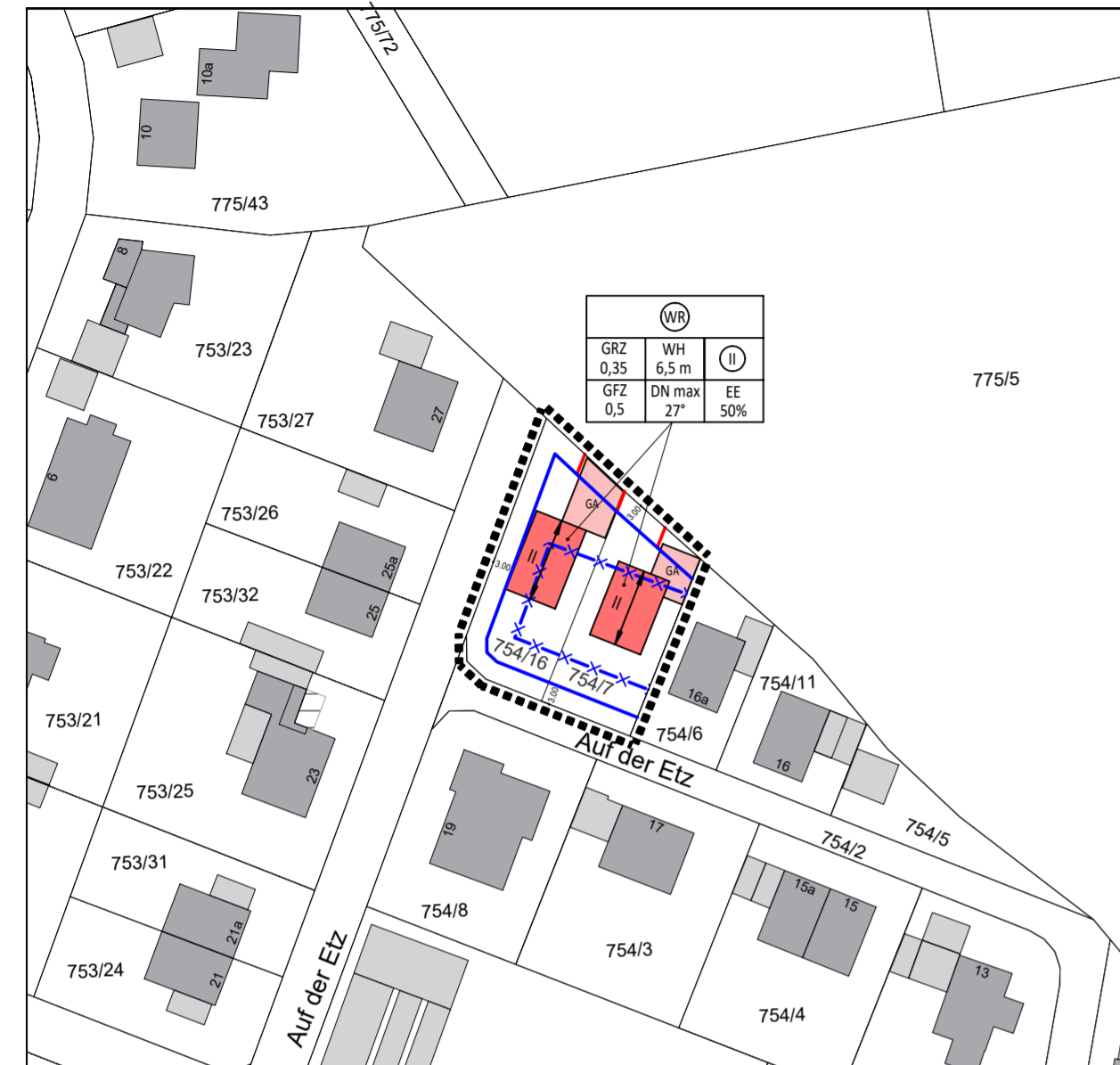


**Plan zur 4. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungsgebiet in Reindl"  
Für das Grundstück 754/16 und 754/7**



Lageplan M 1:1000

- Legende**
- Geltungsbereich der Änderung
  - x-x-x-x-x-x-x- Baugrenze Alt
  - Baugrenze nach §23, Abs.3, BauNVO
  - Flächen für Garagen und Nebengebäude
  - Firstrichtung zwingend
  - Geplante Bebauung Wohnhäuser
  - Geplante Bebauung Garagen und Nebengebäude

**A 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SIEDLUNGSGEBIET IN REINDL"**

Satzung der Stadt Penzberg zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“ vom Januar 1956.

Aufgrund der §§ 9,10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

**§ 1 Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“**  
Der Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg wird für den dargestellten Geltungsbereich für die Fl. Nr. 754/16 und 754/7 wie folgt geändert:

**B FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WR** Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**II** Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse zulässig.

**GRZ 0,35** höchst zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35.

**GFZ 0,5** höchst zulässige Geschosßflächenzahl, hier 0,5.

**WH max. 6,50m** maximale traufseitige Wandhöhe  
(Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand der Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.)

**EE 50%** Erneuerbare Energien  
Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit mindestens 50 % Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

**3. überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden gem. beiliegendem Planteil erweitert.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

**4. Gestaltung bauliche Anlagen**

**DN max. 27°** Die Dachneigung der Wohnhäuser wird mit max. 27° festgelegt.

**Garagendächer** Sollten Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern ausgeführt werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

**5. Grünordnung**

**Nisthilfen:** Pro Einfamilienhaus ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse 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.

**Begrünung:** Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie die Garagen (-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:  
- Alpen-Waldrebe (Clematis alpina)  
- Garten-Geißblatt (Lonicera caprifolium)  
Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:  
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)  
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

**C HINWEISE**

**Versickerung:**  
Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Siedlungsgebiet in Reindl" vom Januar 1956.

**§ 2 - In Kraft treten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**D Verfahrensvermerke**

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“

**1 Aufstellungsbeschluss:**

Der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der Entwurf der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ wurde in der Fassung vom ..... (mit Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ in der Fassung vom Januar 1956 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom ..... die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungsgebiet in Reindl" in der Fassung vom Januar 1956 als Satzung beschlossen.

**5. Ausgefertigt:**

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ ist damit gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten. Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nummer. P 225, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Penzberg, den ..... Stadt Penzberg

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften – sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zur Satzung, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung der Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung 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

(Siegel)

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**Planverfasser:**

**PLANUNGSBÜRO  
THOMAS LINK**  
Steinbacher Weg 7 82387 Antdorf  
Tel.: 08856-9361234 Fax: 08856-9361235  
office@planungsbuero-link.de www.planungsbuero-link.de

Antdorf, 20.06.2024