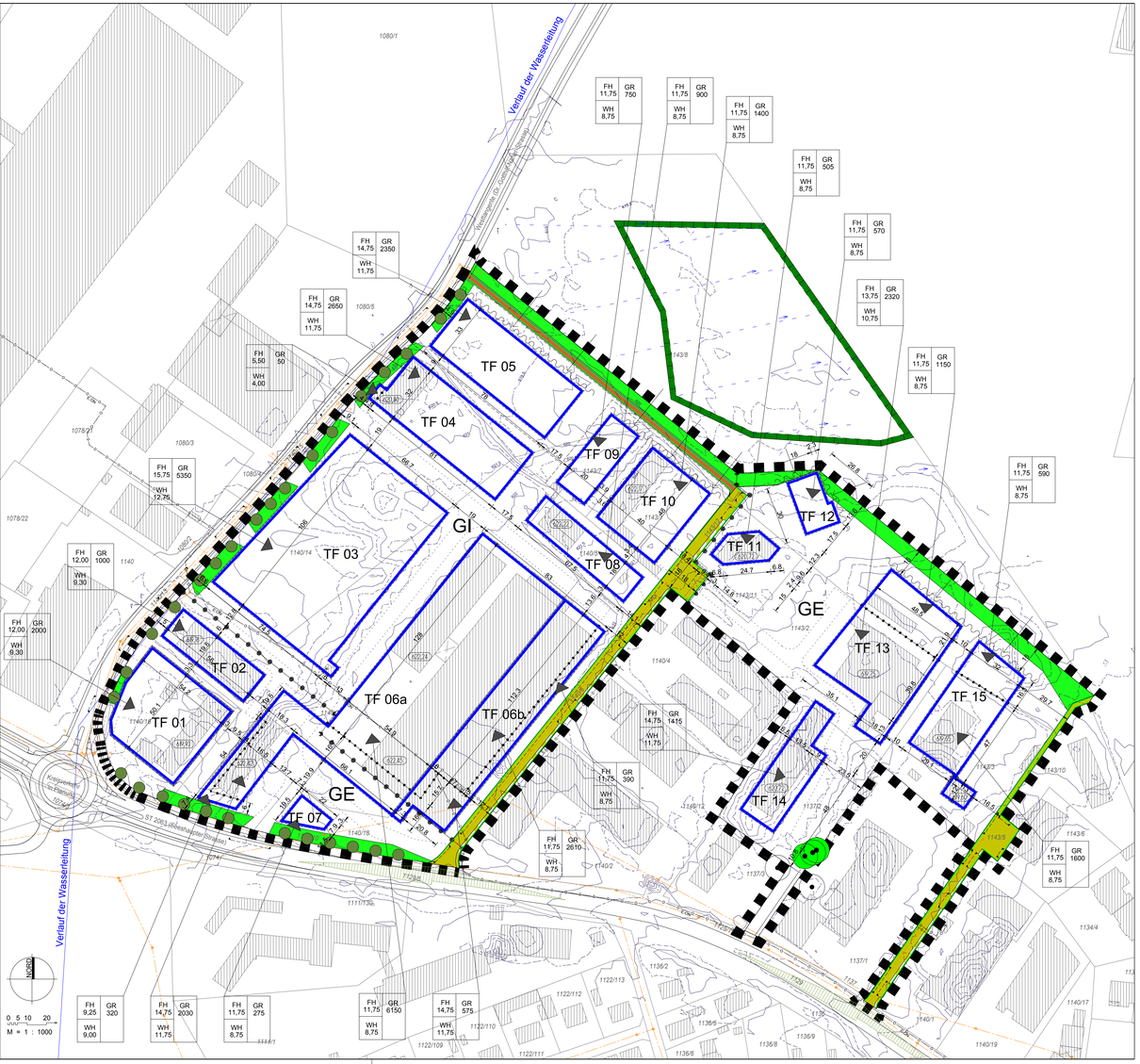

BEBAUUNGSPLAN **GEWERBEZENTRUM SEESHAUPTER STRASSE / WESTTANGENTE** DER STADT PENZBERG

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung (Gebietskategorie gem. BauNVO)

Abgrenzung für unterschiedliches Maß der Nutzungen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.3 Nicht zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs.5 und Abs.9, BauNVO:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen, wenn die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 15 %) und sie keine zentrenrelevanten Sortimente führen.
Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auch als Ausnahmen nicht zugelassen.

2.4 Zentrenrelevantes Sortiment:
(WZ-Nummer gem. Angaben Statistisches Bundesamt, WZ 03)
Bekleidung (52.42), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnerwaren (52.43.2), Uhren, Edelmetall und Schmuck (52.48.5), Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (52.47.1), Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.45.2), elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, mit Ausnahme von Elektrogroßgeräten (Herde, Waschmaschinen, Kühlgeräte, Geschirrspüler usw.) (52.45.1), Musikinstrumente und Musikalien, mit Ausnahme von Kontrabässen und Celli (52.45.3), Spielwaren (52.48.6), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4), Heimtextilien mit Ausnahme von Teppichen (52.44.7), Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2), Bücher und Fachzeitschriften (52.47.2), Nahrungsmittel und Tabakwaren, mit Ausnahme von Getränken (52.11.1), Sport- und Campingartikel (52.49.8).

2.5 Betriebsbezogene Wohnungen:
Je Gewerbebetrieb ist eine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm in ihrer Fläche untergeordnet ist und alle baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.
Innerhalb der Bauräume TF 11 und TF 12 ist die Größe der Wohnung - unabhängig vom zugeordneten Betrieb - auf max. 220 m² Wohnfläche begrenzt.
Innerhalb des Baurams TF 01 ist für einen Gewerbebetrieb eine zweite Wohnung zulässig. Die Größe der zweiten Wohnung ist begrenzt auf max. 90m² Wohnfläche (Vorbescheid vom 22.06.05).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche
GR 1400 z.B. GR = 1400 m²: Grundfläche als maximal zulässige Größe. Stellplätze und Zufahrten werden bei der Berechnung der GR nicht berücksichtigt.

3.2. Fußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses:
Die Höhe der Fußbodenoberkante FFB des Erdgeschosses über Urgelände beträgt max. 0,70 m - gemessen an der Außenwand vor dem Hauptzugang des geplanten Geschosses. Auf Nachweis besonderer funktionaler Anforderungen an die Höhenlage des Erdgeschosses (z. B. Rampenanlage) kann eine Erhöhung auf 1,40 m zugelassen werden.
Für Neubauten in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit Bestandsbauten kann die Fußbodenhöhe OK FFB EG des Bestandsgebäude als Bezug für die Höhe der Fußbodenoberkante OK FFB EG herangezogen werden.

3.3 Wandhöhe
WH 8,75 z.B. WH = 8,75m Die maximale Wandhöhe beträgt 8,75m.
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Lifte und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.

3.4 Firsthöhe
FH 11,75 z.B. FH = 11,75m Die maximale Firsthöhe beträgt 11,75m.
Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem First bzw. dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut (Pultdach).
Kamine und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.

3.5 Nutzungsschablone Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

Firsthöhe / Grundfläche
FH 11,75 GR 1400
WH 8,75
Wandhöhe

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Bauweise Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- oder Radweg - Ausbildung mit Hochbord oder als Mehrzweckstreifen (Ausführung ohne Hochbord - Kenntlichmachung durch Markierung auf der Fahrbahn)

öffentlich gewidmeter Eigentümerweg als Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

6. Angaben zu Versorgungs- und Abwasserleitungen

Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem.

7. Schallschutz

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter überbaubarer Fläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Fläche	L_{WA} in dB/m²	
	ta	na
TF 01	61	46
TF 02	57	42
TF 03	57	42
TF 04	57	42
TF 05	57	42
TF 06 a	59	44
TF 06 b	57	42
TF 07	57	42
TF 08	57	42
TF 09	57	42
TF 10	57	42
TF 11	57	42
TF 12	57	42
TF 13	57	42
TF 14	62	53
TF 15	63	48

Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Dieser Nachweis ist für die schutzbedürftigen Räume außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen. Mit Zustimmung des Landratsamtes kann auch nachgewiesen werden, dass die zukünftigen tatsächlichen Schallleistungspegel des geplanten Betriebes geringer sind als die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden flächenbezogenen Schallleistungspegel. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzung kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden.
Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist die Fläche innerhalb der Baugrenze.

Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolge nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

Das Abstandsmaß berechnet sich aus: $L_S = 10*\log(2*s*s/s0²)$ in dB

mit s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter
s0 = Bezugsabstand 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt.

Im Bedarfsfall ist ein Schallschutzgutachten durch einen Sachverständigen vorzulegen, in dem die Einhaltung der Parameter gemäß Gutachten **Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH** vom 06.04.2006 nachzuweisen sind.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

8.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.2 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.3 Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 100 cm Erddeckung aufweisen.

8.4 Nebenanlagen sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes entsprechen und eine dienende Funktion haben (z.B. Toranlagen, Versorgungsanlagen).

9. Einfriedungen, Zu- und Abfahrten

9.1 Einfriedungen entlang der Seeshaupter Strasse, der Dr.-Gotthilf-Näher-Strasse sowie allen öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Metallstabgittерzäune zulässig.

9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind als Metallstabgittерzäune oder als Maschendrahtzäune zulässig.

9.3 Toranlagen für Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zum Grundstück und kombinierte Zu- und Abfahrten müssen mind. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben.

9.4 Einbauten in Grundstücken dürfen die Verkehrssicherheit von Abfahrten nicht beeinträchtigen.

10. Baugestaltung

10.1 Zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Sheddach.

10.2 Dachdeckungen und -abdichtungen sind in Abhängigkeit von der Dachneigung vorgeschrieben:
Für Dächer bis 5° Dachneigung sind alle Deckungs- und Abdichtungsmaterialien zulässig.
Für Dächer bis 15° Dachneigung sind Begrünungen, Glas- und Metalldeckungen, Ziegel- und Betondachsteindeckungen zulässig.
Für Dächer über 15° Dachneigung sind Begrünungen, Glasdeckungen, Ziegel- und Betondachsteindeckungen zulässig.
Für Dächer über 15° Dachneigung sind Metalldeckungen dann zulässig, wenn mehr als 75% der Metalldeckung durch eine Anlage zur Nutzung der Sonnenergie abgedeckt wird.
Für Sheddächer bis zu einer Sheddhöhe von max. 3,00m und einer Dachneigung bis 90° sind Metalldeckungen zulässig.

10.3 Farbgestaltung der Dächer:
Für Ziegel- und Betondachsteindeckungen ist ein einheitlicher Rotton oder ein einheitlicher Anthrazitton zulässig.
Für Metalldeckungen ist ein Metallfarbton zulässig. Für kleinflächige Metalldeckungen - in Verbindung mit großflächigen Dachbegrünungen - ist ein grüner Farbton zulässig.

10.3 Dachaufbauten, Haustechnische Anlagen auf dem Dach:
Anlagen auf dem Dach zur Nutzung der Sonnenergie sind zulässig.
Dachaufbauten für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind zulässig, soweit sie nicht höher als max. 2,50m sind (Unterkonstruktions- bzw. Modulhöhe).
Lüftungsgeräte und andere haustechnische Anlagen auf dem Dach sind zulässig, soweit sie nicht höher als max. 2,50m sind (Gerät und Verkleidung) und zu öffentlichen Flächen hin eingehaust bzw. verkleidet sind.

11. weitere Angaben

11.1 TF 10 z.B. TF 10 Bezeichnung des Bauraums Teilfläche 10

11.2 Maßangaben
15 Maßzahl im Metern, zB. 15,00 m

12. Grünordnerische Festsetzungen - Planzeichen

12.1 Private Grünflächen

12.2 zu erhaltender Baum

12.3 zu pflanzender Baum.
Eine geringfügige Verschiebung der Standorte ist zulässig.

12.4 Schutzmaßnahmen gegen Entwasserung angrenzender Moorflächen gemäß Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan

12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Ausgleichsfläche: Entwicklung von Hochmoorvegetation durch Wiederherstellen des Wasserhaushaltes und entbuschen

13. Grünordnerische Festsetzungen - Text

13.1 Freiflächengestaltung
Mindestens 20% der Bruttogrundstücksflächen sind als unversiegelte Grundstücksfläche herzustellen. Hierzu zählen Grünflächen als auch wasserdurchlässig ausgebildete Flächen, wie z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen. Je 200m² der unversiegelten Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubaum zu pflanzen.

Mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen unversiegelten Grundstücksfläche ist als private Grünfläche auszubilden, z.B. als Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen oder als Gliederung in der Freifläche.
Die Grünfläche darf weder bebaut, befahren noch als Lagerplatz benutzt werden. Sie ist als unbefestigte Rasen- oder Pflanzfläche auszubilden und mit Laubbäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.

