

Planbezeichnung: Gemeinde Penzing
Bebauungsplan für das Gebiet
Oberbergen - Am Hang
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 2484 und 2485
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 2763 und 2480,
Gemarkung Oberbergen

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152-70533/78395
Fax 08152-78395

gefertigt am: 14. 9. 1993
geändert am: 26. 1. 1994
geändert am: 5. 7. 1994
geändert am: 25. 10. 1994

Die Gemeinde Penzing

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a) [REDACTED] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

- a) Das Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen können als Ausnahme zugelassen werden.
- c) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- d) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) und g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) 110 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern ;
z.B. 110 m²

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

- b) I höchstzulässig ein Vollgeschoß, bei dem das darüberliegende Dachgeschoß und das darunterliegende Untergeschoß unterhalb der Vollgeschoßgrenze gem. Art. 2 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO ausgebaut werden kann

Für die vorgeschlagenen Grundstücke 11, 12 und 13 ist ein zweites Vollgeschoß im Untergeschoß als Ausnahme zulässig, wenn aufgrund der festgesetzten Höhenkoten und ohne Veränderungen des natürlichen Geländes ein Vollgeschoß zwangsläufig entsteht.

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 3,30 m, gemessen von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (s. Festsetzung 9.b) bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante, betragen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

- a) Im gesamten Baugebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.

- b) [REDACTED] Baulinie

den. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 1,00 m angesetzt werden.

- c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.

Balkone sind nur in Form einer vor die Fassade gesetzten, konstruktiv unabhängigen Holzkonstruktion zulässig; ihre Gesamtbreite darf höchstens 30 % der Breite der jeweiligen Fassade des Hauptbaukörpers betragen. Brüstungen von Balkonen müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

Erker und Loggien sind unzulässig.

- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **Nebengebäude** als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach und ziegelroten Dachpfannen auszuführen.

- e)  uneingefriedete Gartenfläche
(befestigt/unbefestigt)

Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.

Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche mit 1,00 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatten- oder Staketenzäunen **einzufrieden**. Gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton sind zugelassen. An den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig.

- f) Die Errichtung von **Stützmauern** aus Natursteinen oder werksteinmäßig bearbeitetem (gestocktem) Beton ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Mauerkrone darf hierbei höchstens 10 cm über der dahinterliegenden natürlichen Geländeoberfläche liegen. Werden Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, auf der Mauerkrone mit einer Einfriedung gem. Festsetzung 5.e) zu versehen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind die Stützmauern um 0,30 m von der Grundstücksgrenze

grenze zurückzusetzen; der Streifen vor der Mauer ist gemäß Festsetzung 8.b) zu gestalten und je 5 laufende Meter mit einer Rankpflanze gemäß Festsetzung 8.e) zu bepflanzen.

 Stützmauer zu errichten

Im Zusammenhang mit den auf den Grundstücken Nr. 14 bis 17 festgesetzten Stützmauern sind Geländeaufschüttungen zwischen der Stützmauer und dem Hauptgebäude bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

- g) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.

Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterzubringen.

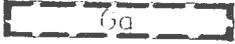
Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- h) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Fahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  gemischt genutzte Verkehrsfläche
(Fahr- und Fußgängerverkehr)
-  Gehwegfläche
- b)  Straßenbegleitgrünfläche
- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a)  Fläche für Garage

Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis c) gelten ausnahmslos auch für die Garagengebäude. Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden.

- b) Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. So sind z. B. nachzuweisen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung je 2,0 Stellplätze. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,50 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

- c) **Private Verkehrsflächen** (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die gem. Festsetzung 5.e) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahrten).

8. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche



Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034
für 3 bis 6jährige

Die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976).

- b) Die öffentliche Grünfläche, die Straßenbegleitgrünfläche sowie die unbefestigte uneingefriedete Vorgartenfläche ist, soweit nicht durch Festsetzung 8.c) und d) besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, im Bereich der Spielfläche als Rasen, in allen anderen Bereichen als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18 917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und Leguminosenanteil zu gestalten. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 3 ausgeführt werden.

