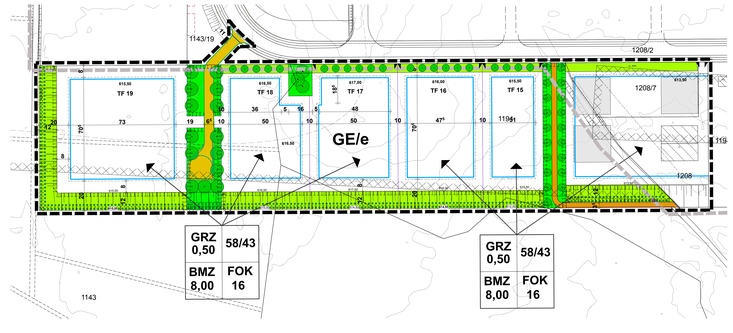

Lageplan 1:1000

Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter

überplante Fläche: 47.376 m²
Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5. Änderung Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg

Präambel

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-I), folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1
Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald": Der Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg vom 13.05.2014 wird wie folgt ergänzt und geändert:

A Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind unzulässig
Geschäftsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,50 z.B. GRZ = 0,50 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

3.2 Baumassenzahl

BMZ 8,00 z.B. BMZ = 8,00 Baumassenzahl als Höchstgrenze

3.3 Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt

FOK 16 z.B. FOK 16 m: Das Höchstmaß bis Fußbodenoberkante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen nach Art 45 BayBO, gemessen ab OK FFB des Erdgeschosses, innerhalb der Baugrenze wird mit 16,00 m festgesetzt.
Die absolute Gebäudehöhe gemessen von OK FFB des Erdgeschosses wird mit 21 m festgesetzt. Diese darf durch Gebäudeteile, technische Anlagen oder sonstige Sonderbauteile nicht überschritten werden.

Höhenlage der Gebäude, unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers. z.B. 616,50

616,50 Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG, z.B. 616,50 ü.N.N.
Von der angegebenen Höhe kann ± 0,50 m abgewichen werden.

3.4 Nutzungsschablone Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl | Emissionskontingente tags / nachts in dB(A)
GRZ 0,50 | 58/43
Baumassenzahl | Gebäudehöhe
BMZ 8,00 | FOK 16

3.5 Bauweise Abstandsflächen

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4. Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform
Es werden Flachdächer und flach geneigte Sattel- und Pultdächer mit maximal 15° Neigung festgesetzt.

5.2 Dachdeckung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind ab einer Fläche von 100 m2 extensiv zu begrünen.

Dachdeckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen, Wellplatten und farbigen Metallen (z.B. rote Lackierungen) sind nicht zugelassen.
Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie alle Überdachungen auf den Grundstücken.

Auf Dachflächen sind bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Umfang von mindestens 25% der Dachfläche anzubringen. Maßgeblich ist die Dachfläche, welche nicht durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) belegt ist.

5.3 Fassaden
Tragende und nicht tragende Fassaden sind in weißen Oberflächen, Glas, Metall oder Metallopik zulässig.
Corporate Identity Farben der Unternehmen sind von dieser Farbeinschränkung ausgenommen und zur Akzentuierung zugelassen.

5.4 Einfriedungen, Sichtschutz
Zäune, Tore und Einfriedungen sind nur als Metallzäune zulässig. Farbig behandelte Zäune (z.B. grün ummantetes Metall) sind nicht zulässig. Alle Oberflächen sind in Metallopik oder farblos auszuführen.
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Stabgitterereinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

6. Verkehrsflächen

Fuß- oder Radweg

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsfahrtsbereiche: die Summe der Ein- und Ausfahrten je Grundstück darf 8 m nicht überschreiten.

6. Garagen, Stellplätze

6.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 02.02.2021 zu errichten.
Die Überdachung oder Einhausung von Stellplätzen ist unzulässig.

7. Maßangaben

45 Maßzahl in Metern z.B. 45,0 m

8. Grünordnung

8.1 Freiflächengestaltung
Die unversiegelte Grundstücksfläche muss mindestens 20% der Grundstücksfläche als Mindestmaß nach § 9 BauGB Abs. 1, Pkt. 15 erreichen.
Davon ist mindestens 1/2 dieser unversiegelten Grundstücksfläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern oder als Wiese/Rasen auszubilden und je 200 m2 der unversiegelten Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Restfläche der unversiegelten Grundstücksfläche kann wasserdurchlässig, als Kiesfläche, als wassergebundene Kieswaldwege, als Schotterrasen, sowie mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen mit einem Fugen- Rasenanteil von mindestens 40%, ausgebildet werden.

