



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)
Balkone und Terrassen werden bei den Geschossflächen nicht in Anrechnung gebracht, auch wenn diese keine untergeordneten Bauteile sind.
 - 2.2 GR 110 maximale Grundfläche = projizierte Gebäudefläche ohne TGA, Ga, St und deren Zufahrten (z.B. GR = 110 m²)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. 2 Vollgeschosse)
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3 Vollgeschosse)
 - 2.5 WH 6,50 maximale Wandhöhe an der Traufe (z.B. 6,50 m) über festgesetztem Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 Baulinie
- 3.5 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)
- 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
- 4.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

5. Grünflächen, Grünordnung

- 5.1 naturnaher Mischwald (zu erhalten)
- 5.2 zu pflanzender Baum
- 5.3 zu pflanzende Sträucher
- 5.4 Hausgarten
- 5.5 wasserdurchlässige Befestigung
- 5.6 öffentlicher Kinderspielplatz
- 5.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 5.8 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung einer Strauwiesenvegetation auf Fl.Nr. 1158/2 die durch die Stadt Penzberg durchzuführen sind (Einzelheiten siehe Begründung)
- 5.9 Biotopweiherr mit Retentionsfunktion

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.3 Sichtdreieck (von Bebauung freizuhalten)

- 6.4 Firstrichtung, zwingend
- 6.5 Satteldach
- 6.6 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- 6.7 Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports
- 6.8 Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- 6.9 Tiefgaragenrampe
- 6.10 Maßangabe in Metern (z.B. 5,50)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Gestaltung der Gebäude

2.1 Gebäudestellung, Baukörper, Nebenanlagen
Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bei allen Gebäuden einzuhalten.

Der Grundriss muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben.

Bei den Doppelhäusern auf den Parzellen 14 bis 21 wird festgesetzt, dass die beiden Haushälften die gleiche Wandhöhe, die gleiche Dachneigung und die gleichen Haustiefen erhalten müssen.

Die Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung erdgeschossiger Anbauten bis maximal 30 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Balkone können auch als nicht untergeordnetes Bauteil über die Baufenster hinausragend zugelassen werden.

Je Parzelle ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 10m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen und Carports zulässig, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

2.2 Dachform

Für die Häuser auf den Parzellen 26 und 27 wird ein versetztes Pultdach mit unterschiedlichen Dachneigungen und mittigem First festgesetzt, wobei eine Abweichung des Firstes um maximal 1 m von der Gebäudemitte zulässig ist. Für alle anderen Häuser werden symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Die Dachneigung der Einzelhäuser auf den Parzellen 1 bis 13 und 22 bis 27 wird auf 22 bis 28 Grad festgesetzt, die Dachneigung der Doppelhäuser auf den Parzellen 14 bis 21 auf 28 bis 30 Grad.

Garagen, für die ein Satteldach zwingend vorgeschrieben ist, sind in der Planzeichnung dargestellt. Alle anderen Garagen können wahlweise mit Sattel- oder Pultdächern ausgeführt werden. Der First des Pultdaches muss entlang der Außenwand des Hauptgebäudes verlaufen. Die Dachneigung der Garagen-Satteldächer sind analog den Hauptgebäuden auszuführen, die Dachneigung der Pultdächer wird auf 16 - 21 Grad festgesetzt.

2.3 Dacheindeckung

Allgemein zulässig ist eine Pfannendeckung, Farbe naturrot oder rotbraun.

2.4 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben und Quergiebel sind nur gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zulässig.

2.5 Gebäudehöhen

Zur endgültigen Höhenfestlegung des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist vor Baubeginn eine Abnahme des Schnurgerüstes durch das Stadtbauamt Penzberg erforderlich.

Die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand von OK geplanter Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Nach dieser Definition werden folgende maximale traufseitige Wandhöhen festgesetzt:
Für Einzelhäuser auf den Parzellen 1 bis 13 und 22 bis 27 5,80 m
Für Doppelhäuser auf den Parzellen 14 bis 21 6,50 m

Bei den Einzelhäusern auf den Parzellen 1 bis 13 und 22 bis 27 wird das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im 1. Obergeschoss und Oberkante Fußplatte auf mindestens 1,60 m und auf höchstens 2,40 m festgesetzt.

