

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Sindelsdorfer Straße III"

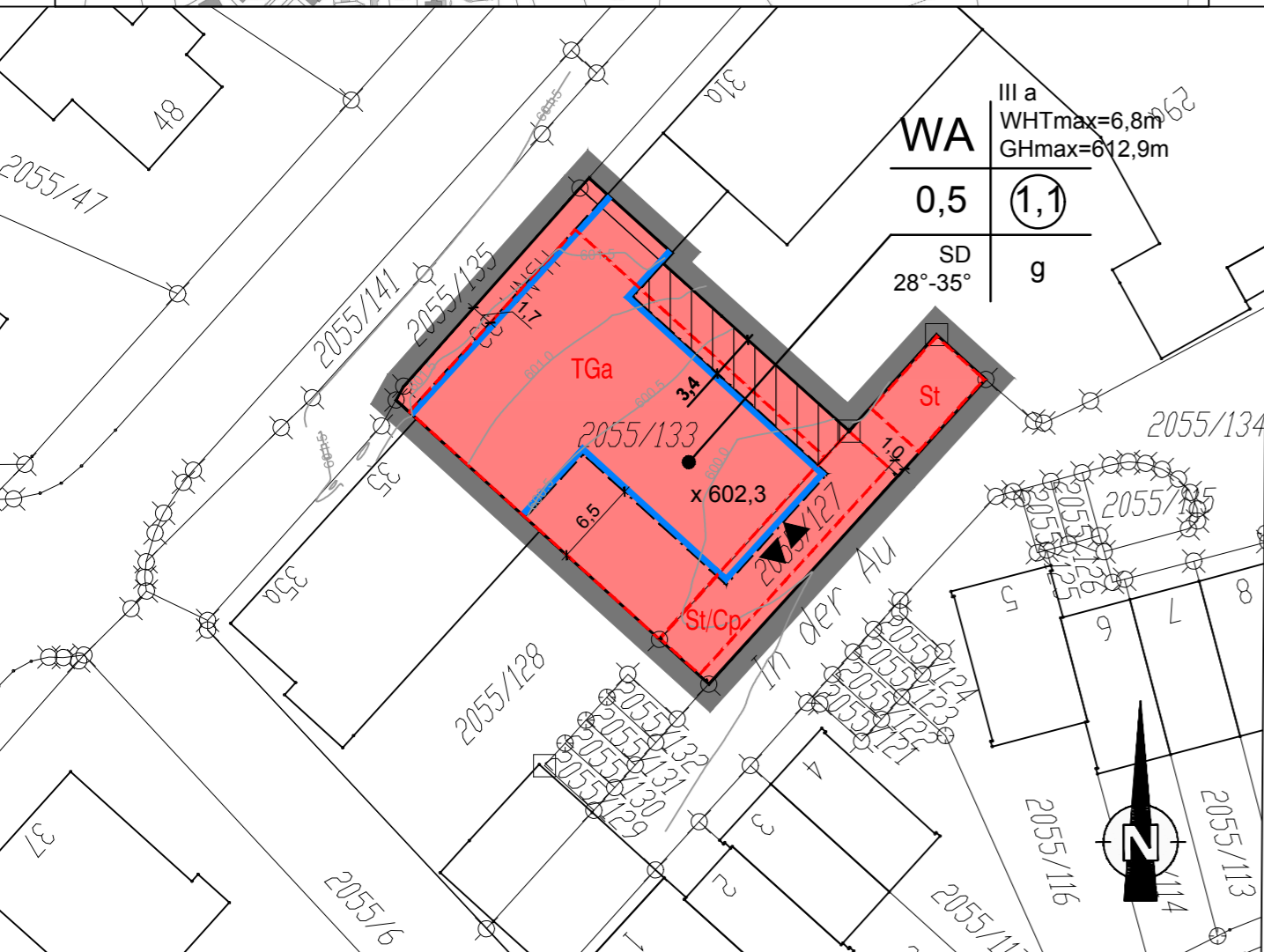
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan "Ruhe am Bach" genehmigt mit Bescheid vom 20.02.1963 wird innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben und ersetzt.
- Maßzahl in Metern
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Bau GB sind ebenfalls nicht zulässig.
- Baugrenze für Hauptgebäude
Balkone bis zu einer maximalen Einzelbreite von 4,0 m dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



