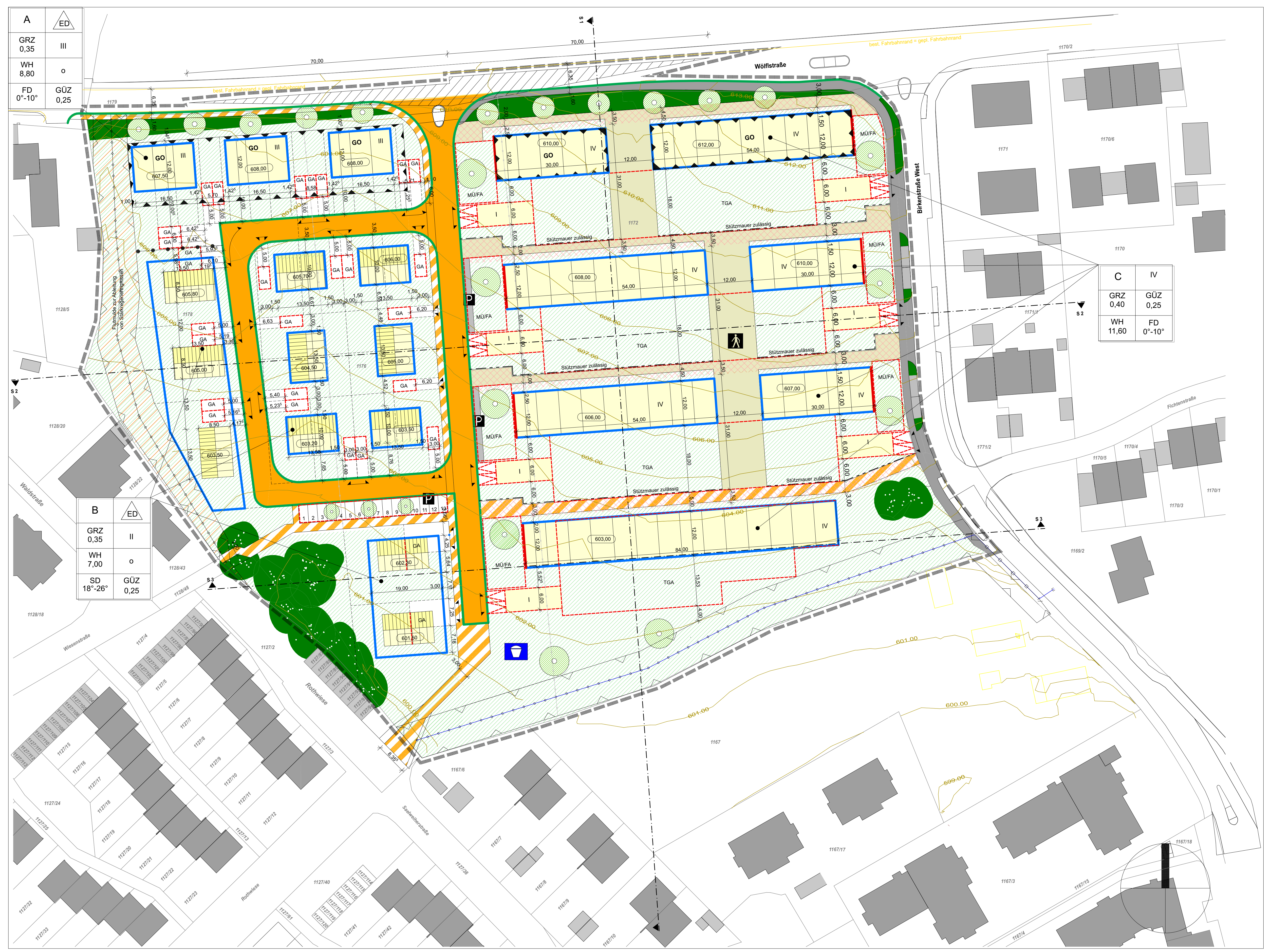


# Bebauungsplan "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg M 1:500



## A. Festsetzungen

### 1. Grenzen

- 1.1 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2 - - - - - Abgrenzung für unterschiedliche Art und Maß der Nutzungen
- 1.4 Nutzungsschablone zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hier z.B. mit Nutzungsbereich A, drei Vollgeschossen als Höchstmaß, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Grundflächenzahl 0,35, offene Baueise, Wandhöhe, Dachform mit Dachneigung, Grünflächenanteil

