

A. Festsetzungen

1. **Geltungsbereich:** ■■■■■■■■■■

2. **Art der baulichen Nutzung**
WA allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung**

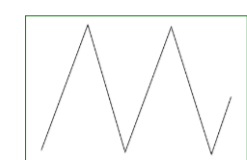
II maximale Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO): 2
 Maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes:
5,6 m gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses.

4. **Das Erdgeschossniveau** darf im Mittel maximal **30 cm** über dem Gelände der bebauten Fläche zu liegen kommen.
 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Flächen:**

5.1  Baugrenze

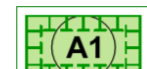
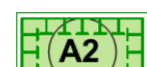
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung zulässig.








5.2 15 m vom Straßenrand der Kreisstraße nicht bebaubare Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt.

5.3 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
 An der Südseite des Gebäudes sind Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen / Osten oder Norden besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume an der Südseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-) verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

6. Grünordnung

- 6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen) herzustellen.
- 6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.
- 6.3 Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 6.4 Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.
- 6.5  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (115 m²): 3m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- 6.6  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (768 m²): Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl.-Nr. 2055/49.

B. Hinweise

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  2055/14 Bestehende Flurstücks-Nummern
- 3.  Bestehende Baukörper
- 4.  Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptbaukörpers. Die Firstrichtung ist an der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.
- 5.  Maßzahl in Metern
- 6. **Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Moores:**
 Im Rahmen der Eingabeplanung sind Maßnahmen zum Schutz des Moores im Norden zu berücksichtigen:
 6.1 Die Bebauung erfolgt ohne Keller mit einem Hochparterre.

- 6.2 Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt ist durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen zu verhindern.
- 6.3 Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so ist diese auf einen möglichst engem Zeitrahmen zu begrenzen.
- 6.4 Eine "schwimmende Gründung" ist zu bevorzugen. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Eine Veränderung des Bodengefüges der Freiflächen ist zu vermeiden.
- 7. **Landwirtschaftliche Emissionen:**
 7.1 Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

C. Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) - folgende Satzung für die Grundstück 2055/71 Gemarkung Penzberg.

- a. Aufstellungsbeschluss am
- b. Der Entwurf der Satzung wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
 Stefan Korpan
 1. Bürgermeister

- c. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit Anschreiben vom am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den Stadt Penzberg
 Stefan Korpan
 1. Bürgermeister

- d. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom die Satzung beschlossen.
 Penzberg, den Stadt Penzberg
 Stefan Korpan
 1. Bürgermeister
- e. Die Satzung wurde am durch Amtsblatt Nr. / gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Sie ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
 Penzberg, den Stadt Penzberg
 Stefan Korpan
 1. Bürgermeister

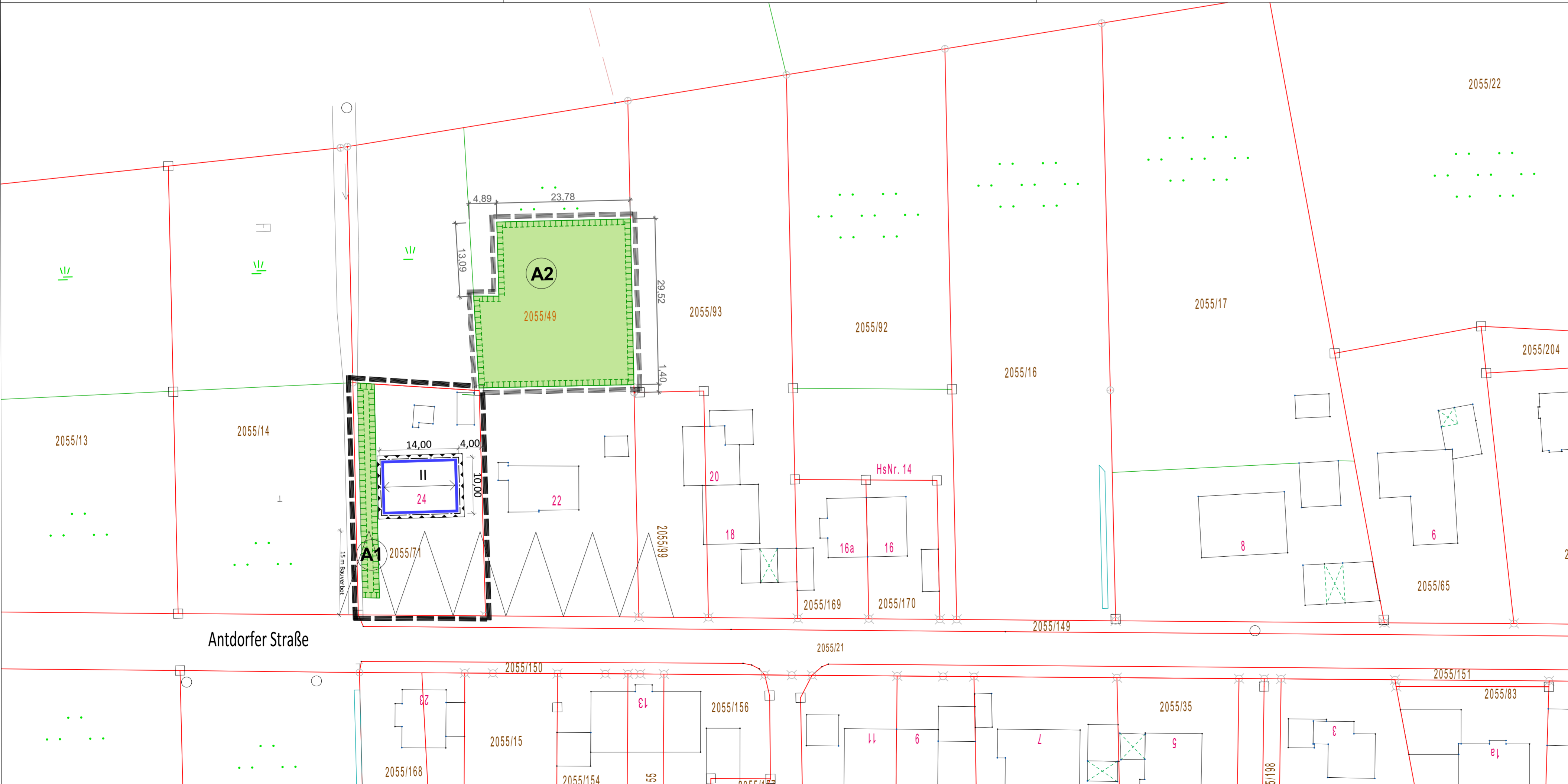
D. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zur Satzung, sowie der Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Satzung und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