- c)  großkroniger Einzelbaum zu pflanzen

Die innerhalb des Wohngebiets festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Beibehaltung der Anzahl zulässig.

zulässige Arten

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide

sowie alle Obstbäume als Hochstamm

Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang
16 - 20 cm, Mindesthöhe 4,50 m

- d)  Randeingrünung, mindestens 2-reihig mit heimischen Laub-
gehölzen dicht zu bepflanzen

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende
Festsetzungen:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hydrangea	Hortensie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa i. S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Taxus	Eibe
Buxus sempervirens	Buchs

Pflanzgröße

2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

- e) Je Wohneinheit ist mindestens eine der nachfolgend genannten Pflanzen zur Fas-
sadenbegrünung zu verwenden:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i. S.	Wilder Wein

sowie alle Spalierobst- und Beerenarten.

Auf die Hinweise Pkt. 6 Grünordnung wird verwiesen.

Pflanzgröße

Solitärpflanzen 2x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 - 6 Trieben, Mindesthöhe
40/80 cm.

- f) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche
oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, **gärtnerisch zu gestalten** und
mit **Bäumen** und **Sträuchern** zu **bepflanzen**. Es sind mindestens so viele Bäume
zu pflanzen, daß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger
Baum der in Festsetzung 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in
der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzuläs-
sig.

- g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen

9. Vermaßung

- a)  6  Maßzahl in Metern; z.B. 6 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

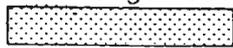
- b)  512,0

festgesetzte **Höhenkoten** für die Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, dieselbständigen Garagengebäude sowie die Erdgeschoßfußböden aller in Hanglage zu errichtenden Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 0,50 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen; z.B. 612,0 m über NN

10 Versorgungsanlagen

- a)  bestehendes 20 kV-Kabel

Die entstehenden Baugrundstücke sind mit einem Kabelanschluß zu versehen. Freileitungen sind unzulässig.



mit Leitungsrecht zugunsten der LEW belastete Fläche

- b) Auf den vorgeschlagenen Grundstücken Nr. 1 bis 4 sind bauliche Maßnahmen wie z.B. Gründungen, Sickerschächte etc. nur bis zu einer Tiefe von 3,00 m unter Gelände zulässig. Die bindigen Deckschichten dürfen in keinem Fall durchstoßen werden (auf Hinweise Ziff. 5 wird verwiesen).

B. HINWEISE

1. Grundstücke

2480T

Flurstücksnummer; z.B. 2480 Teilfläche



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulassende Grundstücksgrenze

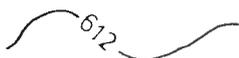


vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1

Nummer der vorgeschlagenen Bauparzelle; z.B. Nr. 1

2. Topografie



Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 612,0 ü. NN

3. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände. Für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand in Hausgruppen gilt entsprechendes.



offener, überdachter Durchgang in Verbindung mit einem Garagengebäude

4. Verkehr

Ⓐ

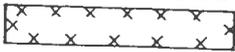
als öffentlicher Feld- und Waldweg gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStrWG zu widmen

Ⓑ

als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zu widmen

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das häusliche Abwasser muß bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation durch 3-Kammerausfallgruben gemäß DIN 4261 Ziff. 6.1.2 geklärt werden.



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenzlinie für 60 m-Abstand

Auf den vorgeschlagenen Grundstücken Nr. 1 bis 4 sind Anlagen zur Verrieselung von häuslichen Abwässern nur außerhalb der 60 m-Grenzlinie zugelassen. Auf Festsetzung 10.b) wird verwiesen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung der Pöringer Gruppe zu sichern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen. Wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes werden geschlossene Zisternen zur Nutzung als Brauchwasserreservoir empfohlen.

Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.

6. Grünordnung

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für die Landwirtschaft: Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze; zum benachbarten Grundstück: generell 2 m von der Grenze).

Bei der Ausführung der unter Festsetzung 8. e) festgesetzten Fassadenbegrünung wird empfohlen,

- an der Nord- bzw. Ostseite der Gebäude aus Gründen der Energieeinsparung dichtblättrige Kletterpflanzen und
- an der Süd- bzw. Westseite aus gestalterischen Gründen Spalierobst zu verwenden.

7. Immissionsschutz

Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch ortsüblich betriebene Landwirtschaft sind hinzunehmen.

8. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

Penzing, den 8. 11. 94

Oldemar Alletz

(1. Bürgermeister)

Seefeld, den 25. 10. 1994

Miller-Dünz

(Entwurfsverfasser)