

# STADT PENZBERG



## BEBAUUNGSPLAN "BÜRGERMEISTER-RUMMER-STRASSE-TEIL A"

**M 1:500**

Änderungen bzw. Ergänzungen im Textteil des Beb.-Planes im Vergleich zur Fassung vom 21.12.2018 wurden durch Roteinträge kenntlich gemacht.

Die Planzeichnung unterscheidet sich von der Fassung vom 20.12.2018 in folgenden Punkten:

- zusätzliche Baumpflanzung in der hofseitigen Grünfläche Sommerstraße 1
- Entfall der 4. Garage auf der Ostseite, anstatt dessen ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz
- Darstellung eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem)
- Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mittels Planzeichen

### PLANVERFASSER



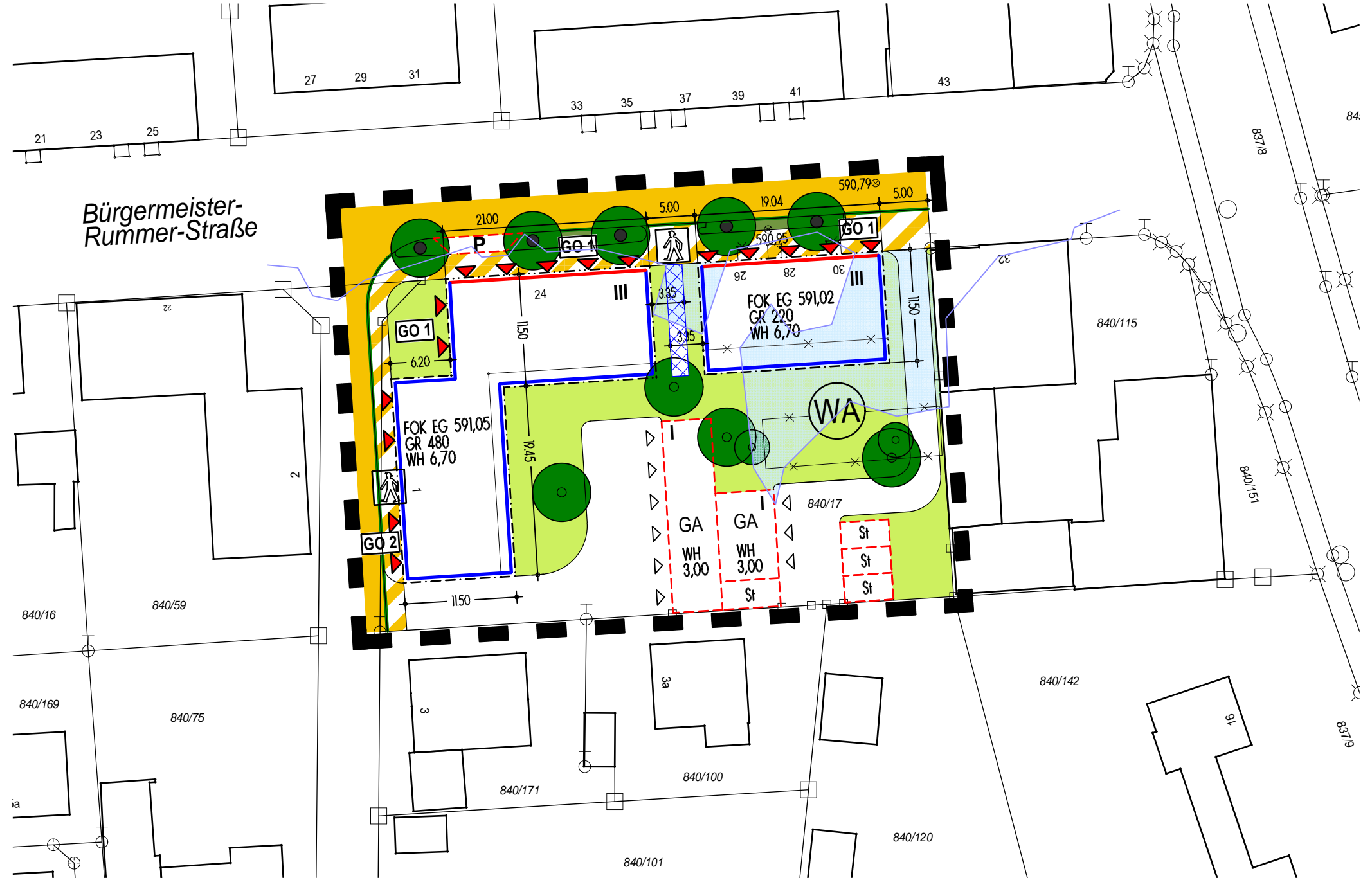
**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Karlstraße 11 • 82377 Penzberg  
Telefon: +49 (0)8856 / 805 44 50  
Telefax: +49 (0)8856 / 805 44 59  
E-Mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

