AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 12 Penzberg, den 10.10.2025

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstr. 25, 82377 Penzberg, Tel: 08856/813-0

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Erster Bürgermeister Stefan Korpan

Inhaltsverzeichnis:

- **Benachrichtigung über eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG)**
- **Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der bayerischen Bauordnung (BayBO); Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**
- **Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der bayerischen Bauordnung (BayBO); Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**
- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB): Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Benachrichtigung über eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG)

Die Gewerbesteuerbescheide vom 03.07.2025 und 04.09.2025 für

Firma
Dia-Stage-Consulting GmbH
Christianstraße 1
82377 Penzberg

konnte nicht zugestellt werden.

Es erfolgt hiermit eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Absatz 1 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG). Der vorbezeichnete Bescheid kann gegen Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises durch die o.g. Person oder durch seine(n) bevollmächtigte(n) Vertreter(in) abgeholt oder eingesehen werden bei:

Stadt Penzberg
Zimmer 131
Karlstraße 25
82377 Penzberg.

Vor der Abholung des (Schriftstückes) ist Kontakt aufzunehmen mit:

Frau Larissa Stacke
Tel. 08856-813 230

Durch die öffentliche Zustellung können Fristen (z.B. Rechtsbehelfsfrist) in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen. Ein Dokument gilt nach § 10 Abs. 2 letzter Satz VwZG als öffentlich zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind.

Penzberg, 05.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Gewerbesteuerbescheide vom 02.09.2025 für

Firma
Arza UG
Karlstraße 12 a
82377 Penzberg

konnte nicht zugestellt werden.

Es erfolgt hiermit eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Absatz 1 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG). Der vorbezeichnete Bescheid kann gegen Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises durch die o.g. Person oder durch seine(n) bevollmächtigte(n) Vertreter(in) abgeholt oder eingesehen werden bei:

Stadt Penzberg
Zimmer 131
Karlstraße 25
82377 Penzberg.

Vor der Abholung des (Schriftstückes) ist Kontakt aufzunehmen mit:

Frau Larissa Stacke
Tel. 08856-813 230

Durch die öffentliche Zustellung können Fristen (z.B. Rechtsbehelfsfrist) in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen. Ein Dokument gilt nach § 10 Abs. 2 letzter Satz VwZG als öffentlich zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind.

Penzberg, 06.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Gewerbesteuerbescheide vom 20.08.2025 und 27.08.2025 für

Herr
Thomas Egyed
Ernst-Heinkel-Ring 5
82377 Penzberg

konnte nicht zugestellt werden.

Es erfolgt hiermit eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Absatz 1 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG). Der vorbezeichnete Bescheid kann gegen Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises durch die o.g. Person oder durch seine(n) bevollmächtigte(n) Vertreter(in) abgeholt oder eingesehen werden bei:

Stadt Penzberg
Zimmer 131
Karlstraße 25
82377 Penzberg.

Vor der Abholung des (Schriftstückes) ist Kontakt aufzunehmen mit:

Frau Larissa Stacke
Tel. 08856-813 230

Durch die öffentliche Zustellung können Fristen (z.B. Rechtsbehelfsfrist) in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen. Ein Dokument gilt nach § 10 Abs. 2 letzter Satz VwZG als öffentlich zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind.

Penzberg, 06.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Gewerbesteuerbescheide vom 09.09.2025 für

Herr
Thomas Johann Nießl
Ernst-Heinkel-Ring 5-7
85662 Hohenbrunn

konnte nicht zugestellt werden.

Es erfolgt hiermit eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Absatz 1 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG). Der vorbezeichnete Bescheid kann gegen Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises durch die o.g. Person oder durch seine(n) bevollmächtigte(n) Vertreter(in) abgeholt oder eingesehen werden bei:

Stadt Penzberg
Zimmer 131
Karlstraße 25
82377 Penzberg.

