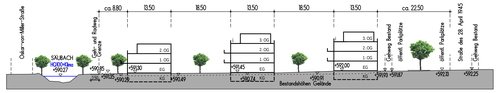
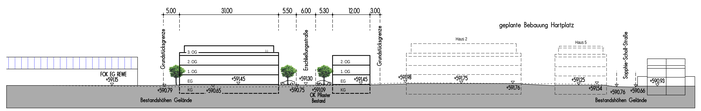


SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4 — Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4)

3.2 1,2 — Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,2)

3.3 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 3 Vollgeschosse)

3.4 (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (z. B. 3 Vollgeschosse)

4 Baugrenzen

4.1 Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Öffentlicher Gehweg

5.3 G+R — Öffentlicher Geh- und Radweg

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)

5.5 Straßenbegrenzungslinie

5.6 Fußgängerquerung, optisch markiert

6 Grünflächen, Grünordnung

6.1 Bäume, zu erhalten

6.2 Bäume 1. Wuchsordnung, zu pflanzen

6.3 Bäume 2. Wuchsordnung, zu pflanzen

6.3 private Grünfläche

6.4 öffentliche Grünfläche

7 Wasserflächen

7.1 Wasserflächen (Säubach)
Nachrichtliche Übernahme aus integraler HW-Schutz der Stadt Penzberg, Gewässerbau Bichler Straße.
Ausführungsplanung Ing.-Büro Blasy-Øverland, Feb. 2011

8 Sonstige Planzeichen

8.1 P — Umgrenzung von privaten Flächen für öffentlich gewidmete Besucherstellplätze

8.2 St — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

8.3 TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8.5 2,50 — Maßangabe in Metern (z.B. 2,50 m)

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
Regenwasserkanal DN 400

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Baukörper, Nebenanlagen
Vorsprünge durch Gebäudeteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Treppenhäuser, TG-Überdachungen etc.) bis zu 1,5 m über die Baufenster hinausragend werden zugelassen, sofern sie eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nicht widersprechen.

Balkone auf der Südseite der Gebäude bis max. 2,50 m über die Baufenster hinausragend werden zugelassen, sofern sie einen Randabstand von mindestens 1,50 m zur jeweiligen Gebäudeecke aufweisen.

Je Parzelle ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 10 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg eingehalten werden.

2.2 Dachform, Dachneigung
Die Gebäudedächer sind als Pult- oder Flachdach auszuführen. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 3° bis 8° festgesetzt.

2.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung wird einfache Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 11 - 25 cm festgesetzt. Dies gilt nicht für Dachflächen, die mit Photovoltaikmodulen flächendeckend (nicht aufgeständert) belegt werden.

2.4 Gebäudehöhen
Die maximale traufseitige Wandhöhe von FOK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird für zweigeschossige Gebäude auf max. 6,60 m festgesetzt, für dreigeschossige Gebäude auf max. 10,00 m.

Zusätzlich ist es möglich über dem 2. bzw. 3. OG ein Staffel- oder Terrassengeschoss zu errichten. Die Wandhöhe bei Ausführung eines Staffel- oder Terrassengeschosses wird nach o. g. Definition bei dreigeschossigen Gebäuden auf max. 10,00 m festgesetzt, bei viergeschossigen Gebäuden auf max. 13,05 m.

Die Außenwandkante eines Staffel- oder Terrassengeschosses über dem 3. OG muss nordseitig mind. 1,10 m, ost- und westseitig mind. 1,50 m und südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunter liegenden Geschosses zurück springen.

Im Bereich der Eingangstreppenhäuser ist bei viergeschossigen Gebäuden auf einer Breite von max. 6,0 m kein Rücksprung erforderlich.

Brüstungen mit einem massiven Anteil bis zu einem 1/3 der Ansichtsfläche dürfen bei Staffelgeschossen die max. zulässige Wandhöhe um 90 cm überragen.

Die Wandhöhe von Überdachungen der Tiefgaragenabfahrten wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Die Neigung der Ein- und Ausfahrt der TG darf -von der Gehwegkante aus gemessen- auf eine Länge von 3,0 m nicht mehr als 5 % betragen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist den Schnittzeichnungen zu entnehmen.

2.5 Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farben auszuführen. Zulässig sind außerdem Holzverkleidungen oder Verkleidungen aus zementgebundenen Faserwerkstoffen.

Fassadenrücksprünge sind mit einem Farb-, Struktur- oder Materialwechsel auszuführen. Dies gilt auch für das dritte bzw. vierte Geschoss, sofern es sich um ein Terrassengeschoss handelt. Die Dachränder dieser Geschosse müssen zur Wirksamkeit der Staffelung um mind. 25 cm hinter der Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bleiben. Dachränder müssen sich durch schräge oder abgetreppte Untersichten zum Rand hin verjüngen. In den Bereichen der Dachüberstände kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind nur bei Staffelgeschossen zulässig und dürfen maximal 1/3 der Ansichtsfläche lang sein.

Einfahrtsgebäude für TG-Abfahrten sind mit schallabsorbierenden Materialien auszustatten.

Für die TG-Außenwände im Süden ist im Bereich des Geh- und Radweges im Rahmen der Eingabeplanung ein statischer Nachweis zu erbringen, dass die Standsicherheit des Dammbereiches gewährleistet bleibt.

2.6 Photovoltaikanlagen
Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Module und die Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Die Module können parallel zur Dachneigung oder aufgeständert montiert werden.

Werden die Module aufgeständert, ist ein maximaler Neigungswinkel von 19° (von der Dachflächenneigung aus gemessen) möglich. Die maximale Höhe der Photovoltaikmodule über OK Dachhaut darf höchstens 0,7 m betragen.

