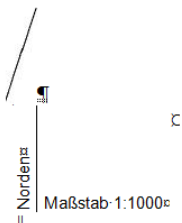




STADT·PENZBERG

# BEBAUUNGSPLAN "KIRNBERG"

## TEXTTEIL



Stadt-  
bau:  
von: Eberhard  
Angerer · Dipl.  
Ing. · Architekt  
Regierungsbaumeister  
er · Lohensteinstr. · 22  
81241 · München  
T.: 089-561602  
F.: 089-561658  
[mail@vonangerer.de](mailto:mail@vonangerer.de)

Grünordnung, Umweltbericht: Vogl und Kloyer Landschaftsarchitekten · Sportplatzweg 2 · 82362 · Weilheim  
T.: 0881-9010074 · F.: 0881-9010076 · [mail@vogl-kloyer.de](mailto:mail@vogl-kloyer.de)

München, 03.12.2013  
geändert, 25.07.2017

Die Stadt Penzberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)


in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan "Kirnberg" als

## S a t z u n g .

**Bei Bestandsgebäuden vorhandene Abweichungen von den nachfolgenden Festsetzungen sind zulässig.**

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **MI** Mischgebiet
- 1.3 **GE** Gewerbegebiet
- 1.4  Bereich, in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen wird

#### 2. Maß der baulichen Nutzung


- 2.1 GR<sup>1</sup> 110 maximal zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 110 m<sup>2</sup>)
- 2.2 GR<sup>2</sup> 275 maximal zulässige Grundfläche einschließlich der Überschreitung nach Punkt C.2.2 und C.2.3 (in Quadratmeter; z.B. 275 m<sup>2</sup>)
- 2.3 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
- 2.4 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)
- 2.5 WH 6,2 maximal zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,20 m)
- 2.6 FH 15 maximal zulässige Firsthöhe (in Meter; z.B. 15 m)

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen


3.1  offene Bauweise


3.2  Baugrenze


### 4. Verkehrsflächen

4.1  öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Fuß- und Radweg


4.3  private Verkehrsfläche

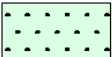
4.4  öffentliche Parkfläche

4.5  Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.6  Straßenbegleitgrün


### 5. Grünordnende Festsetzungen


5.1  private Grünfläche - Eingrünung Gewerbe


5.2  private Grünfläche


5.3  Biotopfläche gehölzfrei

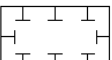
5.4  Fläche für Wald

5.5  bestehende, zu erhaltende Gehölzstrukturen

5.6  zu entwickelndes Feldgehölz

5.7  zu erhaltender Einzelbaum (nicht eingemessen)





5.8  zu pflanzender Baum



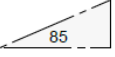
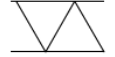




5.9  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Verweis auf Ausgleichsmaßnahmen z.B. AM1)

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- 6.3  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, bzw. des Anteils des Maßes der Nutzung bei Doppelhäusern
- 6.4 DN 20°-30° zulässige Dachneigung (in Grad; z.B. 20 bis 30°)
- 6.5  Maßzahl in Meter (z.B. 15 m)
- 6.6  Elektrische Freileitung mit Schutzzone und Angabe des Betreibers
- 6.7  Trafostation
- 6.8  Lärmschutzmaßnahme (vergleiche C.10.1)
- 6.9  Lärmschutzwall (vergleiche C.10.2)
- 6.10  Fläche für Stellplätze mit besonderen Auflagen für die Anzahl und Parkzeit
- 6.11  Parkplatzbereich 1 (vergleiche C.10.3/4)
- 6.12  Parkplatzbereich 2 (vergleiche C.10.3/4)
- 6.13  Parkplatzbereich 3 (vergleiche C.10.3)
- 6.14  Parkplatzbereich 4

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  vorhandener Baukörper
2.  vorgeschlagener Baukörper
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4. 1078/5 Flurstücksnummer
5.  Höhenlinie mit Angabe der Höhe in Meter über Normalnull

6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
7.  Abgrenzung amtlich kartierter Biotope
8.  Sichtdreieck (mit Maßangabe in Meter)
9.  Anbauverbotszone
10.  Ortsdurchfahrtsgrenze
11.  vorgeschlagene Stellplatzanordnung
12.  Baudenkmal
13.  angestrebte Grünverbindung und Bachöffnung