Vor der Abholung des (Schriftstückes) ist Kontakt aufzunehmen mit:

Frau Larissa Stacke
Tel. 08856-813 230

Durch die öffentliche Zustellung können Fristen (z.B. Rechtsbehelfsfrist) in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen. Ein Dokument gilt nach § 10 Abs. 2 letzter Satz VwZG als öffentlich zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind.

Penzberg, 06.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Die Gewerbesteuerbescheide vom 11.09.2025 für

Firma
JS Sport UG
Josef-Kastl-Straße 4
82377 Penzberg

konnte nicht zugestellt werden.

Es erfolgt hiermit eine öffentliche Zustellung gemäß § 10 Absatz 1 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG). Der vorbezeichnete Bescheid kann gegen Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises durch die o.g. Person oder durch seine(n) bevollmächtigte(n) Vertreter(in) abgeholt oder eingesehen werden bei:

Stadt Penzberg
Zimmer 131
Karlstraße 25
82377 Penzberg.

Vor der Abholung des (Schriftstückes) ist Kontakt aufzunehmen mit:

Frau Larissa Stacke
Tel. 08856-813 230

Durch die öffentliche Zustellung können Fristen (z.B. Rechtsbehelfsfrist) in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen. Ein Dokument gilt nach § 10 Abs. 2 letzter Satz VwZG als öffentlich zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind.

Penzberg, 06.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der bayerischen Bauordnung (BayBO);
Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBI. S. 573), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung über die Anzahl, Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung).

§ 1
Anwendungsbereich

1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penzberg. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO).

2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

2) Die Anzahl der herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der Anlage 2. Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der Anlage 3. Die Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

4) Die Richtzahlen in der Anlage 3 sind so bemessen, dass diese der Rechtsverordnung (Anhang zu § 11 des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern vom 23.12.2024 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2024 – Seiten 616 bis 618)) entsprechen oder eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze festlegen. Sollte die Anlage 3 der Stellplatzsatzung für einzelne Nutzungen eine höhere Zahl notwendiger Stellplätze festlegen, so gilt die Festlegung der Zahl der Stellplätze entsprechend dem Anhang zu § 11 des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern vom 23.12.2024 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2024 – Seiten 616 bis 618)).

5) Der Vorplatz vor den Garagen oder Carports (Stauraum) mit mindestens 5 m Länge wird für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten als Stellplatz im Sinne dieser Satzung angerechnet, sofern der Stauraum und der Garagenstellplatz nur einer Wohneinheit zugeordnet werden.

6) Bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten sind mindestens 65% der Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem integrierten Parkdeck zu errichten.

7) Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind die Stellplätze in einer Tiefgarage, einem Parkhaus, einem automatischen Parksystem oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen. Für nachfolgende Nutzungen entsprechend den in der Anlage 3 dargestellten Richtzahlen für Kraftfahrzeuge sind die Stellplätze erst bei Stellplatzanlagen mit mehr als 80 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage, einem Parkhaus, einem automatischen Parksystem oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
Hiervon sind mindestens 50 % der Stellplätze zu überdachen und mit Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen auszuführen, die die Anzahl von 20 Stellplätzen überschreiten.
   - Nrn. 5.1 bis 5.4 (Sportplätze und Sporthallen)
   - Nr. 7.1 (Krankenhäuser)
   - Nr. 8 (Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung)
   - Nr. 9.1 (Handwerks- und Industriebetriebe)
   - Nr. 10.1 (Kleingartenanlagen / Freizeitgartenanlagen)
   - Nr. 10.2 (Friedhöfe)

   In Anlage 4 sind Beispielberechnungen zur Bestimmung der Mindestanzahl der zu überdachenden Stellplätze dargestellt.

8) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

9) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Lieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

10) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

11) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch zweirädrige Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen dieser Zweiräder nachzuweisen.

12) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Anschließend sind die jeweiligen Zahlen zu addieren. Die Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch mathematische Rundung auf eine ganze Zahl festgesetzt.
Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

13) Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für eine geänderte Nutzung werden bereits nachgewiesene Kfz-Stellplätze aus früheren Nutzungen angerechnet. Das Gleiche gilt für frühere Nutzungen, für die im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung kein Stellplatznachweis gefordert war, wobei hier ein fiktiver Stellplatzbedarf unter Beachtung der Richtzahlen gemäß Anlage I zu ermitteln ist. Bereits abgelöste Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

14) Berechtigungen zur Nutzung des öffentlichen Raumes für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (z. B. Anwohnerparkausweise) werden nicht auf den zu führenden Gesamtstellplatznachweis angerechnet und begründen keinen Anspruch auf Gewährung einer Stellplatzablöse gemäß § 6 dieser Satzung.

§ 3
Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

1) Innerhalb den zentralen Versorgungsbereichs (ZV), der im Wesentlichen Grundstücke entlang der Bahnhofstraße mit angrenzendem Bereich erfasst (Anlage 1) werden für bestimmte Nutzungen, die innerhalb des ZV begünstigt werden, eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet festgelegt (Richtzahlen Nrn. 1.2, 2.1, 2.3, 2.5, 3.1, 6.1)

2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

   Das Mobilitätskonzept zur Reduzierung der Stellplätze ist bei Wohnbauvorhaben ab zehn Wohneinheiten anwendbar. Voraussetzung sind unter anderem eine gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sowie das Angebot alternativer Mobilitätsangebote. Sämtliche Mobilitätsangebote sind leicht zugänglich und einfach in der Handhabung zu gestalten. Die Bewohnerinnen/Bewohner sind ausreichend darüber zu informieren. Das Mobilitätskonzept hat das Ziel, die erforderlichen Kriterien nachvollziehbar darzustellen und benennt die Voraussetzungen für eine Reduzierung des Stellplatzrichtwerts.

   Die wesentlichen Kriterien für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels sind folgend aufgeführt. Dazu gehören:
   Eine gute ÖPNV-Anbindung (Regional Bahn, Bus),
   Zugang zu Carsharing-Angeboten,
   eine Abstellfläche für fahrradbasierte Sharing-Angebote und mindestens einem Angebot für Lastentransporte.

   Sind die Kriterien nicht vollständig erfüllt, ist ein individuelles, mit der Stadtverwaltung Penzberg abgestimmtes Mobilitätskonzept erforderlich.

   Die Entscheidung, ob das jeweilige Mobilitätskonzept zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs führt, ist im Einzelfall zu prüfen und liegt im Ermessen der Stadt Penzberg.

§ 4
Herstellung der Stellplätze

1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 5
Stellplatzablösungsvertrag

1) Der Stellplatznachweis kann innerhalb des Geltungsbereichs des Innenstadtbereichs (Anlage 1) durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherrn und der Stadt Penzberg erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Stellplatzablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt Penzberg.

2) Die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO, wird je KFZ-Stellplatz, wie folgt festgesetzt:

   17.000 € bei Neubauten für Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Richtzahlen
   12.000 € bei Erweiterungen (An- und Umbauten) sowie Nutzungsänderungen bestehender Anlagen für Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Richtzahlen
   10.000 € bei Neubauten sowie Erweiterungen (An- und Umbauten) sowie Nutzungsänderungen bestehender Anlagen für sonstige Nutzungen gemäß Ziffern 2 bis 10 der Richtzahlen
   5.000 € bei Sanierungen bzw. Nutzungsänderungen von Baudenkmälern (Einzeldenkmal nach Denkmalliste)

3) Die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO wird je Fahrradabstellplatz auf 2.000 € festgesetzt.

4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen bzw. wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 der bayerischen Bauordnung (BayBO).

5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung bzw. innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig. Der Stadt Penzberg steht es frei, Sicherheiten in geeigneter Form zu verlangen.

6) Die Ablösebeträge für KFZ-Stellplätze sind von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Parkplätze für den Innenstadtbereich zu verwenden.

7) Die Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze sind von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Fahrradabstellanlagen zu verwenden.

