

Lageplan M 1 : 1000

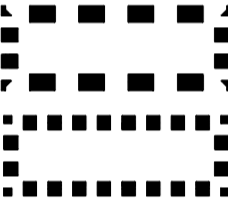
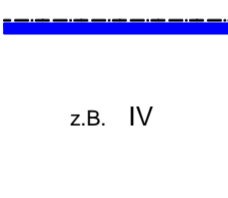

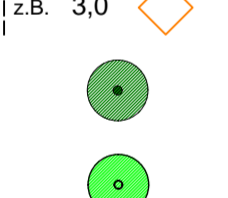

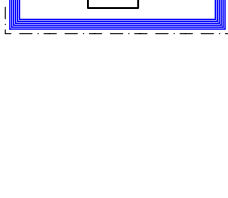
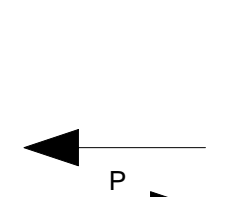
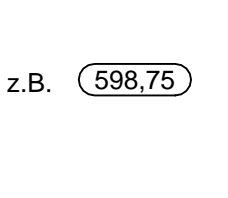
1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" vom 07.06.2019.

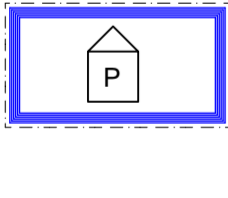

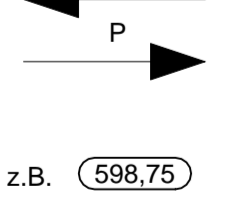



Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung
Der Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" der Stadt Penzberg vom 07.06.2019 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanänderung
-  Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
-  z.B. IV
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV: Geschosse, die ganz oder teilweise unter Gelände liegen, werden - ungeachtet der Regeln für die Ermittlung von Vollgeschossen - nicht als Vollgeschosse angerechnet.
-  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.
-  z.B. 3,0
Verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand in Metern; z.B. 3,0 m
-  Einzelbaum, zu erhalten
-  zu pflanzender Baum; der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.

1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

-  Überbaubare Grundstücksfläche für ein Parkhaus. In diesem Bereich sind nur Parkgaragen, deren Neben-, Zubehör- und Technikräume sowie Lifte und Treppen zulässig.
-  Vordächer im Bereich des Personeneingangs- und -ausgangs dürfen die Baugrenze bis zu 3 m überschreiten.
-  Fassadenverkleidungen und Schallschutzeinhausungen sowie Treppenhäuser dürfen die Baugrenze bis zu 0,30 m überschreiten.
-  Parkautomaten dürfen bis zu 3 m außerhalb der Baugrenze errichtet werden, soweit sie Sichtdreiecke nicht einschränken.
-  Einfahrtbereich Parkhaus
Innerhalb dieses Bereiches sind Zu- und Abfahrten der Parkgarage zulässig. Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg seitlich um bis zu 20 m verschoben werden.
-  z.B. 598,75
maximal zulässige obere Höhenlage Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses im Haupttreppenhaus des Gebäudes, z.B. 598,75 m +NN. Die maximale Höhenlage des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis auf 599,15 m +NN erhöht werden.
- Für die Abweichung ist im Rahmen der Antragstellung ein Schnurgerüst zu errichten.
- z.B. WH 13,85
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe; z.B. 13,85 m über OK FFB EG Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses im Haupttreppenhaus und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
- Haustechnische Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach dürfen sich bis maximal 3,00 m über die Dachfläche erheben. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen sich bis maximal 1,50 m über die Dachfläche erheben. Von diesen Höhen kann ausnahmsweise abgewichen werden.
- Kamine dürfen die Wandhöhe WH überschreiten.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- 2.1. Art der baulichen Nutzung: SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Infrastrukturelle Einrichtungen
- 2.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:
2.2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl im Geltungsbereich der Änderung: GRZ 0,70
Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GRZ um 14% überschreiten.
- 2.2.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl im Geltungsbereich der Änderung: GFZ 2,40
- 2.3 Baulicher Schallschutz:
Die südliche Fassade des Parkhauses ist zu schließen
Für das geplante BHKW-Modul westlich der Energiezentrale ist ein Schalleistungspegel LWA = 80 dB(A) einzuhalten. (s. Gutachten Tüv Süd, 19.05.2020)
- 2.4 Dachdeckungens:
Für Dächer bis 5° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage und Begrünung vorgeschrieben.
- Für Eingangsvordächer und Treppenhäuserdächer ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.
- 2.5 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 2.6.1 Abgrabungen und Aufschüttung bis maximal 1,50 m Höhe sind zulässig.
- 2.6.2 Abgrabungen und Aufschüttung innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.
- 2.7.1 Stützmauern bis maximal 2 m Höhe sind zulässig.
- 2.7.2 Stützmauern innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.
- 2.8 Für das Parkhaus ist eine Fassadenbegrünung oder eine geeignete Vorpflanzung durch Bäume oder Sträucher vorzusehen.
- 2.9 Regenwasser/Hochwasser/Überflutungen/Starkregen:
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

