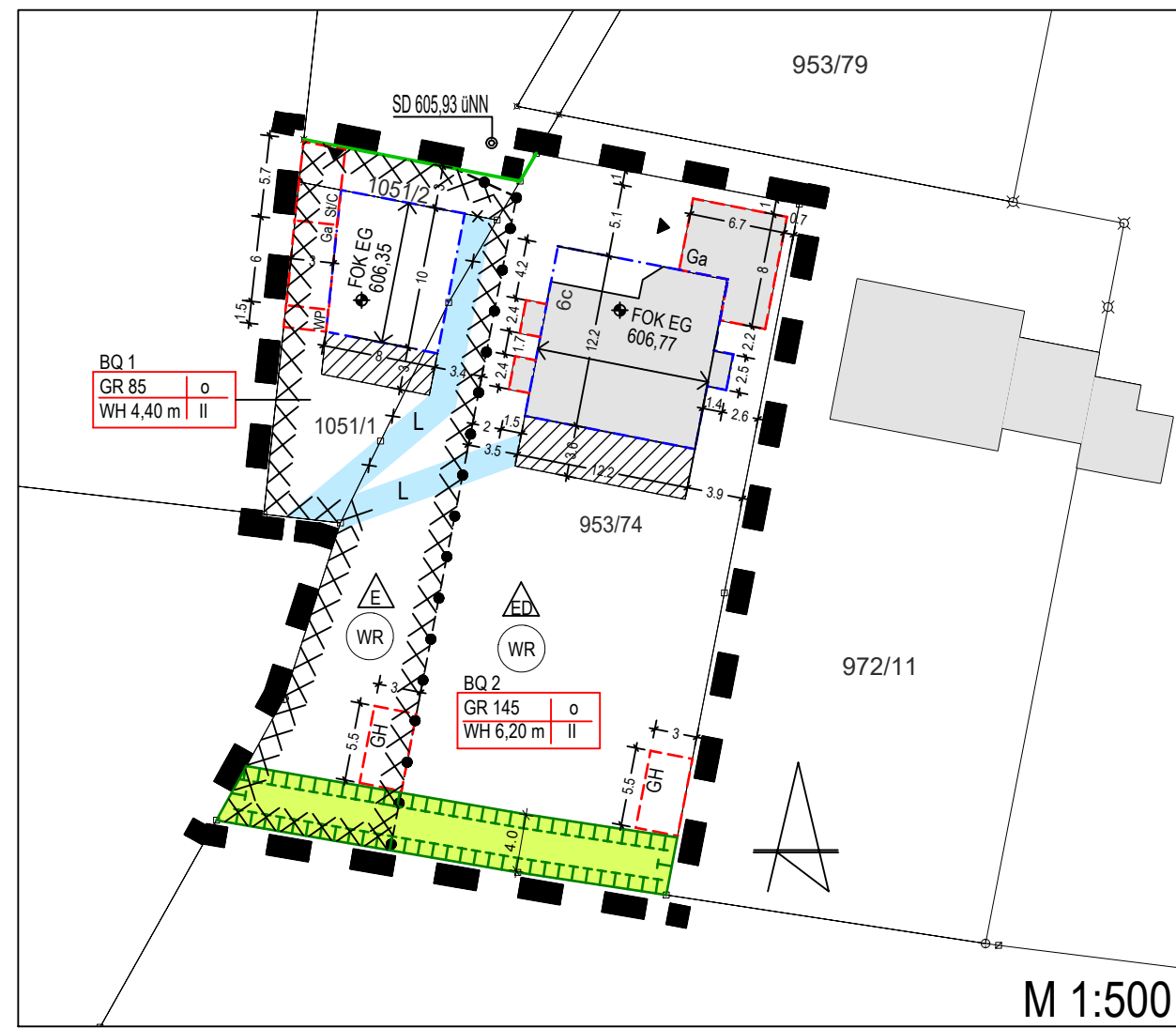


**Satzung der Stadt Penzberg zur Änderung des Bebauungsplans "Heighof"**

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese 22. Bebauungsplanänderung als Satzung.



