

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



- 1. Grenzen**
- 1.1 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 1.2 - - - - - Abgrenzung für unterschiedliche Art und Maß der Nutzungen.
 - 1.4

A	ED
WH 8,80	II
FD 0°-10°	o

 Nutzungsschablone zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hier z.B. mit Nutzungsbereich A, drei Vollgeschossen als Höchstmaß, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise, Wandhöhe, Dachform mit Dachneigung
- 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. GR 120 m² maximal zulässige Grundfläche, z.B. 120 m². Die maximal zulässige Grundfläche ist für die jeweiligen Baufenster festgesetzt und nach § 19 Abs. 2 der BauNVO zu ermitteln.
Im Baubereich E darf die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO statt 50% maximal 100 % betragen, wenn die erübrigten 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-DVVVK 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 bebaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
 - 3.3 Bebauung mit Einzelhaus zulässig.
 - 3.4 Bebauung mit Doppelhaus zulässig.
 - 3.6 Bebauung mit Hausgaragen zulässig.
 - 3.5 z.B. Fertigfußbodenoberkante 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 Dachhaut.
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
- 4.1 Bauweise Für die Baufelder A, B, C und D wird "offene Bauweise" festgesetzt.
 - 4.2 Bauweise Für das Baufeld E wird "geschlossene Bauweise" festgesetzt.
 - 4.3 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
 - 4.4 Baufinie
 - 4.5 Baufeld A, B, C und D: 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. Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Größe von 12 m² auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.6 Baufeld E: Balkone dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 3,5 m 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 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen Überdeckung 80 cm Die Einhausungen sind einseitig an Wänden und Decken schallschallabsorbierend 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 begründ.
 - 5.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports.
 - 5.4 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze.
 - 5.5 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.
 - 5.9 In den markierten Bereichen sind Stützmauern zulässig
 - 5.10 Flächen für Tiefgaragenab- und auffahren / Rampen
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fläche für öffentl. Stellplätze (eine geringfügige Verschiebung der Grenze im Einfallbereich von Grundstücken ist zulässig).
 - 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; öffentlicher Fuß- und Radweg.
 - 6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Feuerwehrzufahrten
 - 6.5 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.6 Einfahrtsbereich
 - 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 18-28° zulässig. SD = Flachdach, Es sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig. Der First von Satteldächern muss über die Gebäudelängsseite 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 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 fachgenutzten 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 extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Für Dächer zwischen 5° - 20° Dachneigung sind nur Begrünungen, Ziegel- und Betondecksteindeckungen 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 Betondecksteindeckungen ist ein einheitlicher Rotton, ein einheitlicher Antritzblau oder ein einheitliches Graublau zulässig. Für Metalldeckungen ist nur ein metalleneer 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 Hauptkörper 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 (nabes, 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 vorgesehener Wintergärten mit seitlicher Lüftung zum straßenabgewandten Bereich etc.) vor Lärmeinstrahlung geschützt wird.
 - 8.2 z.B. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung (z.B. Erker, Lichtschächte, Terrassen, Balkone) freizuhalten sind. Schutzfläche für Regenwasserkanal.
 - 8.3 z.B. Umgrenzung der Flächen, die von Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Flutmaße zur Ableitung von Starkregenereignissen
- 9. weitere Angaben**
- 9.1 Maßangaben: Maßzahl im 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, Wuchshorizont; eine geringfügige Verschiebung der Standortlinie ist zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu pflanzender/erhaltender 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 Teilverseiegelung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schottersteinen zulässig.
