

BEBAUUNGSPLAN „BERGWERKSGELÄNDE“ TEIL I
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN: 845/3, 6, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36,
 845/37, 38, 39, 40, 41 DER GEMARKUNG PENZBERG

Die Stadt Penzberg erläßt gem. §§ 9, 10 BBO vom 23.6.60 (BBl. I S. 341), Art. 23 GG vom 25.1.52 (BayBl. I S. 461) Art. 107 und 105 Ziffer 11 BayVO vom 1.8.62 (GVBl. S. 179) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.62 (BBl. I S. 429) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

I a) Festsetzungen durch Text.

- Das zwischen der Straße "A" und nördlich der Straße "B" gelegene Gebiet wird als MISCHEBIET nach § 6 BauVO festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 a.a.O. werden nicht zugelassen.
 Das nördlich des von der Fl.-Nr. 845/21 zur Straße "C" verlaufenden Fußweges, nördlich der Straße "C" und westlich der Straße "A" gelegene Gebiet wird als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauVO festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 4, 5, und 6 werden nicht zugelassen.
- Das südlich des von der Fl.-Nr. 845/21 zur Straße "C" verlaufenden Fußweges, südlich der Straßen "A", "B" und "C" und östlich der Straße "A" gelegene Gebiet wird als REINES WOHNGEBIET nach § 3 BauVO festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 a.a.O. werden nicht zugelassen.
- Nebenanlagen, Garagen und Werkstätten sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 23 BauVO). Außerhalb der festgesetzten Flächen können Garagen, Werkstätten zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO). Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten Flächen Abstände ergeben, die geringer sind als Art. 6 BayVO bestimmt, werden diese gem. Art. 7 (1) und 107 (4) BayVO ausdrücklich für zulässig erklärt.
- Als Grundriß für die freistehenden Einzelhäuser ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens 1/5 länger ist wie die Breitseite.
- Die Dachneigung wird auf 24 - 28°, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Dachgauben sind nicht erlaubt. Die Häuser mit III, III 1/2, IV 1/2, und VII 1/2 Geschossen sind mit Flachdach auszuführen. Die Garagen sind mit Flachdach mit einer max. Neigung von 6° und einer Firsthöhe von max. 2,75 m zu erstellen. Bei den Reihenhäusern mit einhöflichen Satteldächern ist die Neigung des steileren Daches bis zu 45° zugelassen.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit dunkel engolirten Pfannen zu erfolgen.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei Einzelhäusern auf 700 qm, bei Reihenhäusern auf 200 qm festgesetzt.
- Die Errichtung von Zäunen ist nur bei Grundstücken mit Einzelhäusern erlaubt. Die Zäune an der Straßenseite dürfen max. 1,20 m hoch über dem Randstein sein. Maschendrahtzaun ist an der Straßenseite nur mit hinterpflanzten Hecken (keine Thuja oder Fichten) zulässig.
- Als Bepflanzung ist für je 100- qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle des Grundstückes mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. An den Hängen sind zusätzliche Sträucher zu pflanzen.
 In den als private Grünflächen ausgewiesenen Gebieten ist der vorhandene Baumbestand allerfalls zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen vorzunehmen. In diesen Gebieten ist auch die Errichtung nicht genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen untersagt.
- Zierputz und Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Wettermantel ist in allen Fällen untersagt.
 An der Wetterseite können als Ausnahme zementgebundene Wandverkleidungen in Rechteckform mit granulierter Oberfläche und in lichten Farbtönen bei waagrechtter Verlegung als Wettermantel zugelassen werden.
- Auf den Baugrundstücken ist die Aufstellung von Lagerbehältern im Freien für flüssige und gasförmige Stoffe untersagt. Des Weiteren ist das Aufstellen von Wohnungen im Freien nicht erlaubt.
- Die max. bauliche Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Geschöbzahl bestimmt.
- Die Strom- und Telefontkabel sind als Erdkabel auszuführen. Den Bauherren wird anbegehrt, von der Grundstücksgrenze über den Keller bis zum obersten Gesch. Leerrohre ϕ 50 mm für Telefonanschluß einzulegen.