§ 6
Anforderungen an die Herstellung

1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 7
Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 8
Inkrafttreten

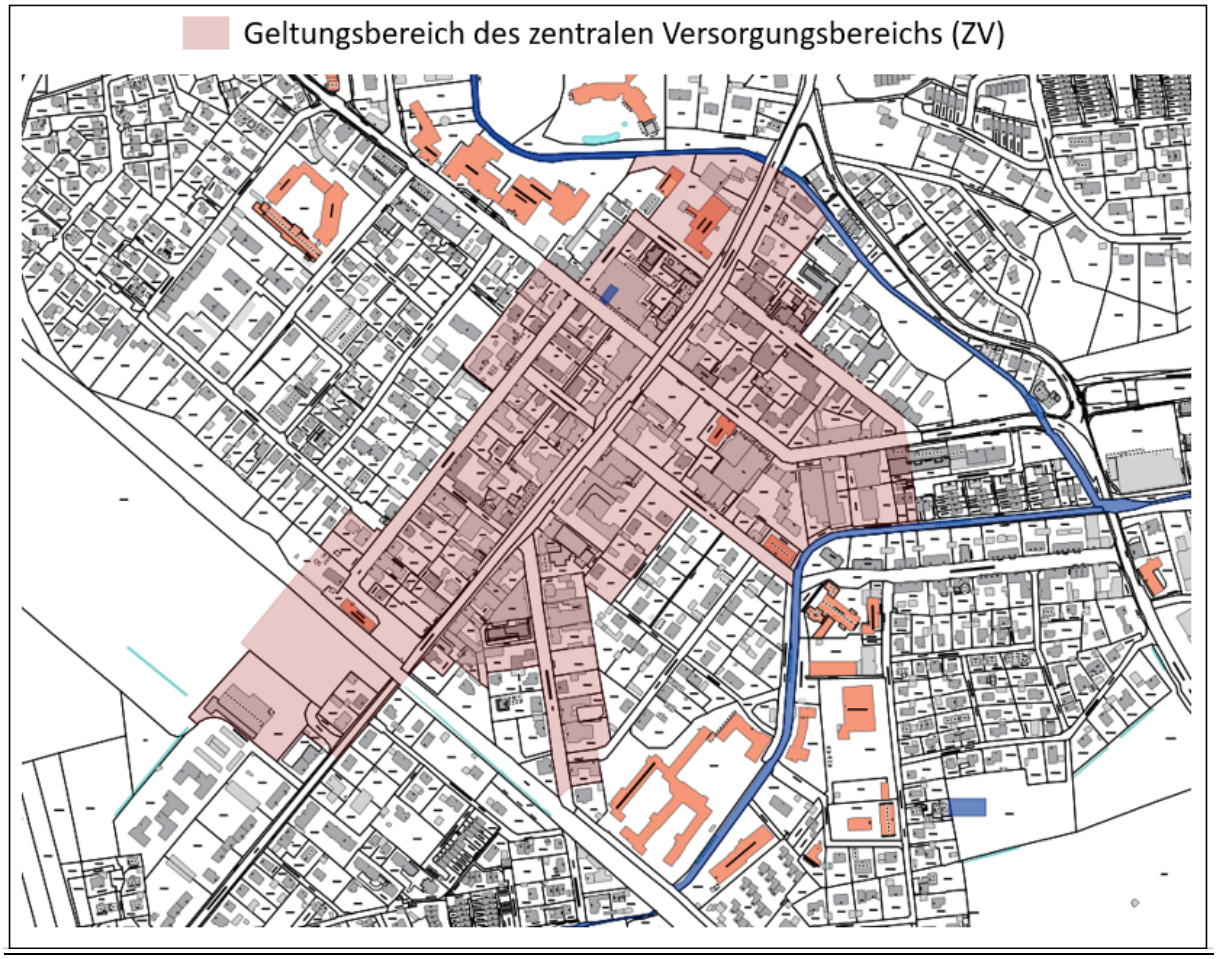
Die Satzung tritt am 13.10.2025 in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung bleibt die Stellplatzsatzung in der Bekanntmachung vom 25.09.2025 bezüglich des § 5 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze) wirksam; die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung in der Bekanntmachung vom 25.09.2025 treten außer Kraft.