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI) sowie als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2
- Im WA sind Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
  - Im MI wird für die durch Planzeichen A.1.4 gekennzeichneten Bereiche eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im MI unzulässig.
  - Im GE sind die unter §8 Abs.3 aufgeführten Nutzungen auch ausnahmsweise **nicht zulässig**.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die planerisch festgesetzten Werte für die Grundfläche ( $GR^1$  und  $GR^2$ ), die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
- 2.2 Die festgesetzten Werte für die Grundfläche  $GR^1$  gemäß Ziff. 2.1 im WA dürfen durch die Flächen der nachfolgend genannten Anlagen bis zu 65 % der jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden:
- Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,20 m
  - Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m
  - Balkone einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von max.1,50 m,  
Breite max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche  $GR^2$  gemäß Ziffer 2.1, im WA und MI beinhaltet die Grundfläche  $GR^1$  erhöht durch die Überschreitung gemäß Ziffer 2.2 und die Überschreitung von Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50 %. (Summenmaß der Versiegelung bezogen auf das jeweilige Baugrundstück)

- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß Ziffer 2.1 darf im GE durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt (gem. C.6.1) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern).
- 2.6 Die zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern bemisst sich vom unteren Bezugspunkt (gem. C.6.1) bis zur Oberkante des Dachfirsts.
- 2.7 Zulässig sind aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern (vgl. C.5.8) sowie betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlage) auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus. Diese dürfen errichtet werden, wenn sie zur Dachkante einen Abstand einhalten, der mindestens der Höhe des Aufbaus entspricht.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Im WA und MI gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten um maximal 1,5 m Tiefe überschritten werden.

### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 Die notwendigen Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
- 4.2 Ausgenommen davon ist die festgesetzte, an P 1 angrenzende, Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über GOK. Hier ist das Maß der Abstandsflächentiefe auf 3 m zur Grundstücksgrenze reduziert.

### **5. Gestaltung**

- 5.1 Es gilt die *Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg* soweit nicht durch diesen Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen werden.
- 5.2 Dächer im WA und MI müssen als geneigte Dächer mit First über der Gebäudelängsrichtung ausgebildet werden.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Dachneigung darf für Gebäude, deren Wandhöhe 4,50 m nicht überschreitet, bis zu einer Neigung von 45° überschritten werden (sog. "E+D-Häuser").
- 5.4 Dächer im Gewerbegebiet müssen als geneigte Dächer (Dachneigung max. 20°) oder Flachdächer ausgebildet werden. Bei Sheddächern sind auch steilere Dachneigungen bis 75° zulässig.
- 5.5 An den Fassaden und Dächern dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 5.6 Solaranlagen: Solaranlagen dürfen sowohl in Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.

- 5.7 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.
- 5.8 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene“ Formen um Kamine, Dachflächenfenster o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte und dachparallele Anlagen zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 5.9 Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Staatstraße und außerhalb der der geschlossenen Ortschaft sind unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

## **6. Höhenlage der Gebäude; Geländeänderungen**

- 6.1 Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe nach C.2.4 gilt
- im WA und MI: der tiefste Punkt des natürlichen Geländes der jeweiligen überbaubaren Fläche
  - im GE: eine Höhe von 620 m ü. NN
- 6.2 Geländeänderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Grundstücks zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden.

## **7. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen**

- 7.1 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im WA und MI auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den besonders fest gesetzten Grünflächen.
- Im GE sind neben den mit Auflagen festgesetzten Stellplätzen auch Stellplätze auf anderen Grundstückflächen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie zu keiner Störung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete führen.
- 7.2 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

## **8. Grünordnung**

- 8.1 Private Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind flächig mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Pflanzraster von mind. 1,5 x 1,5 m einzuhalten.
- 8.2 Neu ausgewiesene Baugrundstücke (WA und MI) sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 100 qm zulässiger GR1 ist mind. 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind bevorzugt heimische standortgerechte Baumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden.
- 8.3 Baumpflanzungen müssen mit heimischen und standortgerechten Baumarten 1. oder 2. Ordnung erfolgen. Es wird folgende Mindest-Pflanzqualität festgesetzt: Hochstamm, 3xv, m Db, StU 16-18 cm

