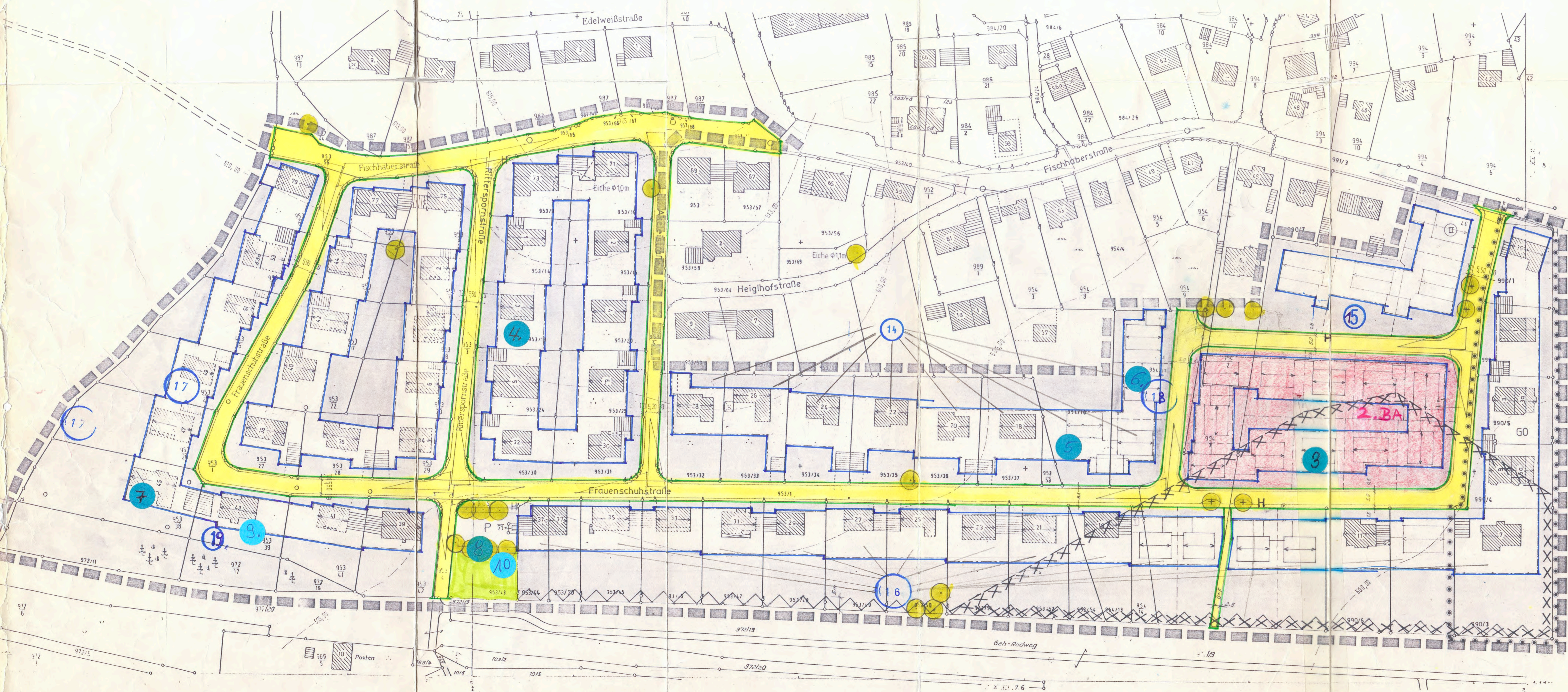


BEBAUUNGSPLAN HEIGLHOF



A. FESTSETZUNGEN

- Untergliederung des Geltungsbereiches**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 2.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO eine Nutzung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzt.
 2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen für die gewerbliche Tierhaltung.
- Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 GRZ 0,25 Grundflächenzahl GRZ 0,25 als Höchstgrenze
 GR 230 m² Überbaubare Grundfläche 230 m² je Grundstück als Höchstgrenze.
 Bei der Ermittlung der GR + GRZ bleiben Garagen und untergeordnete Bauteile unberücksichtigt.
 Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung gemäß 3.1 gelten gleichrangig, d.h. sie müssen gleichzeitig erfüllt sein.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 4.1 - - - - - Baugrenze
 Im gesamten Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.
 4.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 und 7 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen höchstens 1,0 m überschreiten, sofern davon die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen eingehalten werden.
 4.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 und 7 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen höchstens 1,0 m überschreiten, sofern davon die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen eingehalten werden.
 4.4 Grundflächenerhebung, d.h. Gebiet, in dem Aufenthaltsräume im OG nicht nach Osten hin orientiert werden dürfen.
 4.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Sätze 2 + 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig für folgende untergeordnete Bauteile und Vorbauten, sowie für nicht untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbstständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,50 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden: Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, Veranden, Eingangsbügel, Windbrüche und Außenkamine.
- Bauliche Gestaltung**
 Für den Geltungsbereich gelten folgende Gestaltungssetzungen:
 5.1 Wohngebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 21° bis 25° auszuführen. Garagen und Nebengebäude können sowohl mit Satteldach und einer Dachneigung von 21° und 25°, als auch mit Pultdach bei einer maximalen Dachneigung von 15° ausgeführt werden.
 5.2 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längere Gebäude- seite muß mind. 1,5 länger sein als die Hausbreite. Gebäude mit Quergiebel (Kreuzgiebel) dürfen eine Länge von mind. 30% der Hauptgebäuelänge und eine Tiefe von max. 5,0 m senkrecht zur Außenwand des Hauptgebäudes gemessen, haben.

