ARCHITEKTURBÜRO
WOLFGANG ZACH

0 5 10 20 30

M 1 : 500

2. Änderung des Bebauungsplans
"**Birkenstraße West**" der Stadt Penzberg

Satzung der Stadt Penzberg zur 2. Änderung des Bebauungsplans "**Birkenstraße West**" vom 10.10.2019.

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 "**Birkenstraße West**" der Stadt Penzberg vom 10.10.2019 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1. Festsetzungen durch Planzeichen

Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

Baulinie

Abgrenzung für unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der Nutzung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrten

Die in Abhängigkeit von den jeweiligen baulichen Situationen tatsächlich notwendigen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind im Rahmen der Brandsschutzgebäudeplanung zu ermitteln und in der Bauantragsplanung zu berücksichtigen.

private Verkehrsfläche

Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.

Öffentliche Grünfläche

Zu pflanzender Baum: nur II. Wuchsordnung; eine geringfügige Verschiebung der Standorte ist zulässig.
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu pflanzenden / erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 bzw. in der aktuellsten Form zu beachten.

Zu erhaltender Baumbestand; Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg.

Öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

Kinderspielplatz

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m i.M. zulässig

GRZ 0,40 — Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,40.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist für den gesamten Baubereich E festgesetzt und ist nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO zu ermitteln.

Im Baubereich E darf die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO statt 50% maximal 100 % betragen, wenn die erdüberdeckten Teile der Tiefgaragen zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion mind. 70 cm i. M. überdeckt sind.

Die Anrechnung der Grundflächen zu Zufahrten, Straßen und Wege, Vorbereiche, Terrassen und dgl. erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).

z.B. WH 9,50 — Die maximale traufseitige Wandhöhe wird durch das Maß WH festgesetzt, z.B. 9,50 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.

TGA/GaG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGA) und Garagengeschosse (GaG)

Innerhalb dieser Flächen sind auch Abstellräume, Fahrradabstellräume und Müllstände zulässig.

Die Mindest-Überdeckung der TGA- oder GaG-Decke beträgt 70 cm.

Die max. Oberkante Attika der TGA oder GaG beträgt + 0,70 m über OK FFB EG des zugehörigen Wohngebäudes. Brüstungen in nicht massiver Bauart bleiben dabei unberücksichtigt.

Zugelassene Dachform: flach und geneigt.

Die Grundfläche von Garagengeschossen ist bei der GRZ-Berechnung als Fläche gem. § 19.4 BauNVO zu berücksichtigen.

Einhaus. — Umgrenzung von Flächen für die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt

Die max. Oberkante Attika der Tiefgarageneinhausung beträgt + 1,00 m über OK FFB EG des zugehörigen Wohngebäudes.

Die Einhausungen sind innenseitig an Wänden und Decken schallabsorbierend zu verkleiden.

Die Tore sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen

Lage von Tiefgaragenzu- und -abfahrten und Rampenanlagen

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten und Rampenanlagen können zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufgeweitet und seitlich mit Stützmauern eingefasst werden.

Maximale Oberkante der Stützmauern - im Anschluss an die Einhausung - ist Oberkante Einhausung. Die maximale Oberkante der Stützmauern an der öffentlichen Verkehrsfläche ist 2,00 m über OK Fahrbahn bzw. OK Trottior.

MÜ/FA — Umgrenzung von Flächen für Müllstände und Fahrradstände

Die max. Höhenlage der Oberkante Attika des Gebäudes oder Gebäudeteils ist + 0,70 m über OK FFB EG des zugehörigen Wohngebäudes.

Außerhalb der Baugrenzen, der TGA- und GaG-Grenzen und der Umgrenzung von Flächen für Müllstände sind max. drei weitere Müllstände zulässig, soweit sie folgende Anforderungen einhalten: max. GR des Gebäudes 45 m², max.Länge des Gebäudes 9,00 m und max. Höhe des Gebäudes über Fertiggelände 3,00 m.

ST — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

Die Lage der Umgrenzung kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.

GO — Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Südfassade des Gebäudes verfügen.

Hinweis: Die o.g. Wohnräume können auch an anderen Fassaden angeordnet werden, wenn mind. ein Fenster durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Vor- und Rücksprünge am Gebäude, vorgesetzte Wintergärten mit seitlicher Lüftung zum straßenabgewandten Bereich etc.) vor Lärmeinstrahlung geschützt wird.

Alternativ können die zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume - insbesondere Kinderzimmer und Schlafzimmer - (die ausschließlich Fenster nach Norden, Osten oder Westen aufweisen) auch mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung ausgeführt werden, wenn sichergestellt wird, dass in den betroffenen Räumen die Nennlüftung gemäß DIN 1946-6 ausreichend eingehalten wird.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

2.1 Dachdeckungen:

Für Dächer ist eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage vorgeschrieben.
Für untergeordnete Eingangsvordächer ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.

2.1 Erdüberdeckung und Bepflanzung der Tiefgaragen:

Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion mindestens 70 cm i.M. zu überdecken.
Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mindestens 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 70 cm i.M. herzustellen. Es sind hierbei Bäume 3. Wuchsordnung zu wählen.

2.2 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen, 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

2.3 Für den Geltungsbereich der Änderung wird eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt - die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht maßgebend.

3.1 Hinweise durch Planzeichen

TRAFO — Trafoanlage

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 sie 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 Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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

6. Ausgefertigt:

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

Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

2. Änderung
des Bebauungsplans
"Birkenstraße West"
der Stadt Penzberg

Planung:

16.11.2020

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 92377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de