- 8.4 Abschirmeinrichtungen sind nach außen mit Kletterpflanzen wirksam zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.5 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfuge mit mindestens 30% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 8.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- 8.7 Landwirtschaftliche Flächen sind als Grünland zu bewirtschaften.
- 8.8 Waldflächen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter besonderer Berücksichtigung von Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Offenlandflächen sind durch eine geeignete Pflege zu erhalten und zu entwickeln.
- 8.9 Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Biotopbäume (Höhlenbäume, Spaltenquartierbäume) dürfen aufgrund ihrer potentiellen Eignung als Winterquartier nur im Oktober entfernt werden.
- 8.10 Als Ersatz für entfallende Biotopbäume müssen 10 Vogelnistkästen und 5 Fledermauskästen im näheren Umfeld des Rodungsbereiches fachgerecht ausgebracht werden.

## **9. Ökologischer Ausgleich**

- 9.1 Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 3,178 ha erforderlich.
- 9.2 Ausgleichsmaßnahme 1 (AM1) innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1075, 1076/2 und 1076/10 (Teilflächen): Entwicklung eines Auwaldsaumes entlang des Brunnlesbaches.  
Anrechenbare Fläche 0,216 ha.  
Entwicklungsziel: Laubmischwald/ Moorwald mit Waldrand  
Herstellungsmaßnahmen: Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Baumanteil 50 %, Pflanzraster 1,25 x 1,25 m, Verbisschutz, Entwicklungspflege, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial  
Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Keine  
Entwicklungszeitraum: 15 Jahre
- 9.3 Ausgleichsmaßnahme 2 (AM2) innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flur-Nrn. 1076/4, 1076/6 (Teilflächen) durch Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland und von naturnahen Gebüschsäumen.  
Anrechenbare Fläche gesamt: 0,159 ha.  
Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland mit naturnahen Gebüschern  
Herstellungsmaßnahmen: Initialpflanzung und Gehölzsukzession auf max. 20 % der Fläche entlang von vorhandenen Gehölzbeständen. Wiesenflächen über 5 Jahre aushagern durch 2-malige Mahd im Jahr, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.  
Dauerhafte Pflegemaßnahmen: 1-malige Herbstmahd mit Entfernung des Mähgutes ohne



Düngung.

Entwicklungszeitraum: 10 Jahre

- 9.4 Ausgleichsmaßnahme 3 (AM3) innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flur-Nrn. 1081/5, 1081/6, 1081/7, 1081/8, 1081/12, 1081/27 (Teilflächen): Anlage einer Streuobstwiese.

Die anrechenbare Fläche beträgt 0,388 ha.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit artenreichem Grünland

Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung von Halb- und Hochstämmen standortangepasster, regionaltypischer Obstsorten StU 12-14 in einem Raster von 10 x 10 m, Entwicklungs- und Unterhaltspflege, Pflege der Wiese mit 2-maliger Mahd im Jahr (1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06., Entfernung des Mähgutes, keine Düngung).

Dauerhafte Pflegemaßnahmen: zweimal jährlich Mahd mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung. 1. Mähgang nach dem 15.06., fachgerechter Baumschnitt.

Entwicklungszeitraum: 20 Jahre

- 9.5 Ausgleichsmaßnahme 4 (AM4) innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1081/5 und 1081/6 (Teilflächen): Extensiver Uferrandstreifen Brünnesbach.

Anrechenbare Fläche: 0,03 ha

Entwicklungsziel: Naturnaher Gehölzuffersaum, extensives Grünland  
Herstellungsmaßnahmen: Initialpflanzung und natürliche Sukzession von heimischen und standortgerechten Gehölzen. Der Gehölzanteil muss mindestens 75 % der Fläche betragen. Verbisschutz, Entwicklungspflege, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial. Dauerhafte Pflegemaßnahmen für gehölzfreie Bereiche: 2-mal jährlich Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung. Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

- 9.6 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1143/0, Gemarkung Penzberg: Renaturierung des Hochmoores bei Neukirnbach.

Anrechenbare Fläche 1 ha.