Schmidzeile 14 • 83512 Wasserburg  
Telefon: +49 (0)8071 / 5 00 55  
Telefax: +49 (0)8071 / 4 07 24  
E-Mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

Bürgermeister-  
Rummer-Straße




# SATZUNG DER STADT PENZBERG

## BEBAUUNGSPLAN "BÜRGERMEISTER-RUMMER-STRASSE-TEIL A"


Die Stadt Penzberg erlässt auf Grund der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


#### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Geltungsbereich des Bebauungsplanes



#### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



#### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 220 maximale Grundfläche (z.B. GR = 220 m<sup>2</sup>)
- 3.2  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. max. 3 Geschosse)
- 3.3 WH 6,70 Wandhöhe baulicher Anlagen über FOK EG (z.B. 6,70 m)

#### 4 Baulinien und Baugrenzen

- 4.1  Baulinie
- 4.2  Baugrenze

#### 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(Fußgängerbereich)

## 6 Grünflächen, Grünordnung

6.1



Baum, zu erhalten

6.2



Baum, zu pflanzen

6.3



Private Grünfläche

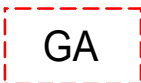
6.4



Öffentliche Grünfläche

## 7 Sonstige Planzeichen

7.1



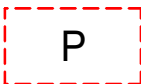
Umgrenzung von Flächen für Garagen

7.2



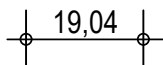
Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

7.3



Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

7.4



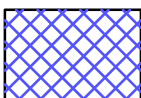
Maßangabe in Metern (z.B. 19,04 m)

7.5

FOK EG  
591,02

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 591,02 üNN)

7.6



Bereich in dem die Abstandsflächen unterschritten werden

7.7



Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume sind so anzuordnen, dass sie über mind. 1 ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster nach Süden gelüftet werden können

7.8



Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume sind so anzuordnen, dass sie über mind. 1 ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster nach Süden oder Osten gelüftet werden können

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundfläche, die max. Wandhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **2 Gestaltung der Gebäude**

- 2.1 Baukörper, Nebenanlagen  
Vorsprünge durch Gebäudeteile (z.B. Eingangsüberdachungen) bis zu 1,50 m über die Baufenster hinausragend sind zulässig, sofern sie eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nicht widersprechen.

Außentreppen in das Kellergeschoss einschließlich deren Überdachungen bis maximal 1,50 m über die Baufenster hinausragend sind ebenfalls zulässig.

Je Wohneinheit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg eingehalten werden.

- 2.2 Dachform, Dachneigung  
Die Gebäudedächer der Hauptgebäude sind als Walmdach auszuführen. Für Nebenanlagen (z.B. Garagen, Fahrradschuppen, Gartenhäuser) werden Flachdächer festgesetzt, für Vordächer und Überdachungen von Außentreppen sind Flach- oder Satteldächer möglich. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25° - 28° festgesetzt, von geneigten Vordächern auf 28° - 32° und von Schleppgauben auf 5° - 8°.
- 2.3 Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachziegel oder Dachpfannen festgesetzt, für die Dacheindeckung der Garagenanlagen eine einfache Intensivbegrünung. Bei Flachdächern auf sonstigen Nebenanlagen ist eine Kiesschüttung oder ebenfalls eine einfache Intensivbegrünung zulässig, bei geneigten Dächern auf Nebenanlagen matte Blecheindeckungen oder Glas. Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen über 50 m<sup>2</sup> Deckfläche ist nicht zulässig.
- 2.4 Gebäudehöhen  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, bezogen auf NN, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Wandhöhe an der Traufe, gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird bei den Hauptgebäuden auf 6,70 m festgesetzt, bei Nebenanlagen auf 3,00 m.

