



## Lageplan M 1 : 500

### 16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 16. Änderung des Bebauungsplans "**Langseestraße**" vom 28.05.1979.

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 "**Langseestraße**" der Stadt Penzberg vom 28.05.1979 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	Gebietsfestsetzung: WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
z.B.	maximale Oberkante Fertigfußboden über NN; z.B. 613,00 m+NN Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB EG ist in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Von den maximalen Höhen des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,50 m abgewichen werden.
z.B. WH 6,30	maximale Wandhöhe über OKFFB; z.B. 6,30 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Widerkehren und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser. Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.  Bei versetzten Erdgeschossenebenen (Splitlevel) bleibt die festgesetzte max. Fertigfußbodenoberkante OKFFB EG für die Bemessung von Wandhöhen maßgebend.
	Anzahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse (VG) Bauraum Ost: das unter OK FFB EG liegenden Geschoss, auch wenn dieses mehr als 1,20 m über Gelände liegt, wird nicht als Vollgeschosse angerechnet.
z.B. DN 18 °- 22°	zulässige Dachneigung z.B. 18° bis 22°; Eingangsvordächer und Verbindungsdächer über EG zwischen Wohngebäude und Garage/Carport sind hiervon ausgenommen.
	verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand in Metern; z.B. 2,5 m; Breite des verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstandsbereich in Metern; z.B. 5,0 m.
	Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) Nicht überdachte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gemäß BauNVO §14 Absatz 1 Satz 1 sind zulässig und dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen müssen die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO einhalten. Bei Errichtung von 2 Garagen auf dem Westgrundstück darf an der Nordgrenze die Länge der Garage maximal 6 m betragen. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 - 15 m vorzunehmen.  
Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen - wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

#### 2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

2.0 Entfall von bestehenden Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan:

2.0.1 Entfall der bestehenden Festsetzung „Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen (Bauraum) Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 BayBO, werden diese gem. Art. 7(1) und 107 (4) BayBO ausdrücklich für zulässig erklärt“.

2.0.2 Entfall der Festsetzung zu Garagen.

2.0.3 Entfall der Festsetzung der Materialität von Wandverkleidungen.

2.0.4 Entfall der Festsetzung zum Längen- und Breitenverhältnis der Baukörper und zur Rechteckform der Baukörper.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ):

2.1.1 Maximal zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO: GRZ 0,30.

2.1.2 Eine Überschreitung der GRZ §19.2 BauNVO für Terrassen und Balkone, Zuwegungen, Gartenhäuser und Müllstände bis zu ist einer GRZ 0,39 zulässig.

2.1.3 Die GRZ für Anlagen gem. §19.4 BauNVO - wie z.B. Garagen, Stellplätze, Fahrradhäuser sowie die Zufahrten zu diesen Anlagen - darf die GRZ §19.2 BauNVO bis zu einer GRZ 0,59 überschreiten.

2.1.4 Maximal zulässige GFZ: GFZ 0,60.

2.2 Überschreitung von Baugrenzen:

2.2.1 Untergerdnete Balkone gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO dürfen auf der Südseite die Baugrenzen überschreiten; dies gilt jedoch nicht in Bereichen mit vermindertem Gebäudemindestabstand.

2.2.1 Erker - auch wenn sie gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind - dürfen auf der Süd- und auf der Nordseite die Baugrenzen nicht überschreiten.

2.2.1 Balkone mit maximal einer Tiefe von 1,50 m, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten.

2.2.1 Balkone mit maximal einer Tiefe von 1,50 m, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten.

2.2.2 Balkone mit max. 1/3 Länge der zugehörigen Fassadenlänge und max. einer Tiefe von 2,50 m dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten, wenn an diesen Seiten nicht auch Balkone mit geringerer Ausladung sind.

2.2.2 Obergeschossige Erker und zweigeschossige Erker mit max. 1/3 Länge der zugehörigen Fassadenlänge und max. einer Tiefe von 1,50 m dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten.

2.3 Außenanlagen:

2.3.1 Stützmauern sind zulässig.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ihre Ansichtshöhe auf max. 1,2 m begrenzt.

2.3.2 Außentreppen zur Erschließung des Erdgeschosses sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Es sind je überbaubare Grundstücksfläche maximal 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Diese dürfen als Zweifamilienhaus oder als Doppelhaus errichtet werden.

2.5 Die maximale Höhe einer konstruktiven Pfette über dem 2 VG: 40 cm.  
Widerkehren, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind hiervon ausgenommen.

2.6 Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 22° zulässig.

2.7 Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftsfrächtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.

2.8 Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.9 Entwässerung und Wasserwirtschaft:

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

2.10 Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO):

2.10.1 Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind festgesetzt.

2.10.2 Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind nicht festgesetzt für Bereiche mit vermindertem festgesetzten Gebäudemindestabstand.

#### 3.1.2 Hinweise durch Planzeichen

z.B. Höhenlinien, z.B. 613 m+NN (Höhenabstand der Linien: 50 cm)

Teilungsgrenze, Vorschlag

Bestandshaupt- und Nebengebäude

Bestandsgebäude auf dem Antragsgrundstück

z.B. 1150/19 Flurnummer; z.B. 1150/12

#### 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 Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächen-gestaltungsplan mit einzureichen.

3.2.6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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 verhindern.  
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.2.7 Behandlung von Niederschlagswasser:

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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENQO (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 TRENQW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.2.8 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

3.2.9 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).

3.2.10 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.

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

#### § 2 - In Kraft treten

Diese Änderungsatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

#### Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB am **23.07.2019**.

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 gebilligt und die erneute Auslegung angeordnet.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg  
.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

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

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg  
.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

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

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg  
.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

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

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg  
.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

8. 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

#### Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



## 16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg

Planung:

16.08.2023

Architekturbüro **Wolfgang Zach**

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtplaner  
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg  
Tel. 09856/9356-11 Fax /9356-15  
E-mail: zach@zach-architekten.de