Besondere bauliche Vorkehrungen:

- Die Gebäude sind im Wege der Flachgündung aufzuführen.
- Die Wohngebäude sind von einander getrennt zu errichten.
 Es ist auf regelmäßige Grundrißform zu achten.
 Die Garagen sind von den Wohngebäuden zu trennen und in einiger Entfernung davon in statisch bestimmter und möglichst unempfindlicher Konstruktion auf einem bewehrten Fundamentrost zu errichten.
- Die Wohnhäuser sind vollständig zu unterkellern.
 Die tragenden Kellerwände sind sämtlich in Beton aufzuführen und mit den Fundamenten bzw. der Kellerdecke durch Steckisen bzw. Bügelanlagen bisgesteift zu verbinden.
 Tür- und Fensteröffnungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und rahmenartig zu umrahmen.
 Die Wohnbauten sind auf einer durchgehenden Fundamentplatte auszuführen.
- Das Doppelhaus Nr. 6, das an der Südwestecke des Bebauungsplanes errichtet werden soll, ist auf gewachsenen Böden zu gründen, mit zusätzlichen Aussteifungen zu versehen; eine Trennfuge zwischen den beiden Häusern ist anzuziehen.
- Werden bei Aushubarbeiten jüngere oberflächliche Auffüllungen angetroffen, so sind die vollständig zu entfernen und durch Magerbeton zu ersetzen.
- Sollte eine als Sohlentragende wirkende Kiesfilterschicht aufgeführt werden, so ist diese mit einer Ringreineage ständig zu entwässern.
- Die Fundamentsohle ist sofort mit einer Magerbetonschutzschicht von mindestens 10 cm Dicke zu überziehen.
- Großflächige und höhere Aufschüttungen rings um die Bauwerke sind zu vermeiden.
- Erdarbeiten in der Nähe der Haldenböschungen sind grundsätzlich untersagt und können erst nach genaueren Untersuchungen über die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Stabilität der Haldenböschungen vorgenommen werden.
- Mindestens die oberen Deckschichten der Böschungen sind mit rasch- und tiefwurzelnden Pflanzen zu versehen. Hohe Blüme dürfen nicht eingesetzt werden. Die Bepflanzung ist im Bereich der besonders steilen Böschungen locker zu halten und durch Faschinenanordnung zu unterstützen.
 Die genannten Stabilisierungsmaßnahmen sind besonders im Bereich des tiefergelegenen Grundstückes Fl.Nr.845/22 (Gebäude Nr.6) besonders sorgfältig durchzuführen.
 Für jene Grundstücke, die im Bereich der Haldenböschungen liegen, genügt es, wenn die Verbindungsgerade zwischen der äußeren Fundamentkante und dem Fußpunkt der Haldenböschungen (Übergang zum früheren gewachsenen Boden) einen Winkel von höchstens 15° gegen die Horizontale bildet.
- Der von der Stadt Penzberg geplante Ausbau und die Verlegung des Wassergrabens an der Ostseite entlang des Böschungfußes muß unbedingt vor Bebauung der anliegenden Grundstücke abgeschlossen sein. Vorzugsweise ist ein offenes, fest ausgekleidetes Gerinne anzulegen.
- Vor Errichtung von Schwimmbecken sind besondere Untersuchungen anzustellen. Es ist auf besonders sorgfältige Ausführung der Entwässerungsanlagen zu achten. In jedem Fall sind die Schwimmbecken möglichst weit von den Böschungen entfernt anzulegen.
- Es ist dafür zu sorgen, daß auf der Rückseite der Haldenböschungen keinerlei Staunässebildungen, z.B. durch Versickerungen auf dem Grundstück, entstehen können.
- Versorgungsleitungen sind beweglich an die einzelnen Bauwerke anzubringen und möglichst flexibel auszuführen. Eine Versorgung mit Gas ist unzulässig.
- Bei der Bauvorführung ist insbesondere zu beachten:
 a) Der Einsatz schwerer Abfallgeräte in der Nähe der Haldenböschungen ist unzulässig.
 b) Die unverzügliche Weiterführung der Bauarbeiten ist zu sichern.
 c) Wasseransammlungen in den Baugruben sind unbedingt zu verhindern.
 d) Entsprechend darf die Baugrube nicht für längere Zeit unbeaufsichtigt bleiben.
 e) Insgesamt sind die Bauvorführungen eines erfahrenen Ingenieurbüros zu übertragen, das vor allem die unbedingte notwendige Koordinierung der Entwässerung und Hangsicherungsmaßnahmen zu überwachen hat. Diese Arbeiten sind nicht an einzelne Bauherren zu übertragen.
- Für jedes Bauvorhaben sind Nachuntersuchungen bezüglich der Standfestigkeit des Baugrundstückes durchzuführen.

b) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Festsetzungsbereich
	Straßen- und Oberflächenbegrenzungslinien
	Baulinien
	Baugrenze
	Öffentl. Verkehrsflächen (Fahrbahn, Seitenstreifen)
	Öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege)
	Eigenüberwiesene (Öffentlich gewidmet)
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Garagen
	Gewerchafestgebiet
	Tiefgaragen
	Gemeinschafts Parkplatz
	Mauer
	Erdgeschoss ohne Kniesockel zwingend zwingend
	Erdgeschoss und oberes Gesch. mit einer max. Kniesockelhöhe von 0,75 m zwingend
	Erdgeschoss und volles Obergeschoss ohne Kniesockel zwingend
	Erdgeschoss und volles Obergeschoss ohne Kniesockel zwingend
	Erdgeschoss und volles Obergeschoss mit Terrassengesch. (1/2 bebaut Fläche), zwingend
	Erdgeschoss und volles Obergeschoss mit Terrassengesch. (1/2 bebaut Fläche), zwingend
	Erdgeschoss und volles Obergeschoss mit Terrassengesch. (1/2 bebaut Fläche), zwingend
	Feuerstrichung, zwingend
	Spielfeld
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen

III) Hinweis:

	bestehende Grundstücksgrößen
	vorgeschlagene Grundstücksgrößen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	abzubrechende Gebäude
	bestehende Hauswasseranschlüsse
	bestehende Hauswasseranschlüsse
	Rampe
	Treppe
	Höhenrichtlinien
	Verkehrrichtung
	Untersuchungspunkte der geotechnischen und bodenmechanischen Gutachten
	Tiefe des gewachsenen Bodens (v. Geländeoberkante)
	Bergwerkstollen in etwa 20 m Tiefe (i.J. 1830)
	Bergwerkstollen in etwa 100 m Tiefe (i.J. 1850)
	F.A.Z. - Auslässe

IV) Planverfasser:
 Architekt Dipl.-Ing. Alfred Orendt
 6 München 22, Hildegarstr. 13 München, den 1971

V) Vermerke zum Planverfahren:

23.7.-25.8.1970
 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBO vom 23.6.60 im Rathaus (Zi.Nr. 20) öffentlich ausgestellt.
 Penzberg, den 12.12.1970

7.9.1971
 2. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 7.9.1971 den Bebauungsplan gem. § 10 BBO als Sitzung beschlossen.
 Penzberg, den 30.11.1971

8.9.10.1977
 3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom 24.12.1976 gem. § 11 BBO (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 27.10.63 GVBl. S. 194) genehmigt.
 München, den 28.8.1974

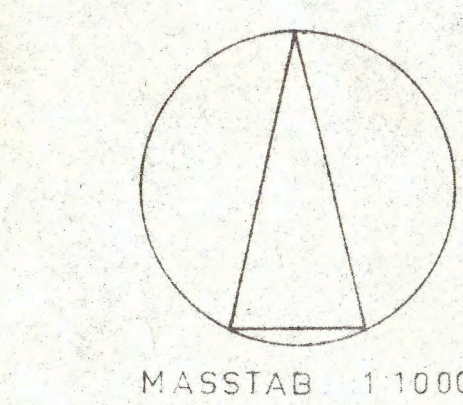
8.9.10.1977
 4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 8.9.10.1977 im Rathaus (Zi.Nr. 20) gem. § 12 Satz 1 BBO öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an der Stelle durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBO rechtsverbindlich.
 Penzberg, den 12.10.1977

Alfred Orendt
 1. Bürgermeister

Wessner
 1. Bürgermeister

Wessner
 1. Bürgermeister

Wessner
 1. Bürgermeister



PLANFERTIGER:
 JULI 1969
 JUNI 1970
 APRIL 1971
 APRIL 1972
 AUGUST 1972

ARCHIT. DIPL.-ING.
 ALFRED ORENDT
 MÜNCHEN 22
 HILDEGARSTR. 13
 TELEFON 224450