rechtskräftig

GEMEINDE PENZING

BEBAUUNGSPLAN 'AM KLEIBERWEG' ORTSTEIL RAMSACH

MASSTAB 1 : 1000

8910 LANDSBERG/LECH, DEN 11.10.1991

anton arnold
dipl.ing.fh architekt
helfensteingasse 424
8910 landsberg/lech
telefon 08191/21550

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 141 860

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Penzing am 19.04.1990 gefaßt und am 28.01.1991. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)

8916 Penzing, den 04.03.1991

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.1990 hat in der Zeit vom 28.01.1991 bis 01.03.1991 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)

8916 Penzing, den 04.03.1991

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.1991 hat in der Zeit vom 04.02.1991 bis 08.03.1991 stattgefunden (§ 4 BauGB)

(Siegel)

8916 Penzing, den 11.03.1991

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan - Entwurfs in der Fassung vom 11.10.1991 hat in der Zeit vom 30.12.1991 bis 31.01.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4a) nochmalige Auslegung vom 21.09.1992 bis 23.10.1992
8916 Penzing, 26.10.1992

(Siegel)

Mlg —
1. Bürgermeister

8916 Penzing, den 03.02.1992

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.1991 wurde vom Gemeinderat Penzing am 25.11.1992. gefaßt (§ 10 BauGB)

(Siegel)

8916 Penzing, den 07.12.1992

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

6. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.02.1993 genehmigt

(Siegel)

8916 Penzing, den 03.03.1993

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.03.1993 ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.1991 in Kraft (§ 12 BauGB)

(Siegel)