Penzberg, 08.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Anlage 1

Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)



Anlage 2 zu § 2 Abs. 2

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Fahrräder

Nr.	**Verkehrsquelle**	**Zahl der Stellplätze für Fahrräder**
1	Gebäude mit Wohnungen	2 Abstellplätze je Wohneinheit
2	Läden sowie Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Abstellplatz je 100 m^2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
3	Gaststätten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Abstellplatz je 30 m^2 Gastfläche,
4	Schulen	5 Abstellplätze je Klasse
5	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz je 10 Beschäftigte

Anlage 3 zu § 2 Abs. 3

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge

Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so ist die Anzahl der Stellplätze ab Komma fünf (..,5) auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Nr.	**Verkehrsquelle**	**Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**	**hiervon Besucher in %**
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche, 1,3 Stellplätze je Wohneinheit bis 65 m^2 Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 65 m^2 Wohnfläche.	
1.2	Gebäude mit Wohnungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 120 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 120 m² Wohnfläche.	--

1.3	Öffentlich geförderter Wohnraum a) Kommunaler Wohnungsbau mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm b) Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze je Wohnung	--
1.4	Gebäude für betreutes Wohnen	0,5 Stellplätze je Wohnung	
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.8	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.9	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	**<u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je 50 m^2 Nutzungsfläche nach DIN 277	**--**
2.2	Büro- und Verwaltungsräume außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Stellplatz je 40 m2 Nutzungsfläche nach DIN 277	20
2.3	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je 50 m2 Nutzungsfläche nach DIN 277,	--
2.4	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Stellplatz je 30 m2 Nutzungsfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	75

2.5	Räume für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je 50 m^2 Hauptnutzfläche	**--**
2.6	Räume für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Stellplatz je 40 m^2 Hauptnutzfläche	20
3.	**<u>Verkaufsstätten</u>**		
3.1	Läden sowie Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je 100 m^2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr,	**--**
3.2	Läden sowie Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
3.3	Möbelhaus über 1.000 m²	1 Stellplatz je 100 m^2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	**<u>Versammlungsstätten</u>**		
4.1	Versammlungsstätten (z. B. Theater, Kinos, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	**<u>Sportstätten</u>**		
5.1	Sportplatz ohne Besucher-plätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m^2 Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m^2 Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m^2 Hallenfläche	**--**
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m^2 Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m^2 Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	**--**
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-

5.8	Tennisplätze, Squashanlagen oder ähnliches ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	**--**
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen oder ähnliches mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	**--**
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m^2 Sportfläche	-
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) (Anlage 1)	1 Stellplatz je 50 m^2 Gastfläche,	
6.2	Gaststätten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV)	1 Stellplatz je 10 m^2 Gastfläche,	75
	Kantine	bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf	
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m^2 Nutzfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	90
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nrn. 6.1 bis 6.3	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenhäuser	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.3	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m^2 Nutzfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	75
8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplätze je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10

8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
8.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
9.	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 80 m^2 Nutzfläche nach DIN 277 oder je 3 Beschäftigte.	10
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsplätze, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 150 m^2 Nutzfläche nach DIN 277 oder je 3 Beschäftigte.	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 oder 3.2 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage (Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 3 Kraftfahrzeuge vorhanden sein)	
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen / Freizeitgartenanlagen	1 Stellplatz je 10 Kleingärten / Freizeitgärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m^2 Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	

Anlage 4: Beispielberechnungen zu § 2 Abs. 7 Satz 4

Beispielberechnungen zur Mindestanzahl von zu überdachenden Stellplätzen für die Nutzungen nach Nrn. 5.1 bis 5.4, 7.1, 8, 9.1, 10.1 und 10.2 der Richtzahlen

