

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 1988/3, Im Dittenried

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV 90) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Grenzen der Einbeziehungssatzung umfassen das Flurstück Fl. Nr. 1988/3 Gemarkung Penzberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1/500.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil und einer Begründung in der Fassung vom _____

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
Siegel

A Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 GR 240 m² max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. mit § 19 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 WH 6,00 m max. zulässige Wandhöhe der Außenwand nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis höchster Schnittpunkt Wand-Dach. Bezugspunkt ist die Höhe fertiger Fußboden (FFB)
- 3.3 z.B. 618,00 m ü NN fertiger Fußboden EG als Höhenbezugspunkt
- 3.4 OK TGA Decke 616,50 ü.NN. = Oberkante Tiefgaragendecke
- 3.5 2 WE max. 2 Wohneinheit zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

▲ nur Einzelhäuser zulässig nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche (TGA) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung.

← → einzuhaltende Firstrichtung

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

TGA Tiefgarage, Überdeckung mit Erdreich mind. 80 cm

5.2 Gestaltung Zufahrten und Zuwegungen

Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Pflastersteinen u. ä. auszuführen.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ortsrandbegrünung"

Die Fläche ist dicht mit standortgerechten, heimischen und gebietseigenen Sträuchern und Hecken (siehe Verweis auf Pflanzliste B 11) zu bepflanzen.

6.2 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum, davon mind. ein Obstbaum gem. Liste, auf die unter B 11 verwiesen wird zu pflanzen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Strauch gem. Liste, auf die unter B 11 verwiesen wird, zu pflanzen.

6.3 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen (einschließlich Fichten- und Eibenhecken) anzupflanzen. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen wie Weißdorn, Hainbuche, Berberitze, Hasel, Haselgärbuche, Wildrose, Korneibische usw., Hecken aus Nadelholzern wie Thuja oder sonstige Koniferen sind nicht zulässig.

6.4 Einfriedigungen
An Nachbargrundstücke angrenzende Einfriedigungen sind zu hinterpflanzen und in der Höhe auf 1,2 m beschränkt. Einfriedigungen sind ohne Sockel (=mauer) auszuführen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm (Durchlässigkeit für Kleintiere) einzuhalten.

7. Denkmalrechtliche Erlaubnis Bodendenkmal D-1-8234-0006 "Vererbener Grabhügel"
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. ----- Grundstücksgrenze
- 2. z.B. 17,00 Maßangabe in m
- 3. 1988/3 Flurstücknummer
- 4. [Schraffur] Bauliche Anlagen vorhanden
- 5. 616 Höhenlinien
- 6. [Schraffur] Abbruch Garage
- 7. ▲ Zufahrt
- 8. ----- Wasserleitung
- 9. ----- Kanalleitung
- 10. [Schraffur] private Zufahrt zu Flurnummer 1988/3

11. Pflanzliste (Gehölzarten und Qualität)

Bei Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich heimische Arten und Obstgehölze zulässig. Die Arten sind in nachstehender Liste mit Angabe zur Qualität (in Klammern) aufgeführt

Es wird auf die Liste geeigneter Gehölzarten mit Angaben zur Qualität des Landratsamtes Weilheim Schongau, die auf der Homepage des Landratsamtes unter Bürgerservice / Formulare / und Merkblätter / Naturschutz: „Liste heimischer Gehölzarten“ heruntergeladen werden kann, verwiesen.

- Großbäume (Sol.-3xv.-mB.-SHJ.-10-20)
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Quercus robur Stiel-Eiche (Sommerliche)
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- Kleinbäume (Heister 2xv.-H150-175)
- Carpinus betulus Hainbuche (Weißbuche)
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Salix aucuparia Eberesche
- Hainbuche (Weißbuche) Feld-Ahorn Eberesche
- Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)
- Apfel: „Gravensteiner“, „Roter Berlepsch“, „Klarapfel“, „Jakob-Fischer“, „Töpsel“, „Prinz-Albrecht-von-Praußen“, „James-Grievé“
- Birne: „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Clippe-Liebling“, „Gellerts-Butterbirne“, „Verains-Dechants“
- Zwetschge: „Hauszwetschge“, „Schönberger“

Im Übrigen ist die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen zu beachten

12. Wasser-, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Kanalisation ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten Fl. Nr. 1988/2 zu sichern. Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell- und Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

13. Emissionen aus der Landwirtschaft

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Plangebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

14. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BILD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.bild.bayern.de).

15. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

16. 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 andernfalls abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

17. Notarielle Sicherung der Grunddienstarkeiten

Für die Sicherung der Grunddienstarkeiten ist von den Eigentümern der Fl. Nr. 1988/2 und 1988/3 der Nachweis einer notariellen Vereinbarung zu folgenden Punkten vorzulegen:

- Verpflichtung zu Garagenabbruch "Im Dittenried" 9a (s. Plandarstellung B6.)
- Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit für Fl. Nr. 1988/3 über Fl. Nr. 1988/2
- Stellplatznachweis TGA für Fl. Nr. 1988/3 und Hausnr. 9a "Im Dittenried"
- Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und öffentliche Kanalisation für Fl. Nr. 1988/3 über Fl. Nr. 1988/2

Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung zur Einbeziehung des Flurstücks Fl.Nr. 1988/3 Gemarkung Penzberg:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Behörden
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.08.2023 innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 1 BauGB)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Satzung samt Begründung wurde im Zeitraum vom 18.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.08.2023.

4. Erneute Beteiligung der Behörden
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 1 BauGB)

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Satzung samt Begründung wurde im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am _____.

6. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
Siegel

7. Ausgefertigt

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
Siegel

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nummer P 225, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

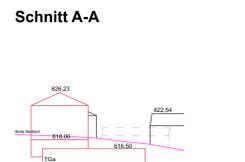
Penzberg, den _____ Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
Siegel

Planung:
20.02.2024
Entwurf

B3 ARCHITEKTEN
Haberecht – Irregen PartG
Im Thal 2 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu



Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Übereinstimmung der Höhenlinien ist zu prüfen.



Nachrichtliche Übernahme Lage des Bodendenkmals D1-8234-0006

