebäuden mit je einer Wohneinheit, für das Grundstück Fl. Nr. 984/10, Fischhaberstraße 52, als Satzung.

b) „Oberfilz“ Nr. 16

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ dahingehend als Satzung, dass die Ziffer 3.1 mit folgendem Inhalt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird:

Balkone können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, vor den Außenwänden nicht mehr als zwei Meter vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

c) „Gewerbepark Bichler Straße“ Nr. 12

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ dahingehend als Satzung, dass für das Grundstück Fl. Nr. 845/307, Fraunhoferstraße 13 + 15, die Baugrenzen sowie die Flächen für Stellplätze neu festgesetzt werden.

d) „Falkenstraße“ Nr. 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erlässt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ dahingehend als Satzung, dass für das Grundstück Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40 die westliche Baugrenze geringfügig erweitert wird, zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Erweiterung eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird und im Bereich des Anbaus die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m festgesetzt wird.

3. Beschluss:

Die Vorschläge a), b) und d) der Verwaltung werden zum Beschluss erhoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ mit der Neufestsetzung von Baugrenzen sowie der Flächen für Stellplätze für das Grundstück Fl. Nr. 845/307, Fraunhoferstraße 13 u. 15, nicht als Satzung zu erlassen, da die Höhenlage des auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/307 geplanten Möbel-Auslieferungslagers nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und eine erneute Umplanung des Gebäudes erforderlich werden könnte.

Vorsitzender:



Hans Mummert
1. Bürgermeister

Schriftführer:



Fuchs

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 18

Penzberg, den 26. September 2005

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: 1. Bürgermeister Hans Mummert

Inhaltsverzeichnis:

- Bekanntmachung der Rechtskraft für folgende vereinfachte Änderungen von Bebauungsplänen:

- a) „Hochfeld“ Nr. 24
 - b) „Oberfilz“ Nr. 16
 - c) „Falkenstraße“ Nr. 3
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Reindl Süd“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

a) „Hochfeld“ Nr. 24

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 984/10, Fischhaberstraße 52, die Baugrenzen neu festgesetzt werden um den Bau von zwei Einzelgebäuden mit je einer Wohneinheit zu ermöglichen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 27.07.2005 mitgeteilt, dass mit dieser Bebauungsplanänderung grundsätzlich Einverständnis besteht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat diese vereinfachte Bebauungsplanänderung am 13.09.2005 als Satzung erlassen.

b) „Oberfilz“ Nr. 16

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ angeordnet. Nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen des Landratsamtes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in der Sitzung vom 13.09.2005 die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ dahingehend als Satzung erlassen, dass die Ziffer 3.1 mit folgendem Inhalt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird:

Balkone können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, vor den Außenwänden nicht mehr als 2 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

c) „Falkenstraße“ Nr. 3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 05.07.2005 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 111/2, Falkenstraße 40 die westliche Baugrenze geringfügig erweitert wird, zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Erweiterung eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet wird und im Bereich des Anbaus die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5 m festgesetzt wird.

Nach Durchführung der öffentlichen Aus-

legung sowie Einholung der Stellungnahme des Landratsamtes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 13.09.2005 diese Bebauungsplanänderung als Satzung erlassen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) werden die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“, die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ sowie die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Falkenstraße“ mit dieser Bekanntmachung rechtskräftig. Sie können jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, 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 Anspruches 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 von zwei Jahren seit Bekanntmachung der vorstehenden Bebauungsplanänderungen schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg (Stadtbaurechtsamt) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Reindl Süd“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 13.09.2005 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Reindl Süd“ dahingehend angeordnet, dass für das Grundstück Fl. Nr. 746/8 die Flächen für Garagen im Planteil neu festgesetzt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m.