- 4.4 Fläche für Nebenanlagen
  - GA Fläche für Garage
  - SUC Fläche für Stellplatz/Carport
  - WP Fläche für Wärmepumpe oder vergleichbare Anlagen
  - GH Fläche für Gartengerätehaus
- 4.5 offene Bauweise
- 4.5.1 nur Einzelhaus zulässig
- 4.5.2 Einzel- und Doppelhaus zulässig
- 4.6 Im BQ 1 ist pro Einzelhaus 1 Wohneinheit zulässig. Im BQ 2 sind pro Einzelhaus 2 Wohneinheiten sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 5 **Abstandsflächen.**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB werden die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgelegten Abstände zwischen den Baugrenzen bzw. Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
  - 6.1 Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längere Gebäudeseite muss 1/5 länger sein als die Hausbreite. Gebäudeteile mit Quergiebeln (Nebenfrist) dürfen eine Länge von max. 1/2 der Hauptgebäuelänge nicht überschreiten.
  - 6.2 Firstrichtung zwingend
  - 6.3 Für die Außenwände der Gebäude sind nur verputztes Mauerwerk, weiß gestrichen und Holz, naturbelassen oder in hellen Holzfarben lasiert, zugelassen.
  - 6.4 Im Plangebiet sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 23-28° zulässig. Gestaffelte Dachflächen (Pagodendächer) sowie Durchdringungen der Hauptdachfläche für Negativgauben (Dachloggien), Laternendächer und Lichtbänder sind unzulässig.  
Für untergeordnete Anbauten wird nur die Ausführung als Pultdach zugelassen, für Garagen und Carports zusätzlich die Ausführung als Flachdach.  
Für die zugelassenen Gartengerätehäuser wird die Dachneigung mit 18 - 22° festgesetzt.
  - 6.5 Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.
  - 6.6 Im Plangebiet sind die Firste von Quer- und Zwerchiebeln, Gauben sowie Schleppegauben und Anlagen für Energiegewinnung (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen) mind. 0,50m unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen.  
Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen.
  - 6.7 Als Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachpfannen im Grundfarbton rot zulässig. Rot oder rötlich gestrichene Blechdächer oder Blüten-Schindeln sind unzulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
  - 6.8 Dachüberstände für Hauptgebäude sind mit mind. 0,80m traufseitig und mind. 1,20m giebelseitig auszubilden.

**A Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Heighof“ der Stadt Penzberg, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 03.11.1994 wird wie folgt geändert:

Der bisherige Planenteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 953/74 Gemarkung Penzberg (hier Bauquartier 2) durch den vorstehenden Planenteil vollständig ersetzt. Die Grundstücke Fl.-Nr. 1051/1 und 1051/2 Gemarkung Penzberg (hier Bauquartier 1) werden in den Bebauungsplan „Heighof“ einbezogen.

**B Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
- 1.2 Abtrennung der Bauquartiere BQ 1 und BQ 2

**2. Art der baulichen Nutzung**

- WR BQ 1 + BQ 2 werden als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt  
Anlagen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für Kinderbetreuung) sind unzulässig.  
Für BQ 2 gilt: die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden allgemein zugelassen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 GR 145 max. Grundfläche in m² für Hauptgebäude (z.B. GR = 145 m²)  
Zusätzlich darf die GR für Hauptgebäude um einen weiteren Balkon pro Gebäude mit einer max. Grundfläche von 3,75m² überschritten werden.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Höchstgrenze in BQ 1 bis zu 85 m² und in BQ 2 bis zu 220 m² zulässig.
- 3.2 WH 6,20m max. Wandhöhe in Metern (z.B. WH = 6,20 m)  
Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist wie folgt:  
BQ 1: 606,35 m üNN und BQ 2: 606,77 m üNN  
Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der traufseitigen Unterkante Dachsparren bzw. Oberkante Attika bei Garagen und Carports mit Flachdach.
- 3.3 II Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)  
Im BQ 1 ist über dem Erdgeschoss im 2. Vollgeschoss ein Kniestock mit max. 1,60 m Höhe zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Zahl der Wohneinheiten**

- 4.1 Baugrenze für Hauptgebäude
- 4.2 überbaubare Fläche für Terrassen, Balkon und erdgeschossigem Wintergarten.  
Die Länge eines Wintergartens wird auf 4m begrenzt. Er ist thermisch von der Gebäudeaußenwand abzutrennen. Die Dachdeckung ist mit Glas oder mit einer dem Hauptdach entsprechenden Eindeckung zu versehen.
- 4.3 Außerhalb der nach Ziff. 4.2 festgesetzten Fläche ist pro Hauptgebäude 1 zusätzlicher Balkon zulässig, für den die Baugrenzen überschritten werden dürfen, max. 2,5m Länge und 1,5m Tiefe.