### 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 der BauNVO zu ermitteln.  
Im Baubereich C darf die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO statt 50% maximal 100 % betragen, wenn die erdüberdeckten 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, Vorbereiche, 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 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III Vollgeschosse.  
Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist für die bebauten Grundstücksflächen festgesetzt.
- 3.3 Bebauung mit Einzelhaus zulässig.
- 3.4 Bebauung mit Doppelhaus zulässig.
- 3.5 z.B. 609,00 Fertigtüftelbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, z.B. 609,50 m +NN Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante OK FFB EG darf um +/- 30 cm von der festgesetzten Höhe abweichen.
- 3.6 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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
- 3.7 z.B. GÜZ 0,30 Grünflächenanteil: Die Grünflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen sind. Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze sind auf die GÜZ nicht anzurechnen. Begrünte Dachflächen und mit mindestens 1,00 m Substrat überdeckter Tiefgaragenflächen können mit 50 % auf die GÜZ angerechnet werden. Versickerungsfähige Wege sind nicht anzurechnen.

### 4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 o Bauweise Für die Baufelder A und B 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 Baufeld A, Balkone und Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenze maximal um 1,30 m überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 3,5 m überschreiten.
- 4.5 Baufelder B, C und D: Balkone dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 3,5 m überschreiten.
- 4.6 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 Rückens anzuordnen.  
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 Einflurbereich von Grundstücken ist zulässig)
- 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrten
- 6.5 Straßenbegrenzungslinie
- 6.6 Einflurbereich
- 6.7 Fußgängerbereich
- 6.8 Öffentliche Parkplätze
- 6.9 private Verkehrsfläche

### 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:  
SD = Satteldach; Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 18-26° zulässig.  
FD = Flachdach; Es sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig.  
Der First von Satteldächern muss über die Gebäudehöhe verlaufen.  
Zulässige Dachformen für Carports, Garagen und deren Nebenanlagen:  
Als Dachform für Carports, Garagen und deren Nebenanlagen, die nicht innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche liegen, werden Flachdächer bis 2° Neigung und Satteldächer 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 fachgenetzten 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 erdgeschossigen 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 Grauton zulässig.  
Für Metalldeckungen ist nur ein metallischer Farbton zulässig.
- 7.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarenergieanlage, Photovoltaikanlagen) auf dem Dach:  
Anlagen auf Flachdächern müssen mind. um ihre 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 GO Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Südfassade des Gebäudes verfügen.  
Hinweis: Die o.g. Wohnräume können auch an anderen Fassaden angeordnet werden, wenn mind. ein Fenster durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Vor- und Rücksprünge am Gebäude, vorgesehene Wintergärten mit seitlicher Lüftung zum straßenabgewandten Bereich etc.) vor Lärmstrahlung geschützt wird.
- 8.2 z.B. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung (z.B. Erker, Lichtschächte, Terrassen, Balkone) freizuhalten sind.  
Zulässige Regenwasserkanäle.
- 8.3 z.B. Umgrenzung der Flächen, die für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Flutmulde zur Ableitung von Starkregenereignissen

