

Bebauungsplan "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg M 1:500



A. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung für unterschiedliche Art und Maß der Nutzungen.

A	ED
GRZ	0,35
WH	7,00
DN	18°-26°
GÜZ	0,25

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 z.B. GRZ 0,50 Die Grundflächenzahl, ist für die einzelnen Bereiche festgesetzt und ist nach BauNVO zu ermitteln.
In den Baubereichen B, C und D darf die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO seit 5% maximal 100 % betragen, wenn die überdeckten Teile der Tiefgaragen zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion statt 80 cm mind. 100 cm i. M. überdeckt sind.
Die Anrechnung der Grundflächen zu Zufahrten, Straßen und Wege, Vorräume, Terrassen und dgl. erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
- 3.2 z.B. III III Vollgeschoss. Die zwingend zu errichtende Anzahl der Vollgeschosse ist für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- 3.3 z.B. III III Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III Vollgeschosse. Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist für die bebaubare Grundstücksflächen festgesetzt.
- 3.4 z.B. II WE Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude für den Teil A: Für den Teil A sind maximale 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Das Doppelhaus gilt als 1 Wohngebäude.
- 3.5 Bebauung mit Einzelhaus zulässig.
- 3.6 Bebauung mit Doppelhaus zulässig + 20 cm
- 3.7 z.B. 609/50 Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, z.B. 609/50 + NN. Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante OK FFB EG darf um +/- 30 cm von der festgesetzten Höhe abweichen.
- 3.8 z.B. WH 5,50 Die maximale traufseitige Wandhöhe wird durch das Maß WH festgesetzt. Die maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und Schwindpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
- 3.9 z.B. GÜZ 0,30 Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen sind. Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze können mit 75 % auf die GÜZ angerechnet werden. Begrünte Dachflächen und mit mindestens 80 cm Substrat überdeckter Tiefgaragenflächen können mit 50 % auf die GÜZ angerechnet werden. Versickerungsfähige Wege sind nicht anrechenbar.

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 o Bauweise Für das Baufeld A wird "offene Bauweise" festgesetzt.
- 4.2 g Bauweise Für die Baufelder B, C und D wird "geschlossene Bauweise" festgesetzt.
- 4.3 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- 4.4 Baulinie
- 4.5 Baufeld A: Balkone und Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenze maximal um 1,30 m überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenze überschreiten.
- 4.6 Baufelder B, C und D: Balkone dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenze überschreiten.
- 4.7 Abstandsflächen der Haupt- und Nebengebäude zu Grundstücksgrenzen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist einzuhalten.
- 5.2 TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Überdeckung 80 cm
Die Einhausungen sind einseitig an Wänden und Decken schallsorbent zu verkleiden. Die Tore sowie Schlüsselschalter o.ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen.
WH max Tiefgarageneinhausung = 3 m
Dachform flach oder als geneigte Fläche begrünt.
- 5.3 GA Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports.
- 5.4 ST Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze.
- 5.5 MJFA Umgrenzung von Flächen für Müll und Fahrräder
- 5.6 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.7 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie einheitlich zu gestalten (Wandhöhe, Fassade, Farbgebung, Dachneigung, Tore etc.).
- 5.8 Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO sind bis zu einer einzelnen Bruttogrundfläche von maximal 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Carports unter Beachtung der Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
Zulässig sind max. 1 Nebenanlage je Grundstück bis 600 m² Grundstücksfläche und max. 2 Nebenanlagen je Grundstück über 600 m² Grundstücksfläche.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für öffentl. Stellplätze (eine geringfügige Verschiebung der Grenze im Einfließbereich von Grundstücken ist zulässig).
- 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg.
- 6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrten
- 6.5 Straßenbegrenzungslinie
- 6.6 Einfließbereich
- 6.7 Fußgängerbereich
- 6.8 Öffentliche Parkplätze

