



Lageplan M 1 : 500

16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" vom 28.05.1979.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung
Der Bebauungsplan "Langseestraße" der Stadt Penzberg vom 28.05.1979 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen Ziffer I (Festsetzungen durch Planzeichen) werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- WR Gebietsfestsetzung: WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- z.B. 613,30 maximale Oberkante Fertigfußboden über NN; z.B. 613,30 m+NN
Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB EG ist in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
Von den maximalen Höhen des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,10 m abgewichen werden.
- Ⓜ Anzahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse (VG)
- z.B. DN 22 °- 26° zulässige Dachneigung z.B. 22° bis 26°; Eingangsvordächer und Verbindungsdächer über EG zwischen Wohngebäude und Garage/Carport sind hiervon ausgenommen.

- Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
Nicht überdachte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen gemäß BauNVO §14 Absatz 1 Satz 1 sind zulässig und dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen.
Garagen müssen die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO einhalten.
Bei Errichtung von 2 Garagen auf dem Westgrundstück darf an der Nordgrenze die Länge der Garage maximal 6 m betragen.
Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- X X X X Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.
Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 - 15 m vorzunehmen.
Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen - wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.
Für die Errichtung der Garage an der Süd-Ost-Ecke des Westgrundstücks kann die Tiefenerkundung entfallen.

2. Die Hinweise Ziffer II (Hinweise durch Planzeichen) werden folgendermaßen geändert:

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- 10 vorhandenes Wohngebäude mit Hausnummer im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- bestehende Abwasserleitung

3. Den Hinweisen Ziffer II (Hinweise durch Planzeichen) werden folgende Planzeichen angefügt:

- z.B. Höhenlinien, z.B. 613 m+NN (Höhenabstand der Linien: 50 cm)
- Teilungsgrenze, Vorschlag
- z.B. 1150/19 Flurnummer; z.B. 1150/12
- bestehende Wasserleitung

4. Die weiteren Festsetzungen Ziffer III werden folgendermaßen geändert:

- 4.1 Die Ziffer 2 wird mit folgendem Satz 3 ergänzt:
Flachdächer bis 6° sind zu begrünen, wobei die Substratschicht mindestens 8 cm zu betragen hat; ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie belegt sind.
- 4.2 Die Ziffer 3 entfällt.
- 4.3 Die Ziffer 4 wird mit folgendem Satz 3 ergänzt: Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten.
- 4.4 Die Ziffer 7 entfällt.
- 4.5 Die Ziffer 9 entfällt.
- 4.6 Die Ziffer 10 entfällt.
- 4.7 Die Ziffer 11 wird folgendermaßen geändert:
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

5. Die weiteren Festsetzungen Ziffer III werden folgende Festsetzungen ergänzt:

- 5.1 Es wird folgende Ziffer 12 angefügt:
12.) Außenanlagen:
12.1 Stützmauern sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ihre Ansichtshöhe auf max. 1,2 m begrenzt.
12.2 Außentreppen zur Erschließung des Erdgeschosses sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Es wird folgende Ziffer 13 angefügt:
13.) Es sind je überbaubare Grundstücksfläche maximal 2 WE (Wohneinheiten) zulässig.
Diese dürfen als Zweifamilienhaus oder als Doppelhaus errichtet werden.

5.3 Es wird folgende Ziffer 14 angefügt:

14.) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.
Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen (kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher).
Bäume im Bestand und Baumpflanzungen nach der Stellplatzsatzung sind anzurechnen. Dabei sind heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können.
Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

5.4 Es wird folgende Ziffer 15 angefügt:

15.) Entwässerung und Wasserwirtschaft:
Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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 entsprechen den 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.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über über Gelände bzw. über Straße festgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

6. Nach III. Weitere Festsetzungen wird IV. Hinweise durch Text eingefügt:

- 1.) Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
- 2.) Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.
- 3.) Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.
- 4.) Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.
- 5.) Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächen-gestaltungssplan mit einzureichen.
- 6.) Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7.) Behandlung von Niederschlagswasser:
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

8.) Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

9.) Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

10.) Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

11.) Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/12 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs, sowie Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

7. Der bisherige Plananteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Plananteil ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten
Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

- 1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB am **23.07.2019**.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gebilligt und die erneute Auslegung angeordnet.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister
- 8. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am durch Amtsblatt Nr. gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.
Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Penzberg, den Stadt Penzberg
.....
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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
.....
Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
01.05.2025
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de