



1. Änderung des Bebauungsplans "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Birkenstraße West" vom 10.10.2019.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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.

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg vom 10.10.2019 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- z.B. 606,63 Festgesetzte Fertigfußbodenhöhe OK FFB der Garage, z.B. 606,63 m+NN.
Die Höhenlage OK FFB GA kann nach oben und nach unten um max. 30 cm verschoben werden.
Die maximale Wandhöhe der Garage beträgt 3 m ab OK FFB GA.
Das fertige Gelände um die Garagen ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB GA heranzuführen.
Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO sind einzuhalten.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- 2.1 Erker:
- 2.1.1 Untergeordnete Erker als Eingangs-Vorbauten für den Gebäudehaupteingang dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten. Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 8 BayBO sind einzuhalten.
- 2.1.2 Nicht untergeordnete Erker dürfen nur auf der Giebelseite die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten.
Sie sind auch als zweigeschossige Erker und in unterkellerten Bauart zulässig; ihre Errichtung ist nur im EG und 1. OG zulässig. Ihre Länge ist auf 60% der zugehörigen Fassade begrenzt.
Sie müssen sich seitlich von der zugehörigen Fassade absetzen.
- 2.1.3 Maximale Anzahl der untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker
- 2.1.4 Maximale Anzahl der nicht untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker
- 2.1.5 Maximale Anzahl der Erker je Fassade: 1 Erker
- 2.2 Vorbauten
- 2.2.1 Eingeschossige Vorbauten dürfen auf der Südseite ausnahmsweise die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten, wenn der Doppelhausnachbar dieser Überschreitung zustimmt, auf seinem Grundstück spiegelgleich anschließt (bis zu 30 cm Höhenversätze sind zulässig) und seinen Bauantrag gleichzeitig mit einreicht.
- 2.2.2 Im Rahmen einer Errichtung des o.a. Erdgeschossvorbauts darf die Terrasse die Baugrenze um 3,80 m überschreiten.
- 2.3 Das fertige Gelände um das Haus ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB Haus heranzuführen.
- 2.4 Stützmauern innerhalb des Grundstücks dürfen im fertigen Zustand maximal 1,10 m hoch sein. Sie dürfen bei der gemeinsamen Doppelhausgrenze auf diese zulaufen und müssen von allen anderen Grenzen mind. 2 m entfernt bleiben.
- 2.5 Für den Geltungsbereich der Änderung wird eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt - die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht maßgebend.

2.6 Entwässerung und Wasserwirtschaft:

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3.1 Hinweise durch Planzeichen

3.2 Hinweise durch Text

3.2.1 Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.

3.2.2 Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.

3.2.3 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.

3.2.4 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.

3.2.5 Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächen-gestaltungsplan mit einzureichen.

3.2.6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.2.7 Behandlung von Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.2.8 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

3.2.9 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3.2.10 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB am **23.07.2019**.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gebilligt und die erneute Auslegung angeordnet.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am durch Amtsblatt Nr. gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

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 Bebauungsplans - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



1. Änderung des Bebauungsplans "Birkenstraße West" der Stadt Penzberg

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
30.07.2020
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de