Entwicklungsziele: Förderung torfbildender Vegetation, Stabilisierung der Populationen von Arten nasser Regenwassermoore, Verhinderung der Unterwanderung der Waldkiefer-Moorwälder durch die Fichte, Wiederherstellung der Rückhaltefunktionen der Moorfläche gemäß dem Renaturierungskonzept von 2013.

Herstellungsmaßnahmen: Einstau der Gräben, Verringerung der Gehölzdichte im Bereich der offenen Moorflächen, Herausnahme unterständiger Fichte aus den Moorwäldern. Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

Anrechenbarkeit: 1:0,25, damit 4 ha Flächenbedarf

- 9.7 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1906 TF, Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Münsing durch Wiederherstellung einer Streuwiese. Die anrechenbare Fläche beträgt 0,5 ha.

Entwicklungsziel: Streuwiese, Feuchtwiese

Herstellungsmaßnahmen: Unterbrechung von Drainagen; über 5 Jahre Aushagerung durch 2-malige Mahd im Jahr, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung

Dauerhafte Pflegemaßnahmen: 1-malige Herbstmahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung.

9.8 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1226 TF (Bayerische Staatsforsten):

Entwicklung naturnaher Erlenbruchwälder im Bereich des Brünlesbaches

Anrechenbare Fläche: 0,885 ha.

Entwicklungsziel: standortgemäßer Sumpf- und Auwald

Herstellungsmaßnahmen: Anstau vorhandener Entwässerungsgräben, Entnahme der Fichten,

Aufforstung mit standortgerechten Laubbäumen, Verbisschutz, Entwicklungspflege

Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Bei Bedarf Durchforstung zur Unterdrückung der Fichte, ansonsten keine Maßnahmen

Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

## 10. Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor den von der Nutzung der Stellplätze im GE ausgehenden Emissionen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die planzeichnerisch festgesetzte, an P 1 angrenzende, Lärmschutzwand muss eine Höhe von 6 m über der Oberkante natürliches Gelände aufweisen.
2. Der festgesetzte Lärmschutzwall muss eine Mindesthöhe von 3 m über Oberkante der Kirnberger Straße aufweisen.
3. Die Parkplatzbereiche P1 bis P3 (vergleiche Planzeichnung) dürfen folgende maximale Stellplatzzahlen nicht überschreiten:  
Parkplatz 1 (P1): 52 Stp.  
Parkplatz 2 (P2): 201 Stp.  
Parkplatz 3 (P3): 172 Stp.
4. Parkvorgänge einschließlich An- und Abfahrten innerhalb der gekennzeichneten Parkplatzbereiche P1 und P2 (vergleiche Planzeichnung) dürfen nur während der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) erfolgen.
5. Die schalltechnische Untersuchung F12/53-LG des TÜV Süd, Niederlassung München vom 12.08.2013, sowie die Ergänzung F12/13-zuk. Entwickl.-2 vom 21.02.2017 ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten. Die darin getroffenen Aussagen sind verbindlich.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich anzuzeigen.

## **2. Anbauverbotszone, Sichtdreiecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen außer in den planzeichnerisch festgesetzten und mit dem Straßenbauamt Weilheim abgestimmten überbaubaren Flächen nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Ausnahmen vom Anbauverbot können im Genehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder bei genehmigungsfreien Vorhaben durch die Straßenbaubehörde selbst zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **3. Boden- und Gewässerschutz**

Bei Hinweisen auf eine Belastung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen gilt:

Aushubarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro begleitend zu überwachen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Absprache mit dem Landratsamt zu entsorgen und zu verwerten. Entsorgungs- und Verwertungsnachweise (insbesondere auch bei der Entsorgung außerhalb des Landkreises Weilheim-Schongau) sind dem Landratsamt vorzulegen.

## **4. Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind auch wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit des Untergrundes kann fallweise ein Sickerstest notwendig werden. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. Filter, Sedimentationsanlage) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalte-raum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV oder für den Gemeingebrauch nach Art. 21 Abs. 1 Nr. 2 BayWG vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu erfolgen.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die nach Art. 41 f BayWG der Bauart nach

zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführlichere Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., kurz DWA, zu finden.

## **5. Freistellungsverfahren**

Die Stadt Penzberg behält sich vor, für einzelne Grundstücke das Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO auszusetzen und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Penzberg, den .....

STADT PENZBERG

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin