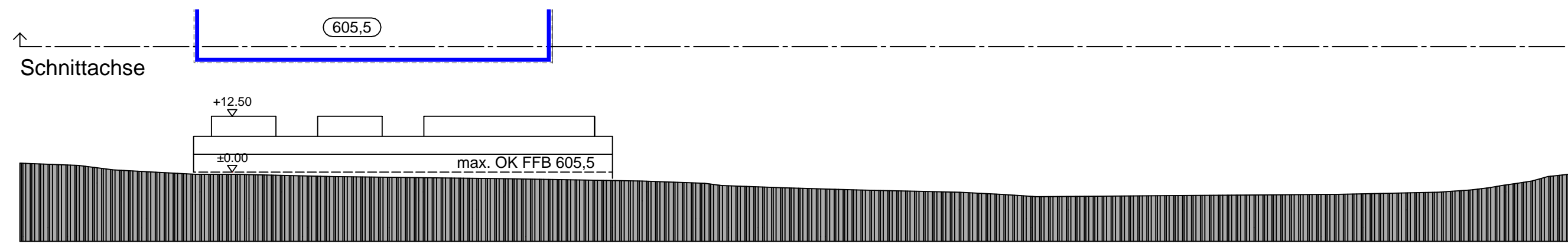


Lageplan M 1 : 1000



3.3. Hinweis-Schnitt M 1 : 500

3. Änderung Teil A des Bebauungsplans "Sportstätte Müllerholz" der Stadt Penzberg

Satzung der Stadt Penzberg zur 3. Änderung Teil A des Bebauungsplans "Sportstätte Müllerholz" vom 25.11.1985.

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 "Sportstätte Müllerholz" der Stadt Penzberg vom 25.11.1985 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1. Festsetzungen durch Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

SO Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung:

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Einrichtungen für die Unterbringung von freien Berufen in folgendem Umfang zulässig:
- Sport und Freizeit: mit gesamt max. 50 m² Hauptnutzfläche.
- Bildung: mit gesamt max. 50 m² Hauptnutzfläche.

--- Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg bzw. öffentlicher Fußweg.
Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.

Bereich für die Errichtung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.

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.

Öffentliche Grünfläche

Zu erhaltender Baumbestand: Baumgruppe/Einzelbaum
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 bzw. in der aktuellsten Form zu beachten.

GRZ 0,53 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,53, und ist nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO zu ermitteln.

Terrassen dürfen die Grundflächenzahl GRZ um maximal 15% überschreiten. Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO dürfen die Grundflächenzahl GRZ um maximal 50% überschreiten.

z.B. WH 12,50 Die maximale traufseitige Wandhöhe wird durch das Maß WH festgesetzt, z.B. 12,50 m

Die maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika.
Aufgelöste Brüstungen (z.B. Gitter, Glas) bleiben bei dabei unberücksichtigt.

z.B. 605,5 Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, z.B. 605,5 m +NN:
Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB EG ist in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Bei nach oben versetzten Erdgeschosseneben (Spillveile) bleibt die untere Fußbodenoberkante für die Bemessung von Wand- und Firsthöhe maßgebend.
Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante bis zu 1,00 m abgewichen werden.

z.B. III Maximale Anzahl der Vollgeschosse: z.B. III
Es sind maximal 3 Vollgeschosse über OK EG zulässig.
Untergeschosse mit Geschossanteilen über Gelände bleiben bei der Berechnung der Geschossigkeit unberücksichtigt.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

2.1 Dachterrassen:
Über dem Erdgeschoss sind Dachterrassen zugelassen.
Über dem 1. Obergeschoss sind bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen Dachterrassen zugelassen.
Für Dachterrassen ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.

2.2 Dachdeckungen:
Für Dächer bis 5° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage vorgeschrieben.
Für untergeordnete Eingangsvordächer ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.
Für Anbauten bis 25 m Grundfläche ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.
Für Nebengebäude bis 50 m Grundfläche ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.

2.3 Je 300 qm Freifläche des Grundstücks ist mind. 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens 25% Bäume 2. Ordnung.

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung - H 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
Bäume 3. Ordnung - H 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm oder Solitär in entsprechender Größe

2.4 Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttung bis maximal 3 m Höhe sind zulässig.

2.6 Stützmauern bis maximal 2 m Höhe sind zulässig.

2.7 Für den Geltungsbereich der Änderung sind die Abstandsflächenbestimmungen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

2.8 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des rechtswirksamen Bestandsbebauungsplans nicht.

2.9 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bestandsbebauungsplans nicht.

3.1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 bestehende Stellplatzanlage

1.3 bestehende Flurstücksnummern

1.4 bestehende Baukörper

1.5 Kinderhaus Beispielgebäude/Beispielnutzung: z.B. Kinderhaus

1.6 Höhengichtlinien Gelände Bestand - 0,5 m-Schichtgrenze; z.B. 604,5 und 605,0 m ü.NHN (5m-Schichtlinie gestrichelt)

1.7 vorhandene Straßen, Geh- und Radwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung außerhalb des Geltungsbereichs

1.8 Maßangabe in Metern, z.B. 15,00 m

1.9 Schnittachse

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 Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - zu beachten. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

3.2.3 Kellerschosse 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 Stadwerke Penzberg sind zu beachten.

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

Infolge von Starkregenereignissen 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 Kellerschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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 Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten 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 TRENOW (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 (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung) mit TRENOW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.2.7 Gegenüber den einwirkenden Geräuschimmissionen sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Fenster von speziell schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie z.B. Ruheräume des Kinderhotels o.ä. sollten an den von der Nonnenwaldstraße abgewandten, jeweiligen Westfassaden der Gebäude angeordnet werden.

4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil 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 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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

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

Beschleunigtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



3. Änderung Teil A

Bebauungsplan "Sportstätte Müllerholz" der Stadt Penzberg

Planung:

25.11.2021

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08936/9356-11 Fax 9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de