- Es werden Dachneigungen in roten Farbtönen zugelassen.**
- Dachgärten sind unzulässig.**
 Untergeordnete Räume können mit Dachflächenfenstern bis max. 1,0 qm Größe belichtet werden.
- Loggien und Balkone mit Ausnahme von umlaufenden Balkonen sind allgemein zulässig.**
 Der Satz entfällt.
 Für Loggien sind auch massive Brüstungen - soweit sie aus der Fassade entwickelt sind - zulässig.
- Außenwände:**
 - Als Material an den Außenwänden der Gebäude sind nur verputztes Mauerwerk, an den untergeordneten Bauteilen (Pfeiler, Sockel u.a.) Sichtbeton gestrichen od. werksteinmäßig bearbeitet zulässig.
 - Stuck, auf fallende Putzmuster, Zierputz, Zyklopenmauerwerk, Riemchenverlebung, sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen sind unzulässig.
 - Putzfarben sind in weiß oder hellen Pastellfarben zu verwenden.
 - Soweit an den Fassaden Holz verwendet wird, muß die natürliche Holzstruktur sichtbar bleiben.
 - Farbtonung: braun bis braungrau, lasierende Holzanstriche in mittlerem Hellheitsgrad.
- Die Ziffer 5.7 wird ersatzlos gestrichen.**
- Sofern Solaranlagen errichtet werden, sind diese traufseitig anzuordnen.**
- Werbeanlagen**
 gemäß Art. 91 BayBO sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
 6.1 Die Einfriedigungen sind straßenseitig als Naturholzplanken mit senkrechten Staketen oder als Jägerzäune bis zu 1,0 m über der Geländeoberfläche auszuführen, im Bereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m.
 Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
 6.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Kunststoffplatten, sowie Ornamentsteinen o.ä. ist untersagt.
- Nebenanlagen**
 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig, wenn diese einen Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und die Abstandsflächen einhalten.
- Entwässerung**
 Flächen, in denen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 18a WHG Niederschlagswasser zum Zweck des Abbaus der Niederschlags Spitzenwerte aus dem Kanalsystem auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muß.
 Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zysternen oder Schichten in folgendem Größenverhältnis zur zusätzlichen befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen:
 Darunter fallen alle Dachflächen, Terrassen, Gehwege, Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten.

Fläche m ²	Volumen m ³ (mind.)
1 - 50	2,0
51 - 100	4,0
101 - 150	6,0
151 - 200	9,0
201 - 250	11,0
251 - 300	13,0

 Zwischenbreiten werden im Verhältnis zur tatsächlich befestigten Fläche interpoliert.
 Der Nachweis ist mit einem Freiflächengestaltungs- und Entwässerungsplan zum jeweiligen Bauantrag zu führen.

- Öffentliche Verkehrsflächen**
 9.1 Fahrbahn öffentlich
 9.2 Gehweg, z.B. 1,50 m breit (G)
 9.3 G + F Geh- und Radweg z.B. 2,50 m breit
 9.4 Straßenbegrenzungslinie
 9.5 Sichtdreieck
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante am Fahrbahrand, unzulässig. Öffentlicher Parkplatz
 9.6 P
- Garagen, Stellplätze**
 10.01 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zu errichten.
 Die Fahrgassen von den Garagen darf auf eine Tiefe von ... nicht eingezwungen werden.
 10.2 Die Fahrgassen von den Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.
- Maßangaben**
 Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m
- Grünordnung / Baumbestand**
 12.1 zu pflanzende Bäume
 12.2 zu erhaltender Baumbestand
 12.3 öffentliche Grünfläche ohne Einfriedigung
- Schutzflächen**
 13.1 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz des Wassergutabbaus vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. Verbot von Kompostierung und gewässerbeeinträchtigende Materialabgabe.
- HINWEISE**
 1. 1005/14 Flur-Nummer
 2. bestehende Grundstücksgrenze
 3. bestehende Haupt- und Nebengebäude
 4. vorgeschlagene Grundrißform der Baukörper
 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 6. II Hydrant
 7. Straßeneuchte
 8. Trafostation
 9. Höhenlinie
 10. ehem. Bergbauaktivität

Gelände des
ESV - Sportvereins

PLANVERFAHREN

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) (BaunVO) sowie des Maßnahmengesetzes (MAG) das Maßnahmengesetz (MAG) (MAG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer ... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den ... STADT PENZBERG
 1. Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anscheiben vom 25.05.93 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 25.05.93 STADT PENZBERG
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Landratsamt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.05.93, bis 25.06.93, in Z.Nr. 27, öffentlich ausgestellt.

Penzberg, den 30.06.93 STADT PENZBERG
 1. Bürgermeister

d) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß vom 20.07.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 22.07.93 STADT PENZBERG
 1. Bürgermeister

e) Anzeigeverfahren: gem. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßg nicht erforderlich
 Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ... dem Landratsamt Wilhelm-Schönau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
 mit Schreiben vom ... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.
 mit Schreiben vom ... mit Auflagen / Hinweisen zugestimmt. Welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ... beigetreten ist.

Landratsamt Wilhelm-Schönau
 Die Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 02.11.1994 durch Pub. 02/11/1994 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich für die üblichen Höchststunden zu jedermanns Einsicht bereitzustellen.

Penzberg, den 02.11.1994 STADT PENZBERG
 1. Bürgermeister

Planfertigung
 Penzberg, den 02.03.1993 / gei.: 18.07.1994
 STADTBAUAMT
 25.06.1994