

BEBAUUNGSPLAN "OBERFILZ" 1.ÄNDERUNG M=1:1000

L S A T Z U N G

Die Stadt Penzberg (Obb.) erläßt aufgrund § 9 und § 10 Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenzen des Geltungsbereiches
- aufgehobener alter Geltungsbereich
- Straßbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Einstrichung
- öffentliche Verkehrsfläche
- beschränkt öffentlicher Fußweg
- Flächen für Garagen und Einfahrtsrichtung
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- erdgeschoßige Bauweise bei Zwischenbauten ohne Kniestock
- zwingend Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß ohne Kniestock über dem obersten Geschoß
- zwingend Erdgeschoß und 3 Vollgeschoße ohne Kniestock über dem obersten Geschoß
- Maßzahlen
- Geschößflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Sichtdreieck
- Grünfläche mit öffentlichem Kinderspielplatz
- Trafostation
- privater Kinderspielplatz

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Die Bauherrn sind darauf hinzuweisen, daß zur Installation eines Fernsprechanchlusses Leerrohre vom Keller bis zum obersten Geschöß vorgesehen werden.
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Hydrant
  - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  - Hauptversorgungsleitungen
  - bestehender Abwasserkanal-Schacht Nr. 136
  - aufzulassende Hauptversorgungsleitung
  - Höhenschichtlinien

"Die im Plan enthaltenen Worte sind Hinweise"

IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung  
Das Gebiet "Oberfilz" wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. Grundrißform  
Als Grundrißform ist für die Wohngebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Bei nicht rechteckiger Grundrißform gilt dieses Verhältnis für das gesamte Gebäude.
- 3.1. **16** **17** **18** **19**  
Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, vor den Gebäuden nicht mehr als zwei Meter vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.  
Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 26° - 30°, die Dachform als Satteldach festgesetzt.
- 3.2. Dachdeckung  
Die Dachdeckung bei Wohngebäuden hat mit dunkel eingebauten Pfannen zu erfolgen.
4. Dachgauben und Quergiebel sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zulässig. Dachanschnitte sind nicht zugelassen.
5. Einfriedung und Bepflanzung  
Als Einfriedung der Grundstücke ist an der Straßenseite ein Staketenzaun mit verdeckten Säulen zu verwenden. Die Höhe wird auf 1,20 m festgesetzt. Die Zaunhöhe wird über dem Randstein gemessen. Im Bereich einer offenen Überdachung (s. Festsetzung 11) sind auch weiß verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
6. Größe der Grundstücke  
Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 370 m<sup>2</sup> festgesetzt, die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhäuser wird auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.
7. In den Wohnhäusern mit 2 Geschossen (II) dürfen nur 2 Wohneinheiten untergebracht werden. Dies gilt auch für jede Doppelhaushälfte.
8. Die Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig. Als Dachform ist entweder ein Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig. Offene Überdachungen in Verbindung mit den Garagen sind auch außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen - insbesondere bei einer Grenzbebauung - sind einzuhalten. Überdachungen der gesetzlichen Stauraume sind ebenso unzulässig, wie eine Nutzung mit Aufenthaltsfunktion.
9. Grünanlagen, Freizeitanlagen, Spielplätze  
In den Baugrundstücken ist die Aufstellung von Lagerbehältern im Freien für flüssige und gasförmige Stoffe untersagt.
10. In dem gesamten Geltungsbereich ist das Aufstellen von Wohnwägen im Freien untersagt.
11. Die Stromversorgung soll über Niederspannungskabel erfolgen.
12. Zierstutz- und Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten äußeren Wandverkleidungen ist in allen Fällen untersagt.
13. Strohmatten als Einfriedungen und als Sichtschutzwälle sind untersagt.
14. An einer Wetterseite können als Ausnahme zementgebundene Wandverkleidungen in Rechteckform mit granitierter Oberfläche und in leichten Farbtönen bei waagrechter Verlegung als Wettermantel zugelassen werden.
15. Der mit Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 08.11.1965 - Nr. II 29 IV B 7 - 15 500 n 28 - genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Oberfilz" Gemarkung Penzberg wird mit all seinen Festsetzungen aufgehoben.
16. Gärtnerei-Gestaltung  
Die anzubauenden Flächen der kleineren Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern heimischer Art zu bepflanzen. Insbesondere dürfen neben Fremdgehölzen und schiefwärtsgeführten Arten nicht gepflanzt werden.  
Laubbäume: alle rotlaubigen und weißblütigen Arten, sowie Silberahorn, Acer saccharinum u. Acer pseudoplatanus "Wieri"  
Blutbuche: Fraxus Silv. "Purpurea"  
Traubenbuche: Fraxus Silv. "Pendula"  
Traubeneiche: Fraxus Silv. "Pendula"  
Rot- und Weißdorn: alle Arten, wegen Übertragung des Feuerbrandes  
Pappel: alle Arten, insbesondere Populus nigra "Italica" - Italienische Pyramidenpappel

Nadelgehölze:

- Laure: alle blau- und silbernadligen Arten
- Zeder: Cedrus atlantica glauca und Cedrus deodora (Himalayazeder)
- Scheinzypresse: Chamaecyparis - in den öffentlichen Grünflächen und in den Schutzpflanzungen, alle Arten und Sorten.
- Fichte: alle blau- und silbernadligen Arten
- Lebensbaum: Thuja occidentalis - alle Arten

Dieses MABL Nr. 21/22/07/26 betreffend die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

Datum der Aufstellung: 17.09.1975  
 Änderungen: 15.06.1977; 18.07.1978; 12.09.1980  
 aktualisierte Fassung: 24. Juli 1988  
 Änderungen: 02.12.1988, 18.4.1989; 29.11.1989

V. VERMERKE ZUM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.08.1988 bis 12.09.1988 in Penzberg/Obb. im Rathaus, Nr. 21 öffentlich dargelegt. Penzberg, den 14.09.1988  
  
 Bürgermeister
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.1988 bis 30.01.1989 in Penzberg/Obb. im Rathaus, Nr. 21 öffentlich ausgelegt. Penzberg, den 31.01.89  
  
 Bürgermeister
- c) Die Stadt Penzberg/Obb. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.04.1989 den Bebauungsplan gem. § 19 BauGB als Satzung beschlossen. Penzberg, den 12.04.89  
  
 Bürgermeister
- d) Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 11.08.1989 dem Landratsamt Veitshausen/Schönau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3 Monatsfrist nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht widersprochen. Der Bebauungsplan wird mit der Satzung beschlossen.  
 mit Auflagen und Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadtrat durch Beschluß vom 28.11.1989 beigetreten ist.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 20.12.1989 durch Amtsblatt Nr. 19/1989 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auflagen und Hinweise des Landratsamtes im Anzeigeverfahren sind in der vorliegenden Planfassung eingezeichnet.

Penzberg, den 20.12.1989  
  
 Bürgermeister



M 1 : 1000

