

Lageplan M 1 : 500

### 15. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 19. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" vom 28.05.1979.

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 "Langseestraße" der Stadt Penzberg vom 28.05.1979 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

#### 1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- WA Gebietsfestsetzung: WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- z.B. 613,00 maximale Oberkante Fertigfußboden über NN; z.B. 613,00 m+NN
- z.B. WH 618,00 maximale Wandhöhe über NN; z.B. 618,00 m+NN. Diese Festsetzung gilt nur für die nördliche Traufe des Gebäudes.
- Bereich, in dem die Urgeländehöhe erhalten werden muss. Lediglich im Übergang von Gelände zum Haus darf auf eine Tiefe von max. 2 m bis auf eine Höhe von maximal 15 cm unter OKFFB das Gelände angeschüttet werden.
- Bereich a: Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäudeteilen unterhalb OK FFB EG. Für die Erschließung des Erdgeschosses und zur Gliederung der Fassade in Untergeschoss und Regelgeschosse sind im Bereich a Vorbauten oder Eingangstreppe bis OK FFB EG zulässig. Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen diese Oberkante um maximal 1 m überschreiten.
- z.B. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten; z.B. 2 WE
- Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen (Art und Maß)

#### 2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

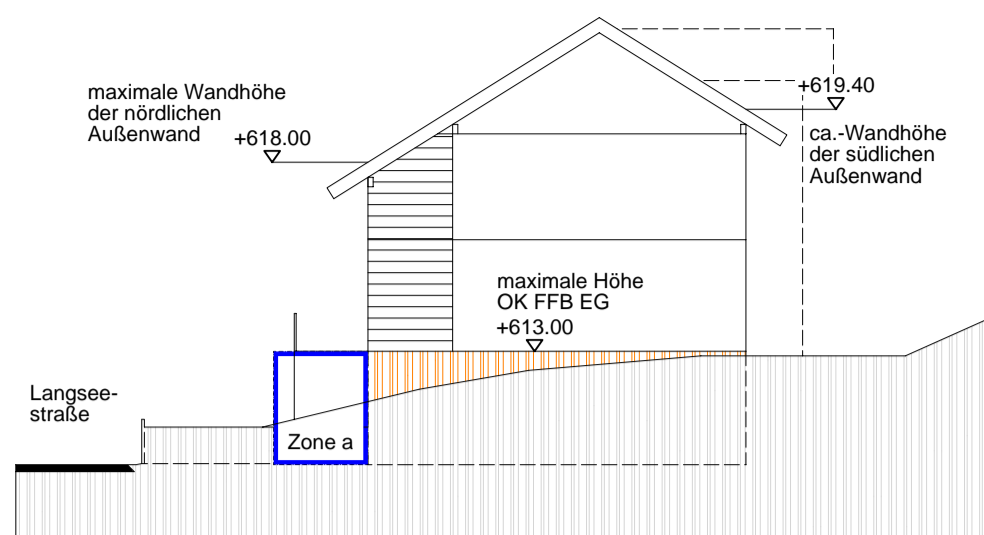
- 2.1 Maximal zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO: GRZ 0,28. Terrassen und Balkone, Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände sind nicht zu berücksichtigen. Maximal zul. GRZ für Anlagen gem. §19.4 BauNVO: max. 50% über GRZ 0,28.
- 2.2 Maximal zul. GR je Einzelhaus: GR 180 m². Terrassen und Balkone, Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände sind nicht zu berücksichtigen.
- 2.3 Maximal zul. GFZ: GFZ 0,56.
- 2.4 Stellplätze, sowie Gartenhäuser, Fahrradhäuser, Müllstände und dgl. - soweit diese die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO einhalten - sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.5 Die maximale Höhe einer konstruktiven Pfette über dem 2 VG: 40 cm. Widerkehren, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind hiervon ausgenommen.
- 2.6 Zulässige Dachneigung für Wohngebäude: 25 - 32°.
- 2.7 Im Bereich der TG-Zufahrt ist eine Abgrabung des Geländes bis max. 50 cm unter Straßenniveau auf Höhe der Zufahrt zulässig.
- 2.8 Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftsrichtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.
- 2.9 Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 2.10 Entwässerung und Wasserwirtschaft:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über über Gelände bzw. über Straße festgesetzt.

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.

#### 3.1.1 Hinweise durch Schnittskizze:



Schnitt Haus Nord - 3 WE M = 1 : 200

#### 3.1.2 Hinweise durch Planzeichen

- z.B. 610 Höhenlinien, z.B. 610 m+NN (Höhenabstand der Linien: 50 cm)
- Vorschlagsgebäude
- Bestandshaupt- und Nebengebäude
- z.B. 1150/19 Flurnummer; z.B. 1150/19
- Grundstückszufahrt, max. 6 m breit

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

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

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2.11 Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.

#### 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 Änderungsatzung 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



## 15. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**  
 20.06.2020  
 Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
 Architekt - Stadtplaner  
 Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg  
 Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15  
 E-mail: zach@zach-architekten.de