- 6.9 Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbargrenzlinie als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig. Sie sind ausschließlich als Holzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune (dunkelgrün, anthrazit oder verzinkt) herzustellen. Einfriedungen sind als heimische Laubhecke (einschließlich Fichten- und Eibenhecken) zulässig. Thuja- sowie Kirschlorbeerhecken sind nur auf 40% der Heckenlänge zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig.  
Bei Einfriedungen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm für Kleintiere einzuhalten.  
Für integrierte Müllbehälter und Klingelanlagen sowie als Halterung für Garagenzufahrten u.Ä. sind weiß verputzte Mauerelemente zulässig.

**7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Maßangabe in Metern (z.B. 3,5 m)
- 7.2 FOK EG 606,77 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 606,77 m üNN)
- 7.3 Zufahrt Garage
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie

**8. Grünordnung**

- 8.1 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes – Ausgleichsfläche (130 m²):  
4 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern.  
Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes herzustellen.  
Die Bepflanzung erfolgt mit Gehölzen gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, versetzt 2-reihig mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m in Gruppen zu 3-5 Exemplaren einer Art aus der nachfolgenden Artenliste (Ziff. 8.7).
- 8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.3 Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterterrassen) herzustellen.
- 8.4 Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in Ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 8.5 Für die Dacheindeckung von Flachdächern wird mindestens eine einfache Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 11 – 25 cm festgesetzt.
- 8.6 Bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

**8.7 Artenliste standortheimische Sträucher:**

Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	-Crataegus laevigata
Pflaflenhütchen	-Euonymus europaeus
Faulbaum	-Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	-Lonicera xylosteum
Wilde Stachelbeere	-Ribes uva-crispa
Feld-Rose	-Rosa arvensis
Ohr-Weide	-Salix alba
Purpur-Weide	-Salix purpurea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus

**C Kennzeichnung**

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Sturmwurfgelafährdung durch umstürzende Bäume des angrenzenden Waldgrundstücks) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.
- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 Flurnummer, z.B. 953/74
- 4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 Bestandsgebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 6c)
- 6 Schachtdeckelhöhe (z.B. SD= 605,93 m üNN)
- 7 Fläche für Leitungsrecht für Niederschlagswasser

**E Hinweise durch Text**

- 1 Niederschlagswasser  
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des vom Hang kommenden, im BQ 2 gebündelten Wassers erfolgt für beide Bauquartiere über den sich z.T. im BQ 1 befindlichen Vorfluter. Für das insbesondere bei Starkregen von der Erschließungsstraße Kapellenwiese abwärts fließende Regenwasser wurde durch die Stadt Penzberg entlang der innerliegenden südlichen Kante des Wendehammers und entlang der westlichen Grundstücksgrenze des BQ 1 auf städtischem Grund eine Drainage verlegt, die ebenfalls in den Vorfluter mündet. Dies ist bei Bauarbeiten zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden.
- 2 Bodenfunde  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 3 Bodendenkmäler  
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4 Schutz des Oberbodens  
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksatz zu versehen.  
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.
- 5 Geologie, Geotechnik und Baugrund  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.  
Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.  
Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenntwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

- 6 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 2 BayBodSchG).
- 7 Starkniederschläge  
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.  
Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeerkerkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Bei Starkregen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

**Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:** ([http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasser-schutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

- 8 Förderung regenerativer Energien  
Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt über die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zu informieren.
- 9 Außenbeleuchtung:  
Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln oder Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11 a BayNatSchG).
- 10 Leitlinie zu Blüh- und Grünflächen  
Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen.
- 11 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte von Gehölzen sind nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen.

12 In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

13 Immissionsschutz  
Aufgrund der durch den Zugverkehr auf der südlich liegenden Bahnstrecke verursachten Lärmimmissionen kommt es nachts zu Überschreitungen der in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) genannten Orientierungswerte für ein WR von 40 dB(A) um überschlägig bis zu 7 dB(A).

Zur Abminderung dieser Werte empfehlen sich, neben dem Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, auch folgende Maßnahmen:  
Schlaf- und Kinderzimmer sollten so angeordnet werden, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite 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.

14 Sämtliche in den Verfahrensunterlagen genannten DIN-Vorschriften oder sonstige Richtlinien sind bei der Stadtverwaltung Penzberg-Bauamt während der allgemeinen Dienststunden einsehbar.

**F Verfahrensvermerke**

- 1 **Aufstellungsbeschluss:**  
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.05.2022 die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Der Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**  
Zu dem Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Der Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- 5 **Beteiligung der Behörden:**  
Zu dem Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss:**  
Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Ausschusses für Bau, Mobilität und Umwelt vom \_\_\_\_\_ die 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils i. d. F. v. \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

**STADT PENZBERG**



**22. Änderung des Bebauungsplans "Heighof"**

**PLANVERFASSER**



Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)