§ 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Reindl Süd“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 03.10.2005 bis 03.11.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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 auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

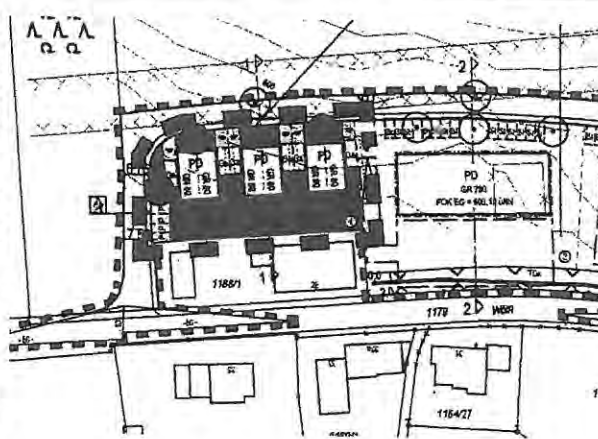
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 13.09.2005 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord“ dahingehend angeordnet, dass für die Parzelle 1 des Bebauungsplanes

- im Planteil die Baugrenzen, die Flächen für Garagen, die maximal überbaubare Grundfläche, die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, die Unterschreitung der Abstandsflächen, die 5 öffentlichen Parkplätze sowie die zu pflanzenden Bäume neu festgesetzt werden.

- In den Festsetzungen durch Planzeichen ein neues Planzeichen für die Unterschreitung der Abstandsflächen aufgenommen wird.

- In den Festsetzungen durch Text die Ziffer 2.5 für die Parzelle 1 geändert wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl Nord“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 03.10.2005 bis 03.11.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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



auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“; Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 13.09.2005 die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ dahingehend angeordnet, dass