Bei den Doppelhäusern auf den Parzellen 14 bis 21 wird das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden der Decke über dem 1. Obergeschoss und Oberkante Fußplatte auf 0,40 m beschränkt.

2.6 Außenwände, Balkone
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farben auszuführen. Zulässig sind auch Holzverkleidungen, wenn sie sich in die beabsichtigte Gestaltung des Baukörpers und in das Baugebiet insgesamt einfügen. Holzverkleidungen sind nur mit naturfarbener, weißer oder helgrauer Lasur zulässig.

Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind unzulässig.

Bei den Doppelhäusern auf den Parzellen 14 bis 21 sind die Fassaden einheitlich (geputzt oder im OG holzverschalt) zu gestalten, es ist nur eine Farbgebung zulässig.

2.7 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Sockel von max. 15 cm Höhe auszuführen. Die Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch errichtet werden. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune möglich, zur Straße hin müssen Staketenzäune bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten ausgeführt werden.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1 Für die Wohngebäude sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ausreichend Stellplätze nachzuweisen und zu errichten.

3.2 Bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken muss der Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m tief sein.

3.3 Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie einheitlich zu gestalten (Wandhöhe, Fassade, Dachneigung, Tore etc.).

3.4 Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Plätzen zulässig, können aber auch ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen errichtet werden. Die maximale Wandhöhe bei Garagen beträgt an der Traufseite 3,0 m.

4. Entwässerungsanlagen

Flächen, in denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, i.V. mit § 18a WHG, Niederschlagswasser zum Zweck des Abbaus der Niederschlagspitzenwerte aus dem Kanalnetz auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss.

Der Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss ist mittels Teichen, Zisternen oder Schächten in folgendem Größenverhältnis nur zur zusätzlichen befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen. Darunter fallen alle Dachflächen, Terrassen, Gehweg, Hoffläche, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten.

| Fläche (m²) | Drosselabfluss (l/s) | Speichervolumen (m³) |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 100 | 1 | 2 |
| 200 | 2 | 3 |
| 300 | 3 | 5 |
| 400 | 4 | 6 |
| 500 | 5 | 8 |
| 600 | 6 | 10 |
| 700 | 7 | 11 |
| 800 | 8 | 13 |

Das erforderliche Speichervolumen für die Regenrückhalteeinrichtungen wurde nach A117 mit dem Programm des Landesamtes für Wasserwirtschaft ermittelt.

Das Mindestspeichervolumen von 2,0 m³ darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert

C. HINWEISE

1. **Hinweise durch Planzeichen**
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.2 neu vorgesehene Grundstücksgrenze
 - 1.3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 1.4 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 1158/2)
 - 1.5 bestehende Gebäude
 - 1.6 Nummerierung der Baugrundstücke (z.B. Grundstück 3)
 - 1.7 Zufahrt Garage bzw. Tiefgarage
 - 1.8 Bach-Graben (Bestand)
 - 1.9 Kanal DN 600 (Verrohrung Bachgraben, Bestand)
 - 1.10 Wegsaum (Bestand)
 - 1.11 modellierte Böschungen
 - 1.12 Bushaltestelle

2. Hinweise durch Text

2.1 Im Rahmen der Eingabeplanung sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

2.2 Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, die Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom _____ gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

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

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

E. VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Aufgestellt: Penzberg, den 01.06.2005

Stadtbauamt

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN "IM WIESFELD"

MIT NACHRICHTLICHER DARSTELLUNG DER BISHER ERFOLGTEN ÄNDERUNGEN 1 BIS 4

M 1:1000

PLANVERFASSER



Dipl. Ing. (FH) Architekten
Hoehbein | Stadtbau

Marienplatz 25
93512 Wasserburg am Inn
Tel.: 08071 - 50055
Fax: 08071 - 40724
e-mail: architekten@jocher-stechl.de

GRÜNDUNG



Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
Tel.: 08856 - 92 10 0
Fax: 08856 - 92 10 11
e-mail: probst.landschaft@t-online.de