3 Stellplätze

3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wird festgesetzt, dass nicht 35% sondern 25% der notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser als Besucherstellplätze vorzusehen sind.

3.2 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.

4 Sparten

4.1 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

5 Umgang mit Niederschlagswasser

5.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, die Ableitung erfolgt in den Säubach. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses wurde durch das Gutachten mit der Bezeichnung "ea-jocher-003/vo" vom 08.09.2014 des Ing.-Büros Dr. Blasy - Dr. Overland ermittelt, die Aufnahmefähigkeit des Säubachs wurde im gleichen Gutachten nachgewiesen. Die Einleitung hat gemäß den Ausführungen des Gutachtens zu erfolgen.

6 Abwasserbeseitigung

6.1 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße des 28. April 1945.

7 Schallschutz

7.1 An den Gebäuden entlang der westlichen Plangrenze zum Bebauungsplan "Bichler Straße-Nord" sind an der Westfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräumen) zulässig.

8 Grünordnung

8.1 Begrünung des Straßenraumes
Die Erschließungsstraße ist mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Empfohlen werden Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Columnare') oder Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire'), HS, StU 18/20 als Baum 1. Wuchsordnung und Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia). HS, StU 18/20 als Baum 2. Wuchsordnung.

8.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke
Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 60 cm im Mittel zu überdecken und in das umgebende Gelände einzubetten.

Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 100 cm herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung mit Bodensubstrat oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen. Hier sind Bäume 2. Wuchsordnung zu wählen.

8.3 Baumpflanzung nördlich des Säubachs
Entlang des Geh- und Radweges am Säubach sind Hänge-Birken (Betula pendula), HS, StU 18/20 zu pflanzen. Die Pflanzung am südlichen Säubachufer wurde bereits im Rahmen der Ausführungsarbeiten zum HW-Schutz gepflanzt.

8.4 Ausbau Säubach
Die Gestaltung des an den Säubach angrenzenden Bereiches ist gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept des Ing.-Büros Blasy - Øverland auszuführen.

8.5 Grundstückseinfriedungen:
Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

9 Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Penzberg. Somit werden keine naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 neu vorgesehene Grundstücksgrenzen

1.3 845/30 — bestehende Flurstücksnummer (z.B. 845/30)

1.4 bestehende Gebäude mit Hausnummer

1.5 Ein-/Ausfahrt TG

1.6 Böschungen

1.7 Nachrichtliche Übernahme der im wasserrechtlichen Verfahren festgesetzten und mit der UNB angestimmten Ausgleichsflächen (Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan L 21a, Ing.-Büro Blasy-Øverland; Tektur vom 21.10.2010)

1.8 Bäume südlich des Säubachs
Nachrichtliche Übernahme aus Integraler HW-Schutz der Stadt Penzberg, Lageplan Baumpflanzung,
Ausführungsplanung, IB Blasy-Øverland, Mai 2011

1.9 Ergänzung der Baumpflanzung nördlich des Säubachs

2 Hinweise durch Text

2.1 Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.2 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG)

2.4 Auf Grund der Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, dass die Keller wasserdicht ausgeführt werden.

2.5 Spielplätze
Kleinkinderspielplätze sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten gemäß § 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zu errichten. Daneben soll auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 845/28 ein neuer Spielplatz errichtet werden. Dieser ist im Entwurf des Bebauungsplans "Denkmal an der Freiheit, Teil B" bereits dargestellt.

2.6 Folgende Normen sind bei der Auslegung des Beb.-Planes im Stadtbauamt der Stadt Penzberg bereitzuhalten:
- DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989
- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sportplatzgelände" in Penzberg, LA11-023-G41-2.docx, 22.11.2012

D GELTUNGSBEREICHÜBERSCHNEIDUNG

Der Geltungsbereich des Beb.-Planes "Denkmal an der Freiheit, Teil A" überschneidet sich im Norden im Bereich der öffentlichen Parkplätze und der Straße des 28. April 1945 mit dem Geltungsbereich des Beb.-Planes "Bichler Straße Nord". Der Beb.-Plan "Denkmal an der Freiheit, Teil A" ersetzt im betroffenen Bereich den Beb.-Plan "Bichler Straße Nord".

Des Weiteren überschneidet sich der Geltungsbereich des Beb.-Planes "Denkmal an der Freiheit, Teil A" im Süden im Bereich der den Säubach begleitenden Grünflächen mit dem Geltungsbereich des Beb.-Planes "Gewerbepark Bichler Straße". Auch hier ersetzt der Beb.-Plan "Denkmal an der Freiheit, Teil A" im betroffenen Bereich den Beb.-Plan "Gewerbepark Bichler Straße".

E VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Penzberg erlässt auf Grund der §§ 9, 10 und 13a 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 Die Stadt Penzberg hat am _____ beschlossen, den Bebauungsplan "Denkmal an der Freiheit, Teil A" aufzustellen. Zugleich wurde beschlossen, für das Aufstellungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

.....
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

2 Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde am _____ durchgeführt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

.....
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

3 Die Stadt Penzberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom _____ beschlussmäßig behandelt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

.....
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

4 Die Stadt Penzberg hat am _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gemäß §§ 9, 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

.....
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

.....
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

F 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 Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend 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 des Bebauungsplanes 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
Stadtbauamt

.....
Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN
"DENKMAL AN DER FREIHEIT, TEIL A"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1:1000
SCHNITTE M 1:500

PLANVERFASSER

JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl

Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG

probst plans

Dipl.-Ing. TU Anselma Probst
Dipl.-Ing. FH Josef Probst

Landschaftsarchitekten - Stadtplaner
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg

Tel.: +49 (0)8856 – 92 10 0
Fax: +49 (0)8856 – 92 10 11
E-mail: probst.landschaft@t-online.de

03.03.2015