- Zulässig Höhe des Erdgeschossrofußbodens (EFH) in Meter über NN. Die zulässige EFH gemäß Einschrieb in der Planzeichnung darf um maximal 0,1 m über -oder unterschritten werden.
- Maximale Gebäudehöhe in Metern über NN gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkannte Dachhaut)
- Maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand vom Erdgeschossrofußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe darf im Bereich der Laubgänge, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte um maximal 1,50 m überschritten werden.
- geschossene Bauweise
- Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude i.V.m. der zulässigen Dachform Satteldach. Abweichend sind im Bereich von Laubgängen Flachdächer auf einer Länge von max. 13,5 m und bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Eingangsbüddachungen und Dächer von Nebenanlagen/Garagen/Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg gilt:
Im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel bis zu einer Einzelbreite von 3 m mit Satteldach und einer Dachneigung bis zu 36° zulässig. Dacheinschnitte/Negativgauben sind bis zu einer Breite von 3,5 m und einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
- Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg gilt:
Es sind maximal 10 Stellplätze als Senkrechtparker an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.
- An der zur Sindelsdorferstraße zugewandten Fassadenseite sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) an die Straßen abgewandten Gebäudefassaden mit Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

- Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen beträgt 602,45 m über NN.
- Bereich in dem eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo zulässig ist. Das angegebene Mindestmaß darf nicht unterschritten werden.
- Ein - bzw Ausfahrt Tiefgarage
- Fläche für Tiefgaragen
- Fläche für Stellplätze und Carports
- Fläche für Stellplätze
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen (inkl. Stellplätze, Terrasse, Wege) sind gärtnerisch anzulegen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den privaten Grundstückflächen zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist zur Kompensation der Abflussbeschleunigung bei Einleitung in die Kanalisation das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Flächen in Zisternen zu sammeln und zeitverzögert abzugeben.
- Auf der privaten Grundstückfläche soll mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
- Pflanzliste:
Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
Winter-Linde Tilia cordata Walnuss Juglans regia
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Eberesche (Vogelbeere) Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn Acer platanoides Esche Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche Quercus robur Hainbuche Carpinus betulus
Birke Betula pendula Baumhasel Corylus colurna
Obstbäume (bewährte Lokalsorten) Vogelkirsche Prunus avium 'Plena'
Mehlbeere Sorbus aria
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstückflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde, gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntauflächtige Arten soll verzichtet werden.
- Die Einhaltung getroffenen Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG an der zur Sindelsdorferstraße zugewandten Fassadenseite ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Penzberg während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

9. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
zulässige Dachform zulässige Dachneigung	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Sindelsdorfer Straße III" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Penzberg öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Penzberg, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.


Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzberg, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Stadt Penzberg



PROJEKT-TITEL:
PROJECT TITLE:

**Bebauungsplan
"Sindelsdorfer Straße III"
Stadt Penzberg**

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

Entwurf

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.:	1531-405-KCK	MASSSTAB: SCALE:	1:500
 PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 <small>Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de</small>	BEARBEITER: PRINCIPAL:	FÜ	DATUM DATE
	GEZEICHNET: DRAWN BY:	HL	12.03.2019
	GEPRÜFT: CHECKED BY:		
ZEICHNUNG NR: DRAWING NO.:			

Druckdatum: 13.05.19
 DIN A2 (594x420mm = 0,25 m²)
 Dateiname: S:01531-405-KCK-TECHNIK-40503-TECHNIK-40503-TB-AutCAD1531-BBP-Entwurf-Vorabzug.dwg