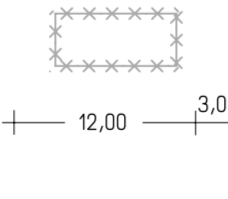
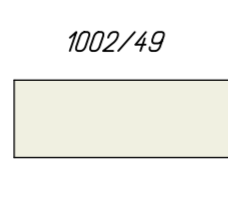

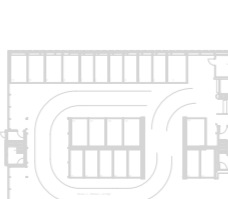

2.10 Für den Geltungsbereich der Änderung sind die Abstandsflächenbestimmungen gem. Art. 6 BayBO nicht festgesetzt.

2.11 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des rechtswirksamen Bestandsbebauungsplans weiterhin, soweit sie durch die Änderung nicht ersetzt werden.

2.12 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechts-wirksamen Bestandsbebauungsplans weiterhin, soweit sie durch die Änderung nicht ersetzt werden.

3. Hinweise:

3.1 Hinweise durch Planzeichen

-  geplanter Gebäudeabbruch
-  Maßlinie mit Maßangaben, z.B. 12,00 m und 3,00 m
-  Grundstücksgrenze
-  Flurnummer, z.B. 1002/49
-  Hintergrundfarbe der Planzeichnung
- geplante Verkehrsanlage Kreisell außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung
- Beispielgebäude; hier Parkhaus

3.2 Hinweise durch Text

3.2.1 Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr:
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist.

Weiterhin wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für die Feuerwehrzufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Für die Bemessung des Hydrantennetzes sind das Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasser-faches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - zu beachten. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

3.2.2 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.

3.2.3 Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.

3.2.4 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.

3.2.5 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.

3.2.6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen, Niederschlagswasserbehandlung, Bodenaushub:

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 1 cm bis 22 cm auftreten.

Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Infolge von Starkregenerenignissen 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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenerenignissen 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Erkundung des Baugrundes einsch. 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 Alltlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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 (Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

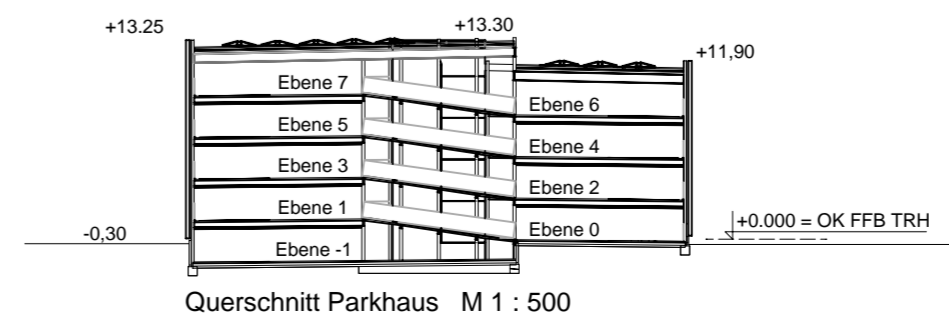
3.2.7 Denkmalschutzbelange:

Das Bayerischen Landesamt Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten (www.blfd.bayern.de <http://www.blfd.bayern.de>).

3.3 Hinweis-Schnitt

3.3.1 Hinweischnitt mit Angabe zur Höhenentwicklung



4. Der bisherige Planenteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planenteil ersetzt.

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

Verfahrensvermerke

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. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ----- die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ----- wurde mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ----- bis ----- öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ----- wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ----- bis ----- beteiligt.

4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ----- wurde mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ----- bis ----- erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ----- bis ----- erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ----- den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

6. Ausgefertigt:

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

7. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ----- durch Amtsblatt Nr. ----- ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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 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 Stadt Penzberg gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Stadt Penzberg 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 Stadt Penzberg 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

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" der Stadt Penzberg

Planung: 06.08.2024
03.03.2022
Architekturbüro Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de