

**Kartengrundlage:**  
M. 1:500 Amtliche Katasterblätter

**überplante Fläche:** ca. 0,19 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.de

**Planstand:**  
Entwurf 20.08.2019  
15.07.2021  
15.02.2022  
09.03.2022  
14.03.2022  
17.03.2022  
13.01.2023  
07.03.2023



**Stadt Penzberg**

**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. 3634), 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-Plans "Altstadtsanierung" umfasst das Flurstück Fl.Nr. 861/13

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 \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_, der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Penzberg, den \_\_\_\_\_

Stefan Korpan, Erster Bürgermeister

- A. FESTSETZUNGEN**
- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- MU**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 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  
Höhe FFB EG in m ü. NN
- TH z.B. 15,00 m**  
Max. zulässige Traufhöhe ab FFB EG die zulässige Traufhöhe kann durch techn. notwendige Aufbauten (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, Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten um max. 1,50 m Tiefe überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2 Baulinie**  
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 4.3 Abstandfläche**  
Vom Bauordnungsrecht (BayBo) abweichendes Maß der Abstandflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) 0,37 anstelle 0,4 H (§ 6 Abs. 5, § 81 BayBo).
- 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 Sonnenlichts. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Beflügelung hat mit mind. 25% Flachbalkenstäben zu erfolgen.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Feuerwehrrückzufahrt
  - Straßenbegrenzungslinie

- 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 in der jeweils gültigen Fassung.
- 8.3 Für sozial geförderte 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. 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.
- 10.1 Anpflanzungen**
- Strauch / Kleinbaum zu pflanzen
  - Baum zu erhalten
- 10.2 Gehölzarten und Qualität**  
Grünlösungen sind ausschließlich heimische Arten sowie Obstgehölze gemäß nachfolgender Liste (in Klammern die Angaben der Mindestqualität) zulässig.
- 10.2.1 Kleinbäume (Heister Zw. H 150-175)**  
Carpinus betulus Hainbuche (Weißbuche)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Sorbus aucuparia Eberesche
- 10.2.2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)**  
Apfel: Gravensteiner, Roter Belphegor, Klarapfel, Jakob Fischer, Topaz, Prinz  
Birne: Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Geilers Butterbirne, Vereins-D  
Dachstein  
Zwetschge: Hauszwetschge, Schönböcker  
Quitte: Berezki-Birnenquitte, Cydora Robusta, Leskovac, Vranja
- 10.2.3 Mittelgroßer Baum**  
Acer platanoides „columnare“, Pflanzgröße mind.: Hochstamm, 20-25, 4xv mDb
- 10.2.4 Strauchpflanzungen**  
Strauchpflanzungen: eine Mischung aus Gemeine Berberitze, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarze Heckenkirsche, Schlehe.
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bei Erweiterung bzw. Neuerrichtung sonstiger Gebäude sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vogel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je fm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.  
Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststernen in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind in Genehmigungsplänen zu kennzeichnen.
- B. HINWEISE**
- 1208 Flurnummer
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagener Baukörper
  - bestehender Baukörper
  - Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und im Plan darzustellen.
  - Sofern sich bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hinweise bzw. konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist das unverzüglich dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
  - 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.
  - Entwässerung: Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Das im Aufstellbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß der aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drain-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.
  - Trinkwasser: Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg. Der Bereich ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Sigmundstraße erschlossen. Die Trinkwasserleitungen werden bis Ende 2024 erneuert und die Hausanschlüsse angepasst. Bei Aufstockung der Gebäude Sigmundstraße 7a und 9 wird der VL HA zurückgebaut und über den VL HA Sigmundstraße 7a angeschlossen.

**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 Auslegung 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 17.03.2022 (mit Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.03.2022 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“ wurde in der Fassung vom 17.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2022 bis 25.04.2022 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, Satzungsstellen 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