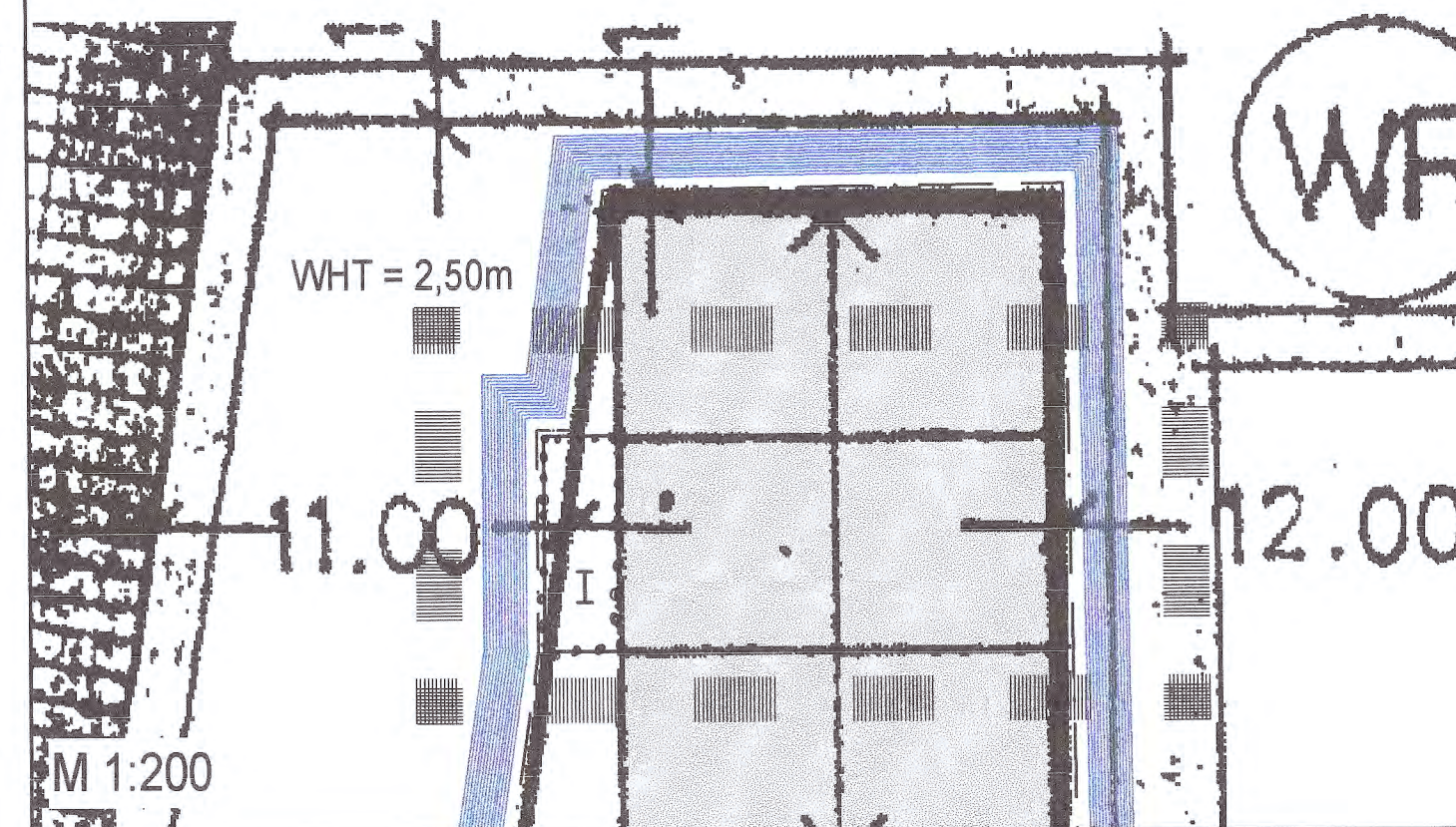
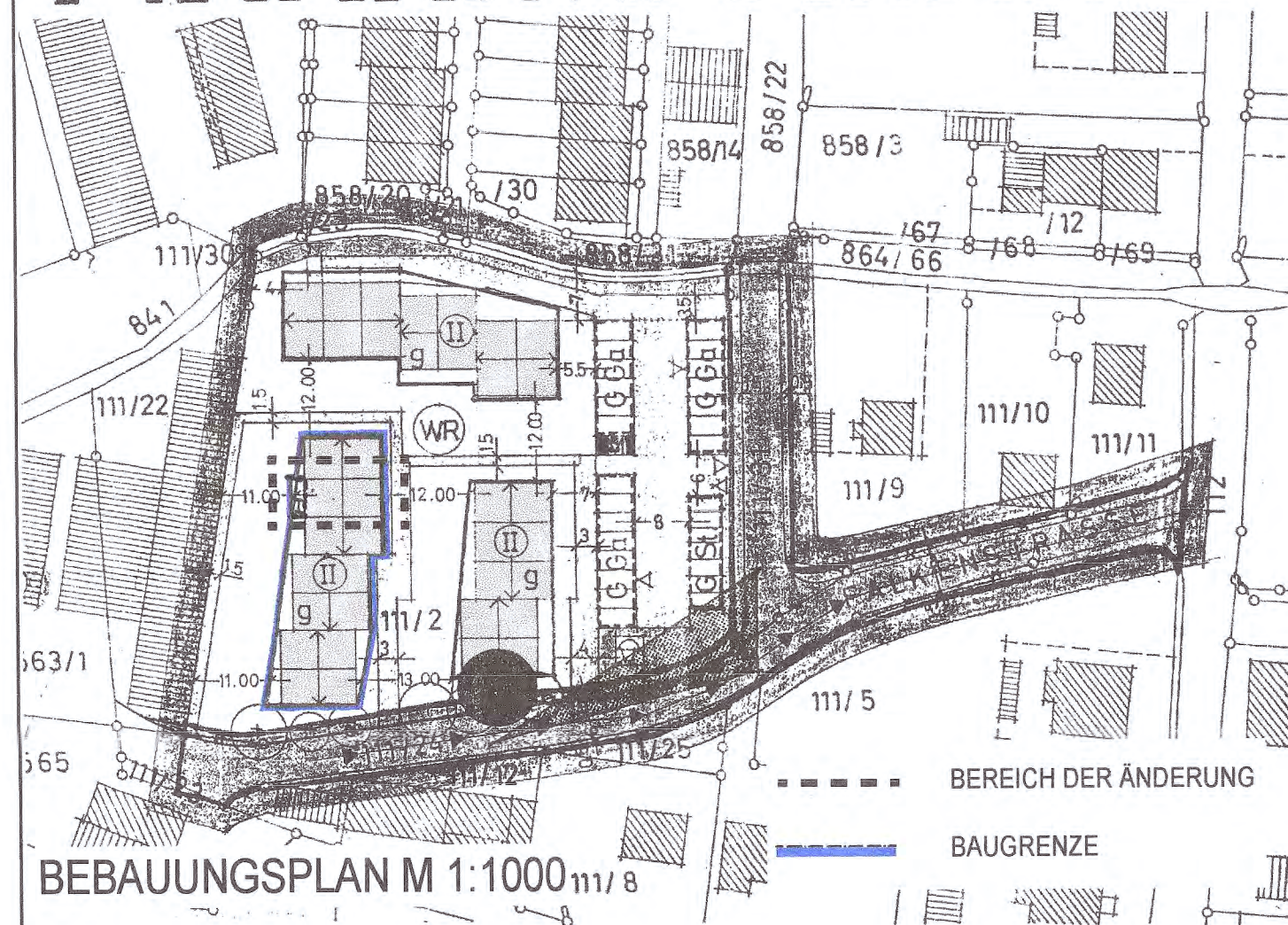
- Die Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text folgenden neuen Wortlaut erhält: „Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 26° bis 30°, die Dachform als Satteldach festgesetzt.“
- Die Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text folgenden neuen Wortlaut erhält: „Dachgauben und Quergiebel sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zulässig, Dachanschnitte sind nicht zugelassen.“