### 9. weitere Angaben

- 9.1 Maßangaben: Maßzahl in Metern, z.B. 15,00 m

### 10. Grünordnung, Festsetzungen - Planzeichen

- 10.1 Öffentliche Grünfläche
- 10.2 Private Grünflächen
- 10.3 zu pflanzender Baum: nur II. Wuchsrunde; eine geringfügige Verschiebung der Standortlinie ist zulässig.  
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu pflanzenden / erhaltenden Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18520 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 abzutragen, 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 Verleisung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserurdrähtigem Pflaster oder Schotterrasen zulässig.
- 11.3 Einfriedigungen:  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Einfriedigungen zu Verkehrsflächen sind ausschließlich als Naturholzplanken oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune auszuführen. Als Ausführung für Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken werden ausschließlich Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune zugelassen.
- 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 magerrasen zu erstellen und extensiv zu pflegen. Als Baumpflanzung sind standortgerechte alte Obstsorten zu verwenden.
- 11.6 Erdüberdeckung und Befahrung der Tiefgaragen:  
Die erdüberdeckten Teile der Tiefgaragen 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 Bodensubstrats oder durch Ausbringung von Pflanzbeeten in Trogrufen erfolgen. Es sind hierbei Bäume 2. Wuchsrunde zu wählen.
- 11.7 In den Privatgärten sind mind. 50 Prozent der Gehölzarten als standortgerechte, heimische Gehölzarten zu pflanzen (z. B. Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Säuleweide, Mehlbeere, Vogelbeere).
- 12. Artenschutzrechtliche Belange  
12.1 Füllungen und Entnahme von Altmaterialien sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. 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. Abtragungen, 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 Holzentlassung aller Äste mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzaunung des gesamten Kronenraums erforderlich.  
12.3 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss/ Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebedingende Vögelarten 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 "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-frei warmweiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langbleibe Ausfällung 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 Fassadenbereiche zu integrieren.
- 12.6 Einfriedigungen sind zum Schutz von Kleinsäugern sockelfrei auszubilden, das heißt mindestens 0,10 m von Boden abzusetzen.
- 12.7 z.B. GÜZ 0,30 Grünflächenzahl:  
So müssen beispielsweise bei der Forderung einer Grünflächenzahl von 0,3 mindestens 30 % des Baugrundstücks als Grünfläche ausgebildet werden.

### B. Hinweise

- 1. Hinweise durch Planzeichen
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 geplante Grundstücksgrenzen
- 1.3 entfallene Grundstücksgrenzen
- 1.4 bestehende Flurstücksnummern
- 1.5 bestehende Baukörper
- 1.6 Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 0,5 m-Schichtgrenze (z.B. 569,0 m ü NN)
- 1.7 Hintergrundfarbe Planzeichnung im Geltungsbereich
- 1.8 Sichtdreieck

### 2. Hinweise durch Text

- 2.1 Durch Abschneuerung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdächern und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
- 2.2 Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserhältnisse wasserdicht auszuführen.
- 2.3 In Verbindung mit der Genehmigungsplanung von Einzelvorhaben in Baubereichen A bis D sind gleichzeitig ein qualitativer Freiflächenbestandsplan und ein Entwässerungsplan zur Freistellung einzureichen. Weiterlicher Inhalt der Festplanung 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 Die Niederschlagswasserableitung muss durch den Regenwasserkanal an der Birkenstraße erfolgen.
- 2.6 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 1 DStGH Bodenergebnisse aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalgeschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.7 Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Geomechring hervorgeht, dass sich keine Altlasten in der untersuchten Fläche befinden. Lediglich in der Probe MP1 wurde ein Kohlenwasserstoffgehalt von 200mg/kg TS vorgefunden.
- 2.8 Da nördlich des Geltungsbereichs Hinweise auf tagsübern Unratbergbau vorliegen, wird empfohlen, durch einen anerkannten Sachverständigen für Markschadewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baueingriff eine Einschätzung in das amtliche Grundbuch und ggf. weiterer informativer Kartenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 30, 80538 München, durchzuführen.

### C. Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverord-nung für den 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  
Elke Zehner  
Erste Bürgermeisterin
- 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  
Elke Zehner  
Erste Bürgermeisterin
- 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 00.00.2016 durch Amtsblatt Nr. ... gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsver-bündlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.  
Penzberg, den 00.00.2016 Stadt Penzberg  
Elke Zehner  
Erste Bürgermeisterin

### D. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie der Vorschriften bezüglich der Beschränkung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung, die 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung der schriftlich gegenüber der Gemein-de geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, wenn die Mängel begründet soll, ist dabei darzulegen.

## Bebauungsplan "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg

Planung: Birkenstraße West -01-Bebauungsplan-M500-D  
Stand: Städtebau  
Grünordnung: Städtebauamt  
Stadt Penzberg  
Karlststraße 25 82377 Penzberg  
Tel: 08556/813-300 Fax: 813-309  
Email: stadtbauamt@penzberg.de

Architekturbüro:  
BOHMERLAUBENDER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
Lülfweg 1 82433 Bad Koblitz  
Tel: +49 8945 449790 Fax: +49 8945 449792  
Email: mail@bohmerlaubender.com  
www.bohmerlaubender.com