7. Baugestaltung

- 7.1 Gleichgestaltung: Bei den Doppel- und Reihenhäusern wird festgesetzt, dass die Häuser die gleiche Wandhöhe und die gleiche Dachneigung erhalten müssen.
- 7.2 Gestaltung der Dächer: Der First von Satellitdächern muss über die Gebäudekante verlaufen.
- 7.3 Zulässige Dachformen für Carports, Garagen und deren Nebenräume: Als Dachform für Carports, Garagen und deren Nebenräume, die nicht innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche liegen, werden Flachdächer bis 5° Neigung und Satellitdächer mit der zulässigen Neigung der zugehörigen Hauptanlage festgesetzt.
- 7.4 Zulässige Dachformen für Eingangsvordächer und Verbindungsdächer: Für untergeordnete Eingangsvordächer sind Dachneigungen bis max. 25° zulässig. Für Verbindungsdächer zwischen Wohngebäuden und flachgeneigten Garagen- oder Carportdächern sind maximal 5° Dachneigung zulässig.
- 7.5 Dachdeckungen sind in Abhängigkeit von der Dachneigung vorgeschrieben: Für Dächer bis 5° Dachneigung ist eine intensive Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 20 cm vorgeschrieben. Für Dächer zwischen 6° - 20° Dachneigung sind nur Begrünungen, Ziegel- und Betondachsteindeckungen zulässig. Für Dächer über 21° Dachneigung sind Metalldeckungen zulässig, wenn mehr als 75% der Metalldeckung durch eine Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie abgedeckt wird. Für Dächer von Erdgeschoss-Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind für Dachneigungen bis max. 12° Glas- und Metalldeckungen zulässig. Für untergeordnete Eingangsvordächer ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.
- 7.6 Farbgestaltung der Dächer: Für Ziegel- und Betondachsteindeckungen ist nur ein einheitlicher Rotton, ein einheitlicher Anthrazit oder ein einheitliche Grautöne zulässig. Für Metalldeckungen ist nur ein metallgleicher Farbton zulässig.
- 7.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarenergieanlage, Photovoltaikanlagen) auf dem Dach: Anlagen auf Flachdächern müssen mind. um ihr vertikale Höhe vom Dachrand horizontal entfernt bleiben. Anlagen auf geneigten Dächern können in die Dachfläche integriert sein, dürfen sich aber nur bis maximal 20 cm parallel über die Ebene des Daches erheben. Anlagen zur Sonnenenergienutzung schließen eine Begrünung nicht aus.
- 7.8 Gestaltung erdgeschossiger Anbauten mit Dachneigungen bis max. 12°: Zulässig sind Fassaden, die sich durch Material der Oberfläche vom Hauptbaukörper absetzen.
- 7.9 --- --- Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig

8. Angaben zu Nutzungsbeschränkungen

- 8.1 z.B. GO 1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. GO1: Kinder- und Schlafzimmer sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein nach Westen, Süden oder Osten gerichtetes Fenster gelüftet werden können. Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein nach Osten, Süden oder Westen gerichtetes stehendes Fenster gelüftet werden können. Wohnraumlüftung an der Nordfassade sind feststehend auszuführen oder durch vorgesezte festverlastete Wintergärten, die nach Westen oder Osten gelüftet werden können, vor Lüftmissionen zu schützen.
- 8.2 z.B. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Schutzfläche für Regenwasserkanal.
- 8.3 z.B. Umgrenzung der Flächen, für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

9. weitere Angaben

- 9.1 Maßangaben: Maßzahl im Meter, z.B. 15,00 m

10. Grünordnung, Festsetzungen - Planzeichen

- 10.1 Öffentliche Grünfläche
- 10.2 Private Grünflächen
- 10.3 Zu pflanzender Baum: nur II. Wuchsortung; eine geringfügige Verschiebung der Standortorte ist zulässig. Bei Baumbeständen im Bereich zu pflanzenden Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 bzw. in der aktuellsten Form zu beachten.
- 10.4 Zu erhaltender Baumbestand Öffentliche Grünfläche
- 10.5 Kinderspielfeld