8.2 Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

8.3

zu erhaltender Baum

Im Wurzelraum der zu erhaltenden Eichen sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke wie insbesondere der DIN 18920 möglichst schonend auszuführen.

8.4

zu pflanzender Baum
1. oder 2. Wuchsordnung, StU mind. 18-20cm
dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
(Standort kann z.B. im Bereich der Einfahrten geringfügig verschoben werden)

Baumartenauswahl für die Bepflanzung am östlichen Forstweg und im privaten Grünstreifen im Norden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Purpur-Erle	(Alnus x spaethii)
Pyramiden-Hainbuche	(Carpinus betulus 'Fastigiata')
Amerikanische Linde	(Tilia americana 'Redmond')
Feld-Ahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Pyramiden-Hainbuche	(Carpinus betulus 'Fastigiata')
Amerikanische Linde	(Tilia americana 'Redmond')

Baumartenauswahl für die Bepflanzung der westlichen öffentlichen Grünfläche:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides 'Cleveland')
Winter-Linde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Amerikanische Linde	(Tilia americana 'Redmond')

8.5

zu pflanzende Hecke, zur Waldrandgestaltung
Die Ausgestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan als Anlage zum Genehmigungsplan und in einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Artenauswahl für die Heckenpflanzung der privaten Grünflächen:

Sträucher:
Kornelkirsche, (Cornus mas)
Hartriegel, (Cornus sanguinea)
Haselnuss, (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn, (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen, (Euonymus europaea)
Liguster, (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche, (Lonicera xylosteum)
Wein-Rose, (Rosa rubiginosa)
Schwarzer Holunder, (Sambucus nigra)
Schlehe, (Prunus spinosa)

Bäume:
Feld-Ahorn, (Acer campestre)
Vogelbeere, (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche, (Prunus avium)

freiwachsende Hecke aus mind. 3 unterschiedlichen heimischen Straucharten, 3-reihig, mit Pflanzabstand 1,5 bis max. 2m, Anzuchtgröße v.Str. 3 Tr. 100-150 cm, Beimischung von Einzelbäumen möglich

8.5

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

interne Ausgleichsflächen:
auf öffentlichen Grünflächen Schaffung von Extensivwiesen mit Baumreihen, auf Böschungen privater Grünflächen Entwicklung von gestuften Waldrändern aus Feldhecken und Gras- und Kraufluren.

Die Ausgestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan als Anlage zum Genehmigungsplan und in einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

externe Ausgleichsflächen:
Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

9. Lärmemissionen

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent L EK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

tags L EK = 58 dB(A) nachts L EK = 43 dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

10. Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

10.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Aufschüttungen zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B.: Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) maximal bis zur Oberkante der jeweils definierten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig.

11. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen für Eigenwerbung sind zulässig.
2. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
3. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer Gesamtgestaltung sich einordnen.
4. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
5. Folgende freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstige Sondergebietes zulässig:
   a) max. Höhe von 10 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 3,5 m = Euro-format
   b) Parkplatzzufahrtspylone mit einer Höhe von max. 4,6 m
6. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
   a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
   b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
   c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
   d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

B.Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen festgesetzt:

1. 1208 Flurnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Böschung
4. vorgeschlagener Baukörper
5. bestehender Baukörper
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald" 13.05.2114
7. 612 Höhenlinien mit N.N. Höhen
8. Wasserscheide Wasserscheide
9. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des höheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Die Schutzbereiche sind gegen Einwirkungen in Form von Setzungen vor einer Bebauung durch ein fachkundiges Unternehmen zu untersuchen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) die § 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald" als Satzung:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 24.08.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 durch öffentlichen Aushang und durch Amtsblatt Nr. 2018/08 bekannt gemacht.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnewald " in der Fassung vom_____hat in der Zeit vom bis _____stattgefunden.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnewald" in der Fassung vom_____hat in der Zeit vom bis _____ stattgefunden.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnewald" wurde in der Fassung vom _____ (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ beteiligt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald" in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

7. Ausgefertigt

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald Nord" ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald Nord" wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext 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

5. Änderung Bebauungsplan **"Industriepark Nonnenwald"**
der Stadt Penzberg

Planung:

Vorentwurf 16.03.2022

B3 ARCHITEKTEN
Haberecht - Irregen PartG
Im Tral 2 82377 Penzberg
T. 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu