





Für den Geltungsbereich der 76. Änderung wird der Bebauungsplan "Altstadtsanierung" vom 15.02.1980, rechtsverbindlich beschlossen am 14.03.1984, für das Grundstück Fl.Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Stadt Penzberg, Landkreis Weilheim-Schongau wie folgt geändert:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2  Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- 2.3  Baugrenze für Balkone, eingeschossige Erker und Terrassen




3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

- 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.2 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl für das Hauptgebäude
- 3.3 0,70 Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 3.4 WH 7,20 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern

4. Bauliche Gestaltung

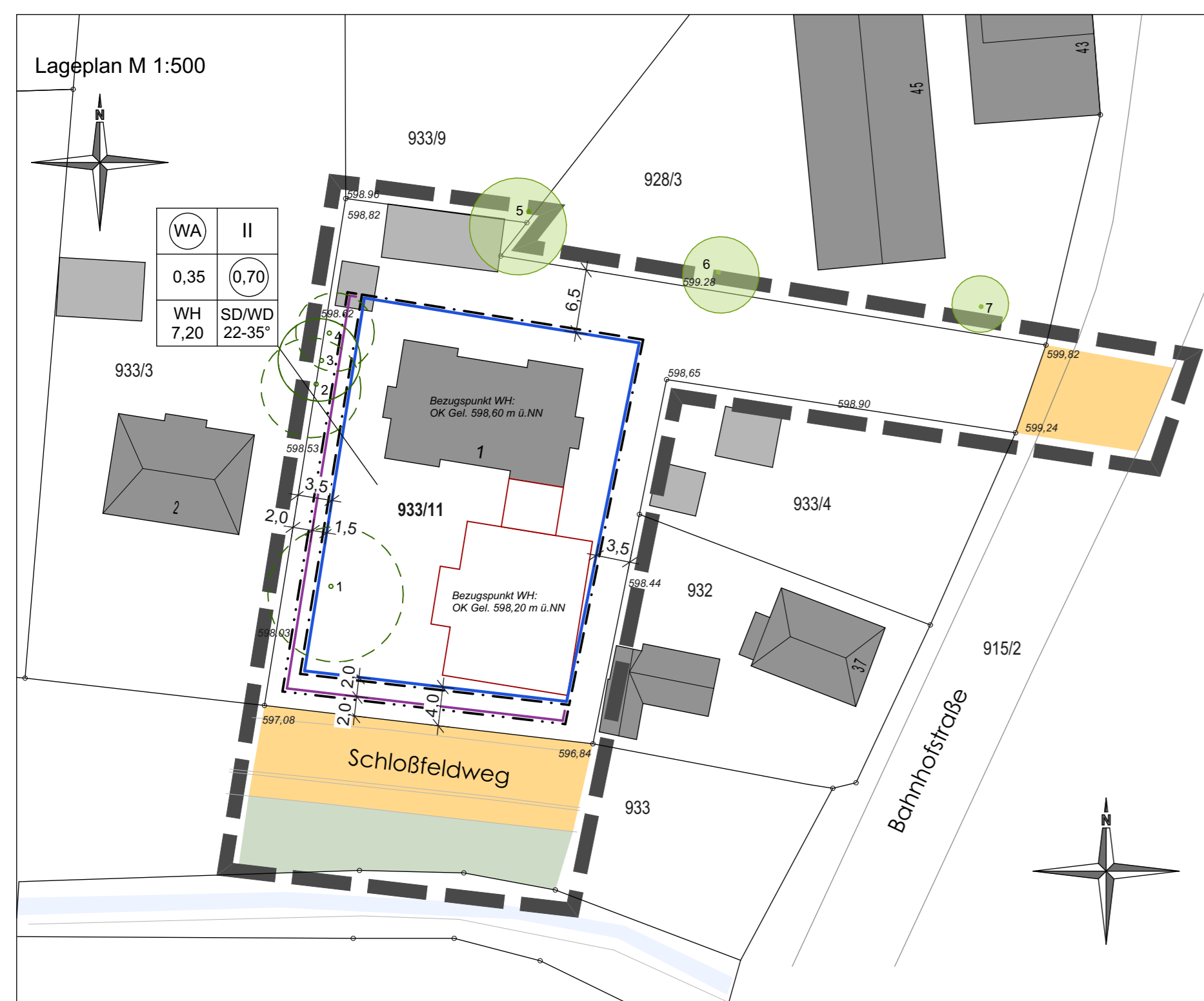
- 4.1 SD/WD Dachform: Sattel- oder Walmdach
- 4.2 22-35° Dachneigung mindestens 22°, maximal 35°

5. Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgarage

-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Grünfläche

Geltungsbereich

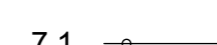







Der bisherige Plananteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Gemeinde Penzberg, durch den folgenden Plananteil ersetzt:



6 Sonstige Festsetzungen

7.1  Maßangabe in Metern, z.B. 6,00

7. Planzeichen

- 7.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 7.2  Flurnummer
- 7.3  Bestehende Hausnummer
- 7.4  Vorhandene Gebäude
- 7.5  Vorgeschlagener Baukörper (Beispiel)
- 7.6  Höhenkote über NN, z.B. 598,82 m ü.NN
- 7.7  Baum auf Nachbargrundstück
- 7.8  Baum Bestand (nicht erhaltenswert)

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.
- 1.2 Die in § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist weder als gewerbliche Anlage (§ 4 Abs.3 Nr.2), noch als Nebenanlage (§ 14 Abs.1 oder 2 BauNVO) zulässig.
- 1.4 Die Baugrenze wird in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie Schloßfeldweg, mit jeweils 3,5 m zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen und mit 6,5 m zur Grundstücksgrenze im Norden festgelegt.
- 1.5 Für untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker gem. BayBO Art. 6, Abs. 6, Satz 1 sowie für Terrassen wird im eine weitere Baugrenze in einem Abstand von jeweils 2,0 m zur Grundstücksgrenze Schloßfeldweg und zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, bauliche Gestaltung

- 2.1 Für das Planungsgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 festgesetzt.
- 2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3 Die zulässige maximale Grundfläche kann überschritten werden a) durch untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr.1 BayBO (Gesims, Dachüberstand) b) um bis zu 10% für eingeschossige Erker, Balkone und Vordächer und Außentreppe c) um bis zu 20% für Terrassen.
- 2.4 Für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist eine Überschreitung der Grundfläche von 100%, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.
- 2.5 Wasserdurchlässig ausgebildete Verkehrs- und Zuwegungsflächen sowie Stellplätze sind bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50% zu veranschlagen.
- 2.6 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,20 m. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt in der nördlichen Grundstückshälfte die Höhe 598,60 m ü.NN, im südlichen Teil des Grundstücks die Höhenkote von 598,20 m ü.NN. Abweichungen von den festgesetzten Höhenkoten sind bis zu 0,2 m zulässig.

Der obere Bezugspunkt wird ermittelt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO (Schnittpunkt der Wand mit der Außenseite der Dachhaut).

- 2.7 Als Dachform werden mittige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 22- 35° vorgeschrieben. Aneinandergebaute Gebäude sind profilig und mit einheitlicher Fassadengestaltung auszuführen
- 2.8 Für erdgeschossige Anbauten bzw. Erker sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden können, zulässig. An den Giebelseiten sind Erker mit Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden können, bis einschließlich OG zulässig.
- 2.9 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in und an geneigten Dachflächen nur in dem der Dachneigung entsprechenden Winkel zulässig.
- 2.10 Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sowie Gebäudeteile mit Quergiebel (Widerkehren) sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der jeweiligen Fassung zulässig.

3. Tiefgarage, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1 Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Wegedecke oder ähnliches).
- 3.2 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten mit Einhausung sowie der Umgriff der Tiefgarage sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von 80 cm erhalten, sofern es sich um zu begründende Freiflächen handelt.
- 3.4 Tiefgaragenrampen sind mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überbauen und mit einem lärmindernden Belag auszustatten.