11. Grünordnung, Festsetzungen - Text

- 11.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser: Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzuräumen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckent-sprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.
- 11.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen): Für Stellplätze und Zufahrten ist nur Verfestigung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserundurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen zulässig.
- 11.3 Einfriedigungen: Einfriedigungen sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune möglich, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauerwerk ist zu verzichten.
- 11.4 Als zu pflanzend festgesetzte Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11.5 Der Grünstreifen entlang der Nordgrenze des Baubereiches ist als Magerwiese zu erstellen und extensiv zu pflegen. Als Baumpflanzung sind standortgeeignete alte Obstsorten zu verwenden.
- 11.6 Erdüberdeckung und Bepflanzung der Tiefgaragen: Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion mindestens 80 cm i. M. zu überdecken. Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mindestens 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 100 cm i. M. herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung des Bodenstrates oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen. Es sind hierbei Bäume 2. Wuchsortung zu wählen.
- 12. Artenschutzrechtliche Belange
- 12.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.05. und 30.09. nicht zulässig.
- 12.2 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Baumgruppen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abragungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammschutz mit Holzumfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.
- 12.3 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss/Abbruch gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudeorientierte Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.
- 12.4 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundlicher" Lampen (z.B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der geringeren Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Rindböden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langobige Ausrichtung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- 12.5 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.
- 12.6 Einfriedigungen sind zum Schutz von Kleinsäugetieren sockelfrei auszubilden, das heißt mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.
- 12.7 z.B. GÜZ 0,30 Grundflächenzahl: So müssen beispielsweise bei der Forderung einer Grundflächenzahl von 0,3 mindestens 30 % des Baugrundstücks als Grünfläche ausgebaut werden.

B. Hinweise

- 1.1 Hinweise durch Planzeichen
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 geplante Grundstücksgrenzen
- 1.3 entfallene Grundstücksgrenzen
- 1.4 bestehende Flurstücknummern
- 1.5 bestehende Baukörper
- 1.6 Höhenrichtlinien Gelände Bestand - 0,5 m-Verkehrsgrenze (z.B. 669,0 m i. NN)
- 1.7 vorhandene Straßen, Gänge und Radwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs
- 1.8 Hintergrundfarbe Planzeichnung im Geltungsbereich
- 1.9 Sichtdreieck

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdächern und -flutrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
- 2.2 Kellergraben sind aufgrund der Schichtenwasserhältnisse wasserdicht auszuführen.
- 2.3 In Verbindung mit der Genehmigungsplanung von Einzelvorhaben in Baubereichen A bis D sind gleichzeitig ein qualifizierter Freiflächenfeststellungsplan und ein Entwässerungsplan zur Freistellung einzureichen. Westlicher Inhalt der Fachplanung ist die Berechnung der anrechenbar versiegelten Flächen. Die Freigabe der Fachpläne ist Voraussetzung zur Freistellung des Bauantrages.
- 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.
- 2.5 Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind so einzurichten, dass eine Beeinträchtigung durch Befäz-nung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist.
- 2.6 Im Bereich von Bodenkennlinien sowie in Bereichen, wo Bodenkennlinien zu vermuten sind, be-dürfen gemäß Art. 7, 1 DStGB Bodenkennlinien aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C. Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindever-ordnung für die Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a. Aufstellungsbeschluss am 24.03.2015.
- b. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erläuterung.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg
- c. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 00.00.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg
- d. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 öffentlich ausgestellt.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg
- e. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 00.00.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg
- f. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 00.00.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg
- g. Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsver-bündlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
- Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg

D. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Be-teiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie der Vorschriften bezüglich der Beschließung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht inner-halb von einem Jahr 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 öffent-lichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der schriftlich gegenüber der Ge-meinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll, ist dabei darzulegen.

Bebauungsplan "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg

Planung: Stand: Städtebau: Stadt Penzberg, Stadtbauamt, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Tel: 08556/813-300, Fax: 813-309, Email: stadtbauamt@penzberg.de

Grünordnung: Stadt Penzberg, Grünordnung, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Tel: 08556/813-300, Fax: 813-309, Email: stadtbauamt@penzberg.de

Architekturbüro: BOHMERLAUBENDER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG, Lüdwig 1, 82433 Bad Kolzig, Tel: +49 8945 449790, Fax: +49 8945 449792, Email: mail@boehmerlaubender.com, www.boehmerlaubender.com