13.2 Dachbegrünung
Dächer bis 10° Neigung sind auf mind. 50 % der Fläche mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen. Der Gesamtaufbau der extensiven Dachbegrünung inkl. Drainage- und Vegetationsschicht soll mind. 10 cm betragen, wobei die Vegetationsschicht mind. 5 cm stark sein sollte.

13.3 Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

13.4 Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg als Fuß- und Radweg
Ein Ausbau des bestehenden Feldweges zum Fuß- und Radweg ist nur in schwimmender Bauweise zulässig um Eingriffe in den Torfkörper zu vermeiden.

13.5 Retention
Das Niederschlagswasser wasserundurchlässig befestigter Flächen und nicht begrünter Dachflächen ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 18a WHG, zum Zweck des Abbaus der Niederschlagsspitzenwerte aus dem Kanalnetz auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern.

Falls eine ausreichende Versickerung nicht möglich ist, ist Retentionsraum in folgendem Verhältnis zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen:
- Bei Teichen, Zisternen, bzw. Schächten: je 1,00 m² Fläche mindestens 0,025 m³ Retentionsraum
- Bei Kiesrigolen: je 1,00 m² Fläche mindestens 0,075 m³ Retentionsraum

Es sind gedrosselte Ableitungen in den Kanal auszuführen. Der zulässige maximale Drosselabfluß in l/s entspricht der befestigten Fläche (m²) x 0,01, z.B.:

Fläche	x 0,01	=	Drosselabfluss
100 m²	x 0,01	=	1 l/s
500 m²	x 0,01	=	5 l/s
1000 m²	x 0,01	=	10 l/s

13.6 Ausgleichsfläche
Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan ermittelt und eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

B. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 geplante Grundstücksgrenzen

1.3 1080/4 bestehende Flurstücksnummern

1.4 vorgeschlagene Erschließung auf dem Grundstück

1.5.1 bestehende Baukörper

1.5.2 620,72 Höhenlage OK FFB EG des Hauptbaukörpers Bestandsgebäude, nachrichtliche Übernahme; z.B. 620,72 m ü NN

1.6 RW-Kanal / SW-Kanal / MW-Kanal Kanal-Hauptnetz: Regenwasser-, Schmutzwasser- und Mischwasserkanalsystem (bestehende und im Zuge des Ausbaus der Westtangente geplante Kanaltrassen)

1.7 20 kV E.ON-Trasse 20 kV-Erdkabel

1.8 Wasserleitung München (seitl. Schutzabstände notwendig)

1.9.1 619 Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 1m-Schichtgrenze (z.B. 619 mü.NN) (Höhengenauigkeit: DGM 5)

1.9.2 619,5 Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 0,5m-Schichtgrenze (Höhengenauigkeit: DGM 5)

1.10 markanter Einzelbaum, nachrichtl. Übernahme aus Flächennutzungsplan

1.11 bestehende Gräben (ca.-Lage) in der Ausgleichfläche

1.12 Sichtdreieck

2. Hinweise durch Text

2.1 Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, die Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

2.2 Im Rahmen der Eingabeplanung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden, bezüglich der Wege- und Verkehrsverbindungen, begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbelage und Abgrabungen.

2.3 Stellplätze von mehr als 200 m² Größe sollen durch Pflanzungen gliedert werden. Je 15 Stellplätze wird empfohlen, mind. 1 Baum der Wuchsordnung 1 oder 2 zur Untergliederung zu pflanzen.

2.4 In den Grünflächen im Norden des Plangebietes sollen die anstehenden Torfböden erhalten bleiben und auf Bodenaustausch und Düngung verzichtet werden. Die vorhandene Vegetation sollte nach Möglichkeit erhalten werden. Ansonsten wird die Begrünung mit standortgerechten heimische Arten empfohlen.

C. Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als Satzung.

a. Aufstellungsbeschluss am **22.02.2005**.

b. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

c. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom _____ gem. § 4.2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

d. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

e. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom _____ gem. § 4.2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

f. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

g. Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ / _____ gem. § 12 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Hans Mummert
1. Bürgermeister

E. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens, die Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie 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 von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Stadtbauamt, den .....

Weinrich
Bauamtsleiter

Planung:

Stand: 18.04.2006

Städtebau:
Architekturbüro Wolfgang Zach
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Fon 08856/9356-11 Fax /9356-15
Email: zach@zach-architekten.de

Grünordnung:
probst planen
Am Alten Bahnhof 5 82377 Penzberg
Fon 08856/9210-0 Fax /9210-11
Email: probst.landschaft@t-online.de