- 3.5 Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.6 Weitere Festsetzungen zur Gestaltung, Größe und Ausstattung von Stellplätzen sind in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

4. Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, sowie Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze oder dergleichen darauf errichtet werden. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, mindestens 2. Wuchsordnung, 3x verpflanzt mit Ballen, mit einem Stammumfang von 18- 20cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 4.2 Für Schnitthecken sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig.Thujen- und Fichtenhecken sind unzulässig.
- 4.3 Festgesetzte Pflanzungen auf dem Baugrundstück müssen jeweils ein Jahr nach Bezug bzw. Erweiterung der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen auf Baustellen“ zu schützen.
- 4.4 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich benachbarter Bäume ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu beachten.
- 4.5 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind straßenseitig nur als Naturholzzäune oder hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 5.2 Weitere Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen sind in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

C) Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung, Belange der Wasserwirtschaft

- 1.1 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers.
- 1.2 Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrags zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiv) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder ein Oberflächengewässer (TRENKG) zu entnehmen.
- 1.3 Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
- 1.4 Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen wird, so dass eine Wasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Bei der Wahl des Aufstellortes für Luft- Wärmepumpen ist der Leitfadens "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen- Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten, der Anhaltswerte für den Mindestabstand der Wärmepumpe zu schutzbedürftiger Bebauung und Hinweise zu möglichen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen enthält. (https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm)
- 2.2 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegerichtes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

3. Altlasten

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mittteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG).

4. Bestandsbäume

Baum Nr	Baumart	Höhe [m]	Kronen- e [m]	Umfang [cm]
1	Fichte	24	14	320
2	Birke	24	10	190
3	Birke	22	8	145
4	Birke	20	8	170
5	Bergahorn	24	10	ca.150
6	Apfel	11	8	ca.100
7	Apfel	8	6	ca.70

5. Artenschutz

- 5.1 Um die Erfüllung von Verbotständen nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG aus-schließen zu können, bzw. um Gefährdungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:
 - 5.1.1 Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Wochenstubezeit, d.h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März.
 - 5.1.2 Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März
 - 5.1.3 Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).
- 5.2 Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen evtl. vorhandener lokaler Populationen zu vermeiden.
 - 5.2.1 Aufhängen von sechs Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter vor der Brutzeit (Beginn 1. März) im näheren Umfeld.
 - 5.2.2 Aufhängen bzw. Einbau von sechs Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter an einem der neuen Gebäude.
 - 5.2.3 Untersuchung der zu fallenden Bäume und der Gebäude auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Fledermäusen im Jahr vor Fällung/ Abriß. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von Flachkästen oder Einbau von Fledermaus-Einbauleinen mit mehreren Kammern am Neubau mit der nach Möglichkeit gleichen Lage, Ausrichtung und Höhe wie die bestehenden Quartiere auf dem Grundstück 1:1 auszugleichen.
 - 5.2.4 Untersuchung der zu fallenden Bäume und der Gebäude auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Vögeln im Jahr vor Fällung. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von jeweils geeigneten Vogelkästen vor der Brutzeit (Beginn 1. März) auf dem Grundstück 1:1 auszugleichen.
- 5.3 Auf die 'Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung' vom 07.10.2020 wird verwiesen.
- 6. Örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen
 - 6.1 Es gelten die Satzungen der Stadt Penzberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - 6.2 Durch die zu erzielnde Geschossflächenmehrung von über 500 m² ist die Penzberger SoBoN-Richtlinie anzuwenden.

D) Ordnungswidrigkeiten

- 1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
- 2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllt den tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 29.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstücks Fl.-Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, angeordnet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom2022 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2022 als Satzung beschlossen.

Penzberg, den

Stefan Korpan (1.Bürgermeister)

- 5. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit 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.

Stadt Penzberg, den

Stefan Korpan (1.Bürgermeister)

76. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

für das Grundstück Fl.-Nr. 933/11
Schloßfeldweg 1, Gemarkung Penzberg

ENTWURF

Stadt Penzberg
Karlstraße 25
82377 Penzberg



PLANUNG:

08.11.2021

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. ANDREAS SCHMAUSER