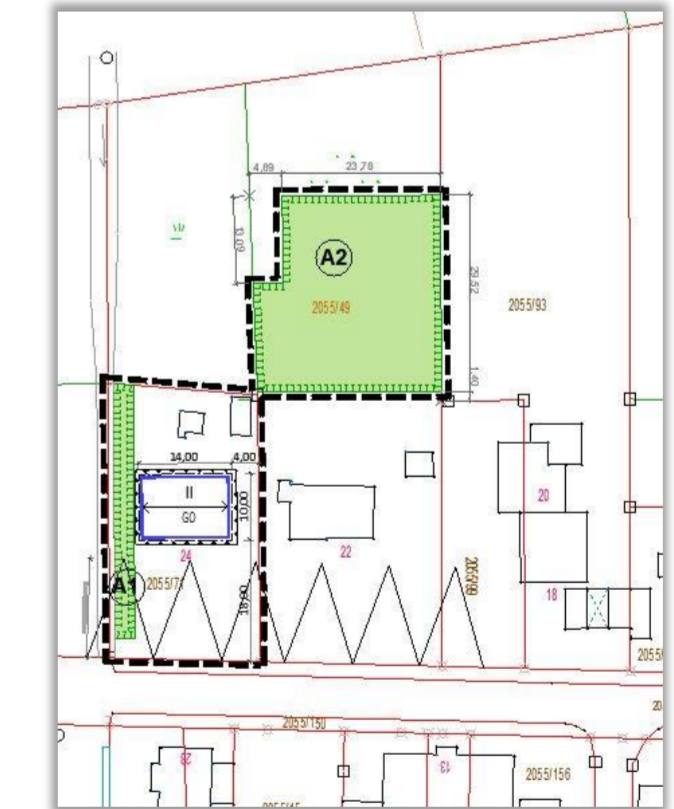
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs.6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Stadtbauamt, den Justus Klement
 Bauamtsleiter



Einbeziehungssatzung
Antdorfer Straße 24 DER STADT PENZBERG
 für das Grundstück Fl.Nr. 2055/71
 Gemarkung Penzberg



Lageplan M 1: 1000
 Entwurf 17.11.19 / 12.12.19 / 19.12.20/26.7.21

Planung Städtebau:

GRUBER & WRIGHT ARCHITEKTEN
 PartGmbH
 Dipl.-Ing. Dietfried Gruber
 Dipl.-Ing. (FH) Simone Wright
 Leinfeld 19
 D 82418 Seehausen am Staffelsee
 T. 08841 6782520
 D.G.: M 0179 50 68 155 dgr@gruberwright.de
 S.W.: M 0176 60 41 96 45 sw@gruberwright.de
 Passivhäuser - Massivholzbau -
 Gewerbebau - Bauleitplanung -
 Mitglied im Wessobrunner Kreis e.V.

Grünordnung:

probst planen
 Dipl.-Ing. Maria Probst
 Am Alten Bahnhof 5
 82377 Penzberg
 T. 08856 9210-0
 F. 80041 678