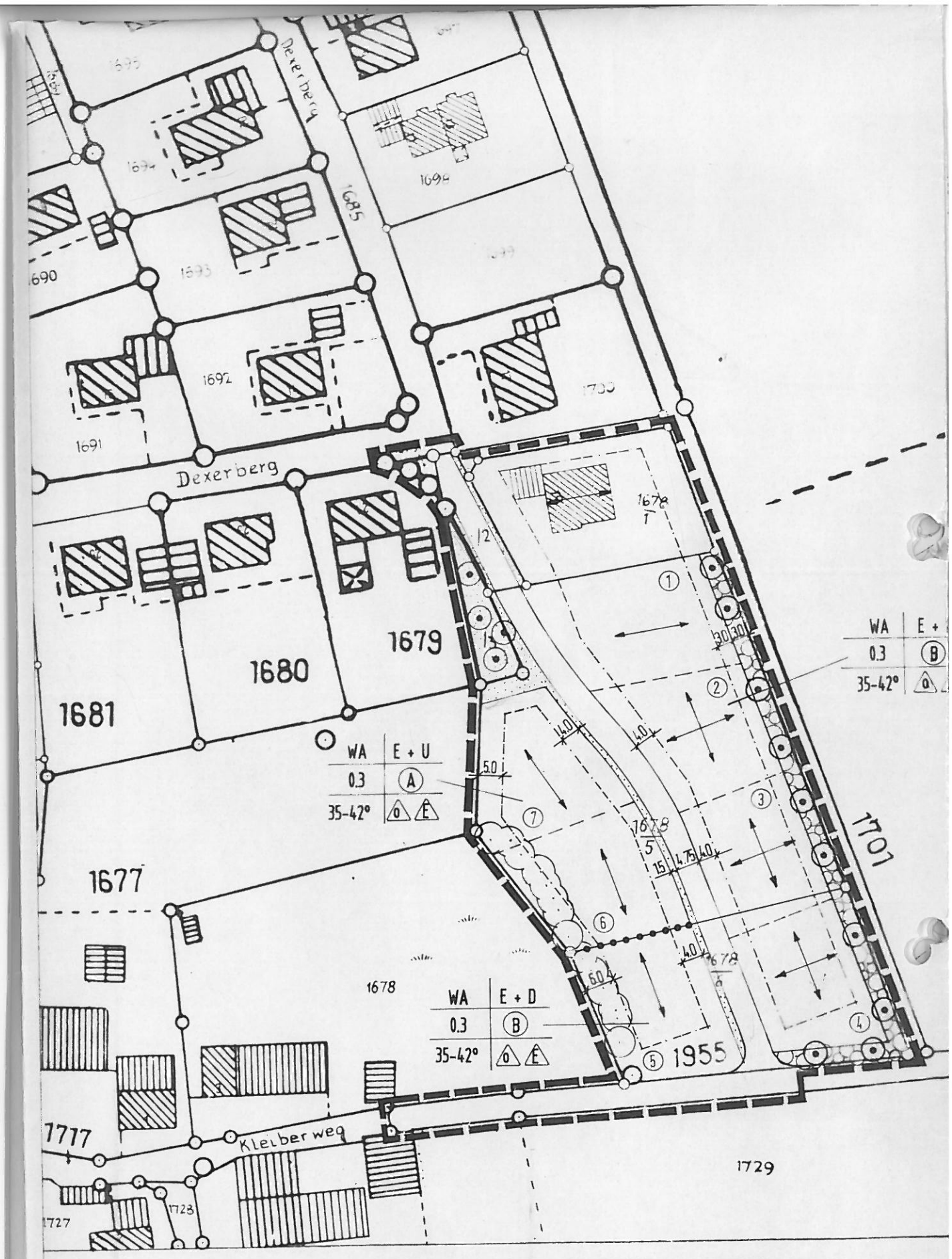
8916 Penzing, den 13.03.1993

Oldma Mlg —

(1. Bürgermeister)

FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
3.0	MASSZAHL IN METERN
	STRASSENBEGLEITGRÜN, ÖFFENTLICH
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
⊙	EINZELBÄUME ZU ERHALTEN
⊙	EINZELBÄUME ZU PFLANZEN
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
E + D	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (2 VG ZULÄSSIG, DAS 2. VG MUSS JEDOCH IM DACHRAUM LIEGEN)
E + U	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (2 VG ZULÄSSIG, DAS 2. VG MUSS JEDOCH IM UG LIEGEN)
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
35-42°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
⟨o⟩	OFFENE BAUWEISE
⟨E⟩	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
Ⓐ Ⓑ	GEBÄUDETYPEN
①-⑦	GRUNDSTÜCKSNUMMERN



