

Kartengrundlage:
M. 1:500 Amtliche Katasterblätter
überplante Fläche: ca. 0,74 ha
Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:
B3 ARCHITEKTEN
Im Thal 2, 82377 Penzberg
T 08856 - 932325 F 9633
kontakt@b3-architekten.eu
Planstand:
Entwurf 20.08.2019
15.07.2021
15.02.2022
09.03.2022
14.03.2022
17.03.2022



69. Änderung B-Plan Altstadtsanierung

Präambel

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Er weist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm auf und wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), folgenden Bebauungsplanänderung als Satzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die 69. Änderung des "B-Plan Altstadtsanierung" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 911/6, 911/2, 861/13, 861/14 und 861/15

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 500.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom _____ geändert am _____ und _____, Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom _____ geändert am _____ und _____ beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die 69. Änderung des "B-Plan Altstadtsanierung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Penzberg, den _____

Stefan Korpan, Erster Bürgermeister

Siegel

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

MU
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

3.1 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

..... Abgrenzung Maß baulicher Nutzung

3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,6
Max. zulässige GRZ als Höchstmaß für Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3.3 Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO um die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.4 Geschossflächenzahl

GFZ 3,0
Max. zulässige GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3.5 Vollgeschosse

z.B. IV
Max. Anzahl der möglichen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3.6 Gebäudehöhen

597,00 m ü.NN
TH 20,00 m
Max. zulässige Traufhöhe ab FFB EG die zulässige Traufhöhe kann durch techn. notwendige Aubauteilen (z.B. Überfahrt Aufzug) überschritten werden.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze
— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Eingangüberdachungen und sonstige Vorbauten um max. 1,50 m Tiefe überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Baulinie
— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer sind als Flachdächer oder um flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Neigung auszubilden und zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sommerlichts. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Bepflanzung hat mit mind. 25% Flachballenstauden zu erfolgen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen Feuerwehr Flächen sind freizuhalten max. Belastung 3,5 to

■ Fuß- oder Radweg

■ Öffentliche Parkfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▲ Bereiche möglicher Zufahrten

7. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Bestehende Tiefgarage

■ Tiefgarage TGA

8.2 Stellplätze

■ Flächen für Stellplätze ST

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Neu angelegte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom in der jeweils gültigen Fassung.

8.3 Für sozial geforderte Wohnungen, für die die Stadt Penzberg das Belegungsrecht vergibt, sind aufgrund der Nutzung, Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, jeweils 0,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

9. Maßangaben

45.00 Maßzahl in Metern, z.B. 45,00 m

10. Entwässerung

10.1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist in das bestehende öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

10.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser sind in die bestehende öffentliche Mischwasser Kanalisation einzuleiten.

11. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm Grünfläche ist ein standortgerechter Kleinbaum oder Obstbaum und ein standortgerechter Strauch gemäß Liste unter Punkt 11.3 zu pflanzen.

11.1 Anpflanzungen

- Baum zu pflanzen
- Strauch / Kleinbaum zu pflanzen
- Baum zu erhalten

11.2 Gehölzarten und Qualität
Bei der Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten sowie Obstgehölze gemäß nachfolgender Liste (in Klammern die Angaben der Mindestqualität) zulässig.

- Hainbuche (Weißbuche)
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Sorbus aucuparia
- Eberesche

11.2.2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)

- Gravensteiner, Roter Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Topaz, Prinz
- Albrecht von Preußen, James Grievé
- Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Vereins-D
- Dechants
- Hauszweischige, Schönberger
- Berezka-Birnenquitte, Cydora Robusta, Leskovac, Vranja

Zweischige:

- Quitte:

B. HINWEISE

1. 1208 Flurnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagener Baukörper

4. bestehender Baukörper

5. Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und im Plan darzustellen.

6. Sofern sich bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise bzw. konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist das unverzüglich dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich Bodendenkmäler freigelegt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das Denkmalschutzgesetz DSchG ist dabei zu beachten.

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 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.04.2017 die Aufstellung der Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2022 durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

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

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf der Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wurde in der Fassung vom _____ (mit Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt. Dies wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

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

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

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

5. Ausgefertigt:

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

6. Bekanntmachung:

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

Die Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Satzung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ 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
..... 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
..... Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
"Altstadtsanierung" 69. Änderung
der Stadt Penzberg

B3 ARCHITEKTEN
Haberecht - Irregem Par1G
Im Thal 2, 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu

Planung:
17.03.2022 Vorentwurf