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. B/2.43, Bauverwaltung, in der Zeit vom 03.10.2005 bis 03.11.2005 am Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 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 auf. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Verspätete Anregungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, 19. September 2005

STADT PENZBERG
Hans Mummert
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN FALKENSTRASSE



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Penzberg

Vermessungsamt Weilheim i.O.B., 11.05.2005

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



ANTRAG AUF VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Satzung der Stadt Penzberg zur 3. ten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Falkenstrasse vom 27.09.2005

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 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 Falkenstrasse der Stadt Penzberg vom 14.11.1979 wird wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

1. Ziff. 1 der Festsetzungen wird durch folgendes Planzeichen ergänzt:
 Geltungsbereich der Änderung
2. Ziff. 3a der Festsetzungen wird durch folgende Planzeichen ergänzt:
 maximal 1 Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 2,5m zulässig
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§2 In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss am 05.07.2005
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 gegeben (§ 13 Nr. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.07.2005 durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB).
4. Satzungsbeschluss am 13.09.2005 (§ 10 BauGB).
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 26.09.2005
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 27.09.2005

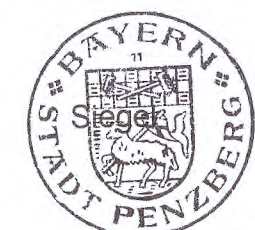
Penzberg, 27.09.2005
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister



Penzberg, 27.09.2005
(Ort, Datum)

Hans Mummert
1. Bürgermeister



ANTRAG AUF VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BAUGENEHMIGUNGSPLAN

ZUSTÄNDIGE GEMEINDE:
ZUSTÄNDIGES LANDRATSAMT:
BAUORT / STRASSE:
FL.NR. / GEMARKUNG:

82377 PENZBERG
WEILHEIM - SCHONGAU
82377 PENZBERG, FALKENSTRASSE 40
Fl.Nr.: 111/2 GEM. PENZBERG

BAUVORHABEN:

ERRICHTUNG EINES GEWÄCHSGARTENS

PLANINHALT:

LAGEPLAN M 1:1000
BEBAUUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:200
NACHBARUNTERSCHRIFTEN

BAUHERR:

HELMUT UND ELISABETH JAKOLAT
FALKENSTRASSE 40
82377 PENZBERG

TEL.: 08856 / 2545

NACHBARN:

Hauswald Elfriede und Fritz, Falkenstr.36, 82377 Penzberg

Dr. Martin Hildebrandt und Barbara, Falkenstr.42, 82377 Penzberg

Lennecke Christine und Michael, Falkenstr.34, 82377 Penzberg

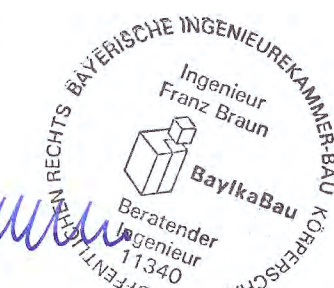
Schmidt Ursula und Herbert, Falkenstr. 38, 82377 Penzberg

Dr. Hartmut Schettlers, Falkenstr. 30, 82377 Penzberg

Schlager Erna und Anton, Falkenstr. 32, 82377 Penzberg

ENTWURFSVERFASSER:

PENZBERG DEN 07.06.2005
ERGÄNZT AM 28.06.2005
ERGÄNZT AM 21.09.2005



Franz Braun
Beratender Ingenieur
für Bauwesen u. Planung
Gartenstraße 4 a
82377 Penzberg
Tel. 08856/2510 Fax 08856/7810

STADT PENZBERG

LANDRATSAMT WEILHEIM - SCHONGAU