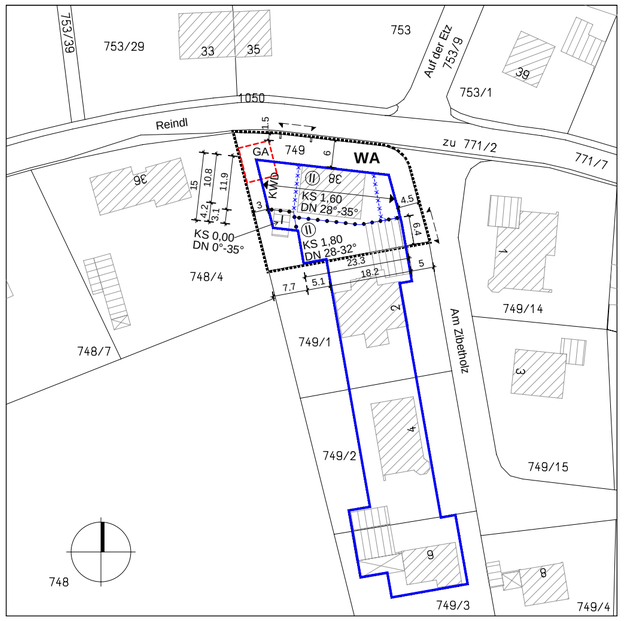

Lageplan M 1 : 1000 0 10 50 m

7. Änderung des Bebauungsplans "**Am Zibetholz**" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 7. Änderung des Bebauungsplans "**Am Zibetholz**" vom 10.06.1957.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan "**Am Zibetholz**" der Stadt Penzberg vom 10.06.1957 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.
WA	Für den Änderungsbereich wird ein **Allgemeines Wohngebiet WA** (§4 BauNVO) festgesetzt
	Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen (Art und Maß)
z.B. (II)	Anzahl der Vollgeschosse, zwingend; z.B. 2 Vollgeschosse (die zwingende Anzahl der Vollgeschosse gilt nicht für Nebengebäude gem. BayBO Art. 6 Abs. 9)
z.B. I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B. 1 Vollgeschoss
	Dachform, zwingend; Satteldach mit festgesetzter Firstrichtung
z.B. DN 28°-35°	Zulässige Dachneigung DN; z.B. Dachneigung = 28° - 35°
KWD	Zulässiger Dachabschluss; Krüppelwalmdach
z.B. KS 1,60	Maximal zulässige Kniestockhöhe KS (Höhe OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand der Traufe) z.B. KS = 1,60 m
GA	Fläche für Garagen (Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig)
z.B. 6.5	Vermaßung; z.B. 6,50 m

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

2a. Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ für Hauptanlagen (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) soll GRZ 0,30 betragen. Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

2b Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten, wenn sie nicht tiefer als 1,50 m sind und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

2c Nicht untergeordnete Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 1,25 m überschreiten, wenn sie nicht länger als 50% der zugehörigen Fassade sind, nicht tiefer als 2,50 m sind und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

2d Die straßenbegleitende Bepflanzung mit Sträuchern ist im Bereich außerhalb der Zugänge/Zufahrten zu schützen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2e Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens OKFFB EG darf maximal 25 cm über OK FFB EG des Bestands-Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Bestandshöhe ist im Bauantragsplan anzugeben.

2f Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

2g. Entwässerung und Wasserwirtschaft:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über über Gelände festgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

3.1. Hinweise durch Planzeichen

	vorhandene Grundstücksgrenze
	entfallene Baugrenze
	vorhandene Zufahrt
	bestehende Gebäude, Haupt- und Nebengebäude

3.2. Hinweise durch Text

3.2.1 Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.

3.2.2 Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.

3.2.3 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.

3.2.4 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.

3.2.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen, Niederschlagswasserbehandlung, Bodenaushub:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind).

4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am .....

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

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

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am ..... durch Amtsblatt Nr. ..... gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.
Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

.....
Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

7. Änderung
des Bebauungsplans
"Am Zibetholz"
der Stadt Penzberg

Planung:

08.06.2020

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de