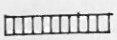
BEBAUUNGSPLAN "AM KLEIBERWEG" GEMEINDE PENZING OT RAMSACH

MASSTAB 1 : 1000

FÜR DIE HINWEISE

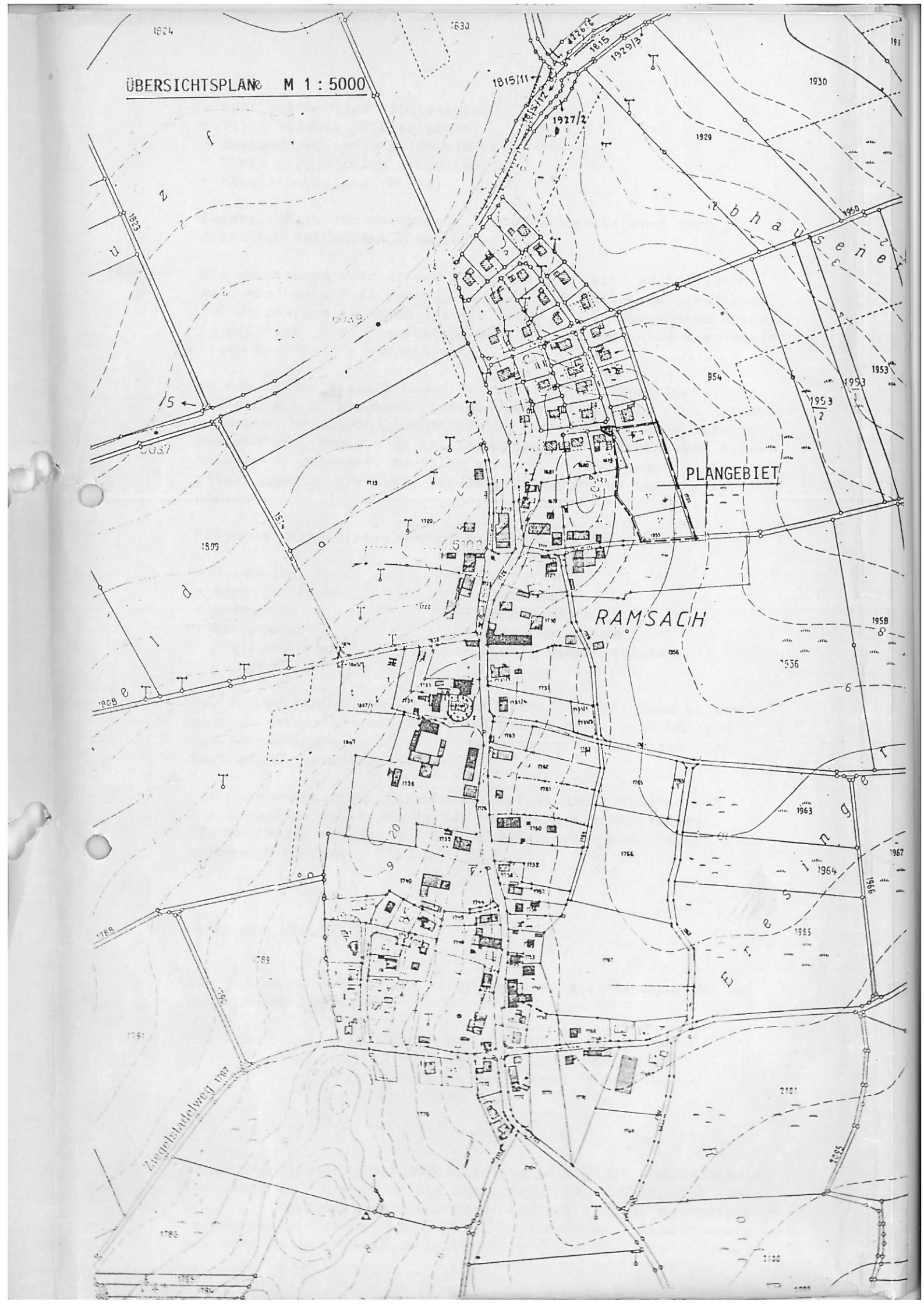

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN


BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE


BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

1678 FLURNUMMER

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN


ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000
PLANGEBIET
RAMSACH
Ziegelstadelweg

Die Gemeinde Penzing, Landkreis Landsberg am Lech, erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan `Am Kleiberweg' als

SATZUNG

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Architekturbüro Anton Arnold, 8910 Landsberg/Lech, gefertigten Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen ~~und der Begründung~~, jeweils in den Fassungen vom 11.10.1991 und der Begründung in der Fassung vom 27.11.1992.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse:
Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoß muß im Dachraum bzw. im Untergeschoß liegen.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ):
Wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der GRZ, die mit der jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.
Das Höchstmaß der überbauten Fläche des Hauptgabäudes darf maximal 150 qm betragen.

3.3 Zahl der Wohnungen:
Pro Einzelhaus werden als Höchstmaß 2 Wohnungen festgesetzt.

§ 4 Bauweise und und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise (O) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten.

4.4 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Grenzgaragen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
Gartenhäuschen und Gewächshäuser dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.5 Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß ein Stauraum von mind. 5,00 m vorhanden sein.

4.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß mindestens 580 qm betragen.

§ 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Haupt- und Nebengebäude müssen Satteldächer mit gleicher Dachneigung erhalten.

5.2 Zugelassen sind Dachneigungen zwischen 35° und 42°.

5.3 Bei allen Dächern sind nur Tonplatten oder diesen im Aussehen gleichende Materialien in ziegelrotem Farbton zugelassen.

5.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen (Quergiebel) für Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Anbauten) sind erlaubt.

5.5 Die traufseitige Wandhöhe (Höhe von RFB EG bis UK Sparren, gemessen am Schnittpunkt mit Aussenkante Wand) zur straßenzugewendeten Seite, darf maximal betragen:

Gebäudetyp A : 3,00 m

Gebäudetyp B : 3,60 m

5.6 Dachgauben:

Dachgauben sind ausschließlich in der Form von Satteldachgauben zulässig. Dabei müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
- maximale Breite je Gaube: 2,00 m
Der Mindestabstand der Gaube vom Ortgang muß 2,0 m betragen.
- Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Hauptdachlänge nicht überschreiten.

5.7 Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

5.8 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,80 qm erlaubt.

5.9 Folgende Dachvorsprünge sind zulässig:

- am Ortgang max. 80 cm
  Gemessen wird der Dachüberstand am Ortgang von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachhaut.

- an der Traufe: max. 80 cm
  Gemessen wird der Dachüberstand an der Traufe senkrecht zur Außenkante Hauswand bis Außenkante Sparrenkopf.

5.10 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.
Garagen, die an der Grundstückgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

5.11 Es sind nur solche Hauskörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite; das Verhältnis der beiden Seiten darf 6:5 nicht unterschreiten.

5.12 Erker und Anbauten in Rund-, Vieleck- und Trapezform sind nicht zugelassen.

5.13 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern. Durch diese Untergliederung müssen jedoch wieder stehende, rechteckige Fenster- bzw. Glasformate entstehen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

Fenster- und Fenstertüren müssen ab einer lichten Breite von 1.13 m zweiflügelig ausgebildet werden.

5.14 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck ensteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

5.15 Als an der Außenfassade sichtbaren Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.
Standortungerechte Putze werden nicht erlaubt.

5.16 Für Einfriedungen entlang den öffentlichen Erschließungsstrassen sind nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Betonsockel zulässig. Die Höhe des Zaunes gemessen ab OK Fahrbahn, darf 1,00 m nicht überschreiten.

5.17 Abgrabungen und Aufschüttungen die den natürlichen Geländeverlauf in größerem Umfange verändern sowie Gräben zur Belichtung des Unter- und Kellergeschosses, sind nicht laubt.

§ 6 Grünordnung

6.1 An den in der Planzeichnung mit dem Symbol 'Einzelbäume zu pflanzen' festgesetzten Standorten sind bodenständige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzgröße muß mindestens 4,00 m betragen.
Folgende Baumarten dürfen verwendet werden:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Querqus pedunculata (Stieleiche)
- Ulmus carpinifolia (Feldulme)
- Betula pupesceus (Birke)

Zusätzlich zu den obengenannten Laubbaumarten sind auch alle Arten von Obstbäumen zugelassen.

6.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus den unter § 6.1 angegebenen Arten zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen.

6.3 An den in der Planzeichnung mit dem Symbol 'Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot' festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 2,0 qm ist mindestens ein Strauch oder Baumheister zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Mindestpflanzgröße 80 cm, 2 x verpflanzt.

Folgende Straucharten dürfen verwendet werden:

- Hainbuche
- Kornellkirsche
- Haselnuß
- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Hundsrose
- Schneeball
- Weißdornarten
- Traubenkirschen
- Einheimische Schlehen
- Holunder

6.4 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol `Einzelbäume zu erhalten' gekennzeichneten bestehenden Gehölze, sind während der Baumaßnahmen dauerhaft zu sichern und zu schützen. Ihr Bestand muß erhalten bleiben.

6.5 Der Oberbodenauftrag für die zu bepflanzenden Flächen muß ein ungehindertes Wachstum der Pflanzungen gewährleisten. Als Oberboden muß der auf dem Gelände vorkommende Humus verwendet werden.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des FFB der Eingangsebene darf, bezogen auf NN, nicht höher liegen als

Für Grundstück	Nr.1	609,50 NN	Nr.5	607,50 NN
	Nr.2	608,75 NN	Nr.6	608,00 NN
	Nr.3	607,80 NN	Nr.7	609,00 NN
	Nr.4	607,50 NN		

§ 8

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollten - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.