



**SATZUNG DER STADT PENZBERG
BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNHEIM GARTENSTRASSE"**

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.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet "Seniorenwohnheim" gemäß § 11 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR = 3,150 maximale Grundfläche für den Neubau (z.B. GR = 3.150 m²)
 - 3.2 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. max. 4 Geschosse)
 - 3.3 WH 12,30 Wandhöhe baulicher Anlagen über FOK EG (z.B. 12,30 m)
- 4 Baugrenzen**
 - 4.1 Baugrenze
- 5 Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6 Grünflächen, Grünordnung**
 - 6.1 Baum, zu erhalten
 - 6.2 Baum, zu pflanzen (1. oder 2. Ordnung)
 - 6.3 Private Grünfläche
- 7 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 - 7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 8 Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
 - 8.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 - 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.5 Maßangabe in Metern (z.B. 12,30 m)
 - 8.6 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 600,60 UNN)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und -pflege“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Anlagen mit stationären Pflegeplätzen, Kurzzeitpflegeplätzen und Tagespflege sowie zugehörige Gemeinschafts- und Verwaltungsräume,
 - Anlagen mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie zugehörige Gemeinschafts- und Verwaltungsräume,
 - der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
 - Freizeiteinrichtungen für Senioren,
 - Cafés, Hausbistros, Kioske,
 - Personalwohnungen (nur in Teil A)
 - Wohnungen, für die eine einkommensorientierte Förderung (EOF) mit einer Mindestbindungsdauer von 25 Jahren nachgewiesen wird
 Für das Sondergebiet wird ein Störungsgrad und Schutzanspruch entsprechend einem "allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundfläche, die max. Wandhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 2 Gestaltung der Gebäude**
 - 2.1 Baukörper
 Vorsprünge durch Gebäudeteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Treppenhäuser 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 bis maximal 2,0 m über die Baufenster hinausragend werden zugelassen, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.
 - 2.2 Dachform, Dachneigung
 Die Gebäudedächer des Hauptgebäudes der Neubauten sind als Walmdach oder Satteldach auszuführen. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, für Vordächer, Erker, Balkonüberdachungen jeweils auch Flach- oder Pultdächer. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 12° - 25° festgesetzt.
 - 2.3 Dacheindeckung
 Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes der Neubauten werden Dachziegel oder Dachpfannen festgesetzt. Bei Flachdächern auf Nebenanlagen ist eine Kiesschüttung oder eine Begrünung zulässig, bei Pultdächern matte Blecheindeckungen. Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen ab einer Größe über 50 m² ist nicht zulässig.
 - 2.4 Gebäudehöhen
 Die festgesetzte maximale Wandhöhe an der Traufe, gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist in der Planzeichnung dargestellt.
 Bei Flachdächern wird die Wandhöhe durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Attikahöhen bis 30 cm über OK Dachhaut bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt. Absturzgeländer sowie technische Aufbauten (z.B. für Aufzugsüberfahrten) zählen nicht zur Wandhöhe.
 - 2.5 Außenwände
 Die Außenwände der Gebäude sind in massiver Bauart herzustellen und mit Putz in hellen Farben auszuführen. Zulässig sind außerdem Holzverkleidungen oder Verkleidungen aus zementgebundenen Faserwerkstoffen.
 Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden.
 - 2.6 Einfahrtsgebäude für TG-Abfahrten sind mit schallsorbierenden Materialien auszustatten. 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.
 - 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 Für Wohnungen, für die eine einkommensorientierte Förderung (EOF) mit einer Mindestbindungsdauer von 25 Jahren nach dem bayerischen Förderprogramm nachgewiesen werden sowie für Wohnungen mit der Nutzung "Betreutes Seniorenwohnen" wird aufgrund der Nutzung, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, jeweils inkl. der notwendigen Besucherstellplätze, folgender Schlüssel festgesetzt:
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 65 m² Wohnfläche
 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 65 m² Wohnfläche.
 - 3.2 Für den Bereich der stationären Pflege wird inkl. aller zugehörigen Gemeinschaftsräume, wie Cafeteria, Mehrzweckräume, Verwaltung etc., 1 Stellplatz je 10 Betten festgesetzt.
 - 3.3 Für den Bereich der Tagespflege wird 1 Stellplatz je 4 Pflegeplätze festgesetzt.
 - 3.4 Für den Bereich "Nutzung ambulanter Dienst" wird 1 Stellplatz je 40 m² Hauptnutzfläche (ohne Verkehrsflächen und Nebenräume) festgesetzt.
 - 3.5 Der Stellplatznachweis hat im Rahmen der Eingabeplanung zu erfolgen. Mindestens 70% der benötigten Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
 - 3.6 Die Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) herzustellen. Die Stellplätze sind vorrangig an den in der Planzeichnung dargestellten Räumen zu errichten. Sollten zusätzlich zu den dargestellten Stellplätzen weitere Stellplätze benötigt werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen nach Planzeichen 6.3.
- 4 Umgang mit Niederschlagswasser**
 - 4.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Ableitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Gartenstraße, ist jedoch im Vorfeld mit den Stadtwerken Penzberg hydraulisch abzustimmen. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses sind mittels Berechnungen nachzuweisen.
- 5 Grünordnung**
 - 5.1 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Abragungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
 - 5.2 Die Begrünung des Baugrundstücks mit groß- und mittelkronigen Bäumen hat mit heimischen und standortgerechten Baumarten zu erfolgen.
 Empfohlene Baumarten:
Bäume 1. Ordnung (Großbäume)
 Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 Spitz-Ahorn Acer platanoides
 Winter-Linde Tilia cordata
 Sommer-Linde Tilia platyphyllos
 Stiel-Eiche Quercus robur
 Rot-Buche Fagus sylvatica
Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)
 Sand-Birke Betula pendula
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogelkirsche Prunus avium
 - 5.3 Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen
 Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm
 - 5.4 Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall von zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäumen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen.
 - 5.5 Innerhalb von festgesetzten privaten Grünflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % Wege und Plätze zulässig.
 - 5.6 Notwendige Baumfällungen und Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.
- 6 Abstandsflächen**
 - 6.1 Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach § 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO).

C HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen**
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 865/44 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 865/44)

- 1.3 bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 1.4 Gehölzbestand, zu erhalten
- 2 Hinweise durch Text**
 - 2.1 Sparten
 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
 - 2.2 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
 Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasser- und Abwasserleitung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Gartenstraße.
 - 2.3 Bodenfunde
 Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
 - 2.4 Bodendenkmäler
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
 - 2.5 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).
 - 2.6 Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- D VERFAHRENSVERMERKE**
 - 1 Die Stadt Penzberg hat am _____ beschlossen, den Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" 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 _____ 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 Behörden und sonstiger 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 Anhörung der Behörden und sonstiger 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

E 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 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

 Justus Klemmer
 Stadtbauamt

 Justus Klemmer
 Baumentleiter - Stadtbaumeister

STADT PENZBERG



**BEBAUUNGSPLAN
"SENIORENWOHNHEIM GARTENSTRASSE"**

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER
 Architekten + Stadtplaner + Generalplaner
 Stephan Jocher
 Architekten u. Stadtplaner Dipl. Ing. FH
 Karistraße 11
 82377 Penzberg
 Tel. +49 (0)8656 – 805 44 50
 Fax +49 (0)8656 – 805 44 59
 E-mail architekten@jocher.com
 www.jocher.com

vogl + kloyer
 landschaftsarchitekten
 sportplatzweg 2
 82562 weihenrobb
 fon +49 (0)881 – 9 01 00 74
 fax +49 (0)881 – 9 01 00 76
 e-mail mail@vk-landschaft.de
 www.vk-landschaft.de