Stellplatzbedarf	**80**	**65**	**50**	**40**	**30**	**21**	**20**
Anzahl der Stellplätze, die von der prozentualen Überdachungspflicht ausgenommen sind	20	20	20	20	20	20	20
Anzahl der Stellplätze, von denen mindestens 50% zu überdachen sind	60	**45**	30	20	10	1	0
Mindestanzahl der überdachten Stellplätze	**30**	**23**	**15**	**10**	**5**	**1**	**0**

Penzberg, 08.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der bayerischen Bauordnung (BayBO); Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung)

§ 1
Anwendungsbereich

1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet Penzberg. Sie gilt nicht für bestehende bauliche Anlagen.

2) Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

2) Kinderspielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Sinn der DIN 18034.

§ 3
Größe, Lage und Ausstattung

1) Je 25 m^2 Wohnfläche sind 1,5 m^2 Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m^2. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 12 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

2) Für die Mindestgröße von 60 m² Fläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät nach DIN EN 1176 mit Fallschutznorm DIN EN 1177 (z. B. Schaukel, Rutsche, Klettergerüst) einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

3) Je weitere 25 m² Spielplatzfläche ist der Spielplatz mit mindestens einem weiteren ortsfesten Spielgerät nach DIN EN 1176 und 1177 auszustatten. Hierbei können auch kombinierte ortsfeste Spielgeräte verwendet werden.

4) Kinderspielplätze sind windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt zu errichten. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind an der verkehrsabgewandten Seite zu errichten.

5) Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinn der DIN 18034).

§ 4
Erfüllung der Spielplatzpflicht

Die Pflicht zur Anlegung eines Kinderspielplatzes kann erfüllt werden durch

1) Herstellung des Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück,

2) Herstellung des Kinderspielplatzes auf einem geeigneten Grundstück in fußläufiger Nähe zum Baugrundstück, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) gesichert ist oder

3) Übernahme der Kosten für die Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes durch den Bauherren gegenüber der Stadt Penzberg mittels Spielplatzablösungsvertrag.

Bei den Alternativen a und b ist der Kinderspielplatz spätestens mit der Nutzungsaufnahme des Gebäudes fertig zu stellen.

§ 5
Spielplatzablösungsvertrag

1) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Penzberg übernommen werden (Ablösevertrag).

2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Penzberg. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.

3) Der Ablösungsbetrag wird nachfolgender Formel berechnet:

   $A = (0{,}5\ B + KH) \times F$

   A: Ablösungsbetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
   B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
   KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 241 € angesetzt
   F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung

4) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

5) Die Stadt Penzberg hat den Geldbetrag für die Ablösung eines Kinderspielplatzes zur Herstellung oder Unterhaltung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. einer städtischen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

§ 6
Unterhaltung

Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern.
Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen (im Sinn der DIN 18034).

§ 7
Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße belegt werden.

§ 9
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 13.10.2025 in Kraft.

Penzberg, den 08.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 23.09.2025 die 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg in Kraft.

Jedermann kann die 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg mit der Begründung jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsnachfolge des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

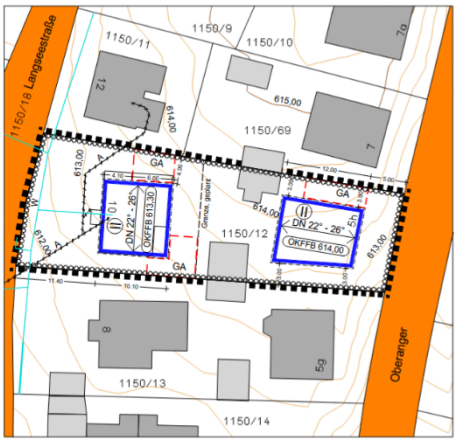
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



Penzberg, den 08.10.2025
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

ausgehängt am 10.10.2025
abgenommen am 27.10.2025