

B Festsetzung durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Baufläche
 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / ökologische Ausgleichsfläche

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 2.2 z.B. Zulässige Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse je Baufeld als Höchstmaß. Die Flächen von Nichtvollgeschossen bleiben ohne Berechnungsansatz.
 2.3 z.B. Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß; DHH = 1 Wohngebäude
 2.4 Baugrenze

3. Gebäude und Garagen

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.
 3.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 und 7 sind einzuhalten. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen außerhalb des Geltungsbereiches.
 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenze im Sinne des 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 in Verbindung mit 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig für folgende untergeordnete Bauteile und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,50m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BO einhalten:
 Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Erker, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge.
 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend. Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss mit einer konstruktiven Doppelpfette von max. 40cm zulässig.
 3.5 Zweckbestimmung:
 Garagen
 Garage mit zwingend festgesetzter FBOK
 Stellplätze
 3.6 Hauptfirstrichtung bindend - Wiederkehren sind unter folgenden Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
 max. 1/3 der Fassadenbreite
 max. Vorsprungsmaß 1,50m
 und Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1 Die Grundrissabmessungen der Hauptbaukörper sind so zu dimensionieren, daß die Bauwerkslänge um mind. 1/5 größer ist als die Gebäudebreite.
 4.2 **Dachformen** Wohnhaus und Garage
 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit gleicher Neigung und mittigem First zulässig.
 4.2.1 Dachneigung in Altgrad: Mindestmaß 24°
 Höchstmaß 30° für Haupt- u. Garagendächer
 4.2.2 Garagen sind mit Satteldächern mit mittigem First zu errichten.
 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Dachform und Neigung der Garagen und Nebengebäude absolut gleich zu erstellen.
 4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 4.4 Dachüberstände für Hauptgebäude traufseitig mind. 0,50m
 giebelseitig mind. 1,00m
 4.5 **Fassaden:**
 4.5.1 Fassadenputze sind in weiß oder hellen Pastellfarben herzustellen.
 4.5.2 Fassadenschalungen und Holzblockwände können naturbelassen sein. Die Oberfläche darf aber auch in hellen Pastellfarben beschichtet oder mit Naturlasuren gestrichen werden.
 4.6 **Dachdeckung**
 Es dürfen nur Ton- oder Betondachpfannen verwendet werden. Farbton der Dachdeckung für Haupt- und Nebengebäude ist zugeleitet.
 4.7 Solar Kollektoren sind entlang der Traufseite anzuordnen.

5. Belange der Wasserwirtschaft

- 5.1 Die EG-Fußbodenoberkante der Wohnhäuser sowie die OK-Kellerlichtschächte sind auf mindestens 589,00 m NN zu legen. Die Einfüllstutzen und Entlüftungseinrichtung von Heizanlagen sind mindestens 30cm über EG-Fußbodenoberkante zu bringen. Das Gelände ist am Wohnhaus auf die Höhe von 589,00 m NN anzufüllen und zu den Grundstücksgrenzen hin gleichmäßig abzuschütten. Die Keller, einschl. Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
 5.2 Regenwasserabläufe sind in eine, mit getochten Betonrinnen gefaßte Sickerdohle einzuleiten, es sind nur Überlaufanschlüsse in den städtischen Kanal zulässig.
- | Fläche m ² | Volumen m ³ |
|-----------------------|------------------------|
| 50 | 1,8 |
| 100 | 3,7 |
| 150 | 5,6 |
| 200 | 7,5 |
| 250 | 9,3 |
| 300 | 11,2 |
- Für die östl. der Erschließungsstrasse liegenden Parzellen sind geschlossene Ablaufsysteme zu installieren.

5.3 Stauräume und Stellplätze auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen. Der Abflußwert des Belages muß mindestens 50% betragen.

7. Verkehrs- und Freiflächen

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei allen öffentlichen Verkehrsflächen über Banketten zu gewährleisten.

- 7.1 Öffentliche Orts- und Eigentümerstraße gemäß Bayer. Straßen- und Wegegesetz mit beidseitiger Bankette zur Oberflächenentwässerung in den Untergrund. Ausbau behinderten und altersgerecht nach DIN 18025
 7.2 Öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg
 Ausbau behinderten und altersgerecht nach DIN 18025.
 7.3 Verkehrsberuhigter Bereich
 7.4 Öffentliche Parkfläche
 7.5 Strassenbegrenzungslinie
 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 7.7 nichteingefriedete Vorgartenlinie
 begrünt und bepflanzt
 7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 7.9 Grünflächen - Ortsrandeinsparung
 7.10 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 7.11 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Gelände OK zwingend.
 7.12 Oberflurhydrant
 7.13 An den Grundstückseinfahrten sind mind. 5m tiefe Stauräume zur Straße hin nicht einzuzüchten.
 7.14 Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenstränken an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.

8. Topographie und Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind ohne Sockel auszubilden.
 8.2 589,0 ü.NN Erdgeschossfußboden über Normal Null (ü.NN) zwingend
 8.3 588,5 ü.NN Gelände über Normal Null (ü.NN) zwingend
 8.4 Stützmauer zwingend
 8.5 Die Einfriedung an den Strassen dürfen 1,00m, gemessen über OK-Gehsteig, nicht überschreiten. Zulässig sind Hanichzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Laubbäumen (keine Thuja und Fichte). Zwischenzäune dürfen die Höhe der Straßenzäune nicht überschreiten. Sie sind aus Maschendraht an Stahlrohrsäulen herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

C Hinweise

1. Grundstücksgrenze
 1.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 1.1 auflösende Grundstücksgrenze
 2. Bestandsgebäude werden abgebrochen
 2. Maßzahl in Metern, z.B. 14,00m
 4. FlNr. des betreffenden Grundstücks
 5. Einfahrt
 6. vorhandene Wohngebäude
 7. vorhandene Nebengebäude
 8. 20KV Hochspannungsleitung der IAW mit Baubeschränkung und Mast
 9. zu pflanzende Bäume
 genaue Lage ist im Grünordnungsplan festgelegt
 Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan beinhaltet. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes und nimmt am Bebauungsplanverfahren teil.
 10. Böschung
 11. Privater Wirtschaftsweg

A Bebauungsplan Loisachstr. Nord Lageplan M 1:500



A Lageplan

B Festsetzungen durch Text und Planzeichen

C Hinweise

D Planverfahren :

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund des § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer ^{100m} ~~57.5.99~~ durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand die Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 5.6.99

Mummert
 1. Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 31.08.99 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 01.09.99

Mummert
 1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 9.8.00 bis 11.9.00 in öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 12.09.2000

Mummert
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Loisachstr. Nord

ENTWURF :

Penzberg, 19. Februar 1999; ergänzt am 22. Juni 1999
 geändert, am 24. Juli 2000

d) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß vom 26.9.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 28.9.2000

Mummert
 1. Bürgermeister

e) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 11.12.00 durch Amtsblatt Nr. 23 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Mummert
 1. Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung im Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - 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 von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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