 - 11.3 Einfriedungen: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind ausschließlich als Naturholzmauern oder als hinterplanzte Stahlgittermauern auszuführen. Als Ausföhrung für Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken werden ausschließlich Maschendrahtmauern und Stahlgittermauern 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 Baugbietes ist als Magerrasen zu entlasten und extensiv zu pflegen. Als Baumartenzug sind standortgerechte alte Obstbäume zu verwenden.
 - 11.6 Erdüberdeckung und Bepflanzung der Tiefgaragen: Die erübrigten 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 Bodensubstrats oder durch Ausbringung von Pflanzbeeten in Trogtrom erfolgen. Es sind hierbei Bäume 2. Wuchshorizont zu wählen.
 - 11.7 In den Privatgärten sind ausschließlich Gehölzarten als standortgerechte, heimische Gehölzarten zu pflanzen (z.B. Felsenahorn, Sandrinne, Hainbuche, Wilderling, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere).
 - 12. Artenschutzrechtliche Belange
 - 12.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen 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. Abragungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18520 in der Fassung von 07/2014 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammstich mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzündung des gesamten Kronenraums erforderlich.
 - 12.3 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss/Fällung grünlisch auf Fledermausvorkommen und gebäudeüberbrückende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brotende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermauschutz 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 gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Reflektoren zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
 - 12.5 Bei der Neuerichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.
 - 12.6 Einfriedungen sind zum Schutz von Kleinsäugern sockelfrei auszubilden, das heißt mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.
 - 12.7 z.B. GUZ 0,30 Grünflächenzahl: So müssen beispielsweise bei der Forderung einer Grünflächenzahl von 0,3 mindestens 30 % des Baugrundstückes als Grünfläche ausgebaut werden.
- B. Hinweise**
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 geplante Grundstücksgrenzen
 - 1.3 entfallene Grundstücksgrenzen
 - 1.4 bestehende Flurstücksnummern
 - 1.5 bestehende Baukörper
 - 1.6 Höhengichtlinien Gelände Bestand - 0,5 m-Schichtgrenze (z.B. 609,0 m u. NN)
 - 1.7 Hintergrundfarbte Planzeichnung im Geltungsbereich
 - 1.8 Sichtdreieck
 - 1.9 geplante RW-Kanal
 - 1.10 Schnittmarker zur Kennzeichnung der Schnittführung
- 2. Hinweise durch Text**
- 2.1 Durch Abschmerrung 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 wasserdringt 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. Weiterlicher Inhalt der Festlegung 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 Stadtwaterzberg sind zu beachten.
 - 2.5 Die Niederschlagswasserabfuhr 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 DSchö Bodenergebnisse aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 2.7 Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Baugrunderkundungs des Büros Geomachting herangezogen, 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 tagsanahen Unratbergbau vorliegen, wird empfohlen, durch einen anerkannten Sachverständigen für Markschadenswesen und Bergschadenswesen rechtzeitig vor Baueignung eine Einschätzung in das amtliche Grunderkundungs- und ggf. weiterer informativer Kurvenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, durchzuführen.
- C. Verfahrensmerkmale**
- a. Aufstellungsbeschluss am 24.03.2015.
 - b. Die vorgesehene 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
 - Elke Zehner Erste Bürgermeisterin
 - 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
 - Elke Zehner Erste Bürgermeisterin
 - g. Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. 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 Beschlusseinföhrung 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 Aufhebung, im Zuge der 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 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der der Verletzung oder dem Mangel begründet soll, ist dabei darzulegen.
- Planung: Städtebau: Grünordnung: 06.06.2019
- Stadt Penzberg Stadt Penzberg
 Stadtbaumeister Grünordnung
 Karlstraße 25 82377 Penzberg Karlstraße 25 82377 Penzberg
 Tel 0855613-300 Fax 813-309 Tel 0855613-300 Fax 813-309
 Email: stadtbauam@penzberg.de Email: stadtbauam@penzberg.de
- BOHMERLAUBENDER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG**
 Lüteweg 1 82433 Bad Köhlgrub
 Tel +49 8945 4449790 Fax +49 8945 449792
 Email: mail@boehmerlaubender.com
 www.boehmerlaubender.com
- Stand: Planfassung 06.06.2019 - geändert bzgl. Festsetzung 11.7 nach Stadtratsbeschluss vom 25.06.2019