Bei Flachdächern wird die Wandhöhe durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Attikahöhen bis 20 cm über OK Dachhaut bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

#### 2.5 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in massiver Bauart herzustellen und mit Putz in hellen Farben auszuführen. Für Nebenanlagen sind auch Holzkonstruktionen zulässig.

#### 2.6 Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Module und die Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Die Module müssen parallel zur Dachneigung montiert werden und dürfen nicht aufgeständert werden.

### 3 Stellplätze

3.1 Der Stellplatznachweis hat im Rahmen der Eingabeplanung zu erfolgen. Die Anzahl der benötigten Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. ~~Die Stellplätze sind vorrangig an den in der Planzeichnung dargestellten Räumen zu errichten. Sollten zusätzlich zu den dargestellten Stellplätzen weitere Stellplätze benötigt werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.~~

3.2 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.

### 4 Umgang mit Niederschlagswasser

4.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Ableitung in bestehende Mischwasserkanäle in der Bürgermeister-Rummer-Straße bzw. in der Sommerstraße ist möglich, muss jedoch im Vorfeld mit den Stadtwerken Penzberg hydraulisch abgestimmt werden. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses sind mittels Berechnungen nachzuweisen.

### 5 Grünordnung

5.1 Die Straßenbäume nördlich der Gebäude sind zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

- 5.2 Die Begrünung des Baugrundstücks hat mit heimischen und standortgerechten Baumarten zu erfolgen, wie z.B.

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus

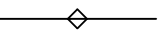
- 5.3 Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm
- 5.4 Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall von zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäumen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen.
- 5.5 Grundstückseinfriedungen:  
Im Gartenbereich sind Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

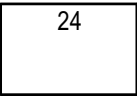



## 6 Abstandsflächen

- 6.1 Die bestehenden Gebäude Bürgermeister-Rummer-Str. 24 und 26 wurden in einem Abstand von 5,00 m errichtet. Bei einer Wandhöhe von 6,70 m und einem Walmdach mit 28° Dachneigung ergibt sich - bei Anwendung des 16-m-Privilegs (= 1/2 H) - eine Abstandsfläche nach § 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) von 3,35 m für jedes Gebäude. Dies bedeutet, dass die Abstandsflächen auf beiden Seiten um jeweils 0,85 m unterschritten werden. Der von der Abstandsflächen-Unterschreitung betroffene Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
- 6.2 Im Übrigen richtet sich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO).

## C HINWEISE

### 1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 840/17 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 840/17)

- 1.3  bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 1.4  Ein- und Ausfahrt von Garagen
- 1.5   
590,95 Bestandshöhe OK Kanaldeckel (z.B. 590,95 üNN)
- 1.6  **nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsgebietes eines extremen Hochwassers (HQextrem)**

## 2 Hinweise durch Text

- 2.1 Sparten  
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.2 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung  
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Bürgermeister-Rummer-Straße bzw. in der Sommerstraße.
- 2.3 Bodenfunde  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 2.4 Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 2.5 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).
- 2.6 Abwasserbeseitigung  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Bürgermeister-Rummer-Straße bzw. in der Sommerstraße. **Es darf kein Drainagewasser über den Abwasserkanal abgeleitet werden.**
- 2.7 **Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels in diesem Teilgebiet weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim darauf hin, dass die Keller wasserdicht ausgeführt werden müssen.**



## D VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **25.09.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans "Bürgermeister-Rummer-Straße" beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg** bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.

- 3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegt. **Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 21.12.2018.**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am \_\_\_\_\_.

- 4 Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

- 5 Ausgefertigt

Penzberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

6 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Penzberg, den \_\_\_\_\_

---

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, 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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den \_\_\_\_\_

---

Justus Klement  
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister