



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 21.01.2020

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- | | | |
|-----------|---|-------------------|
| 5. | 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Flurnummer 828/56, Karlstraße 3:
Auslegungsbeschluss | 3/009/2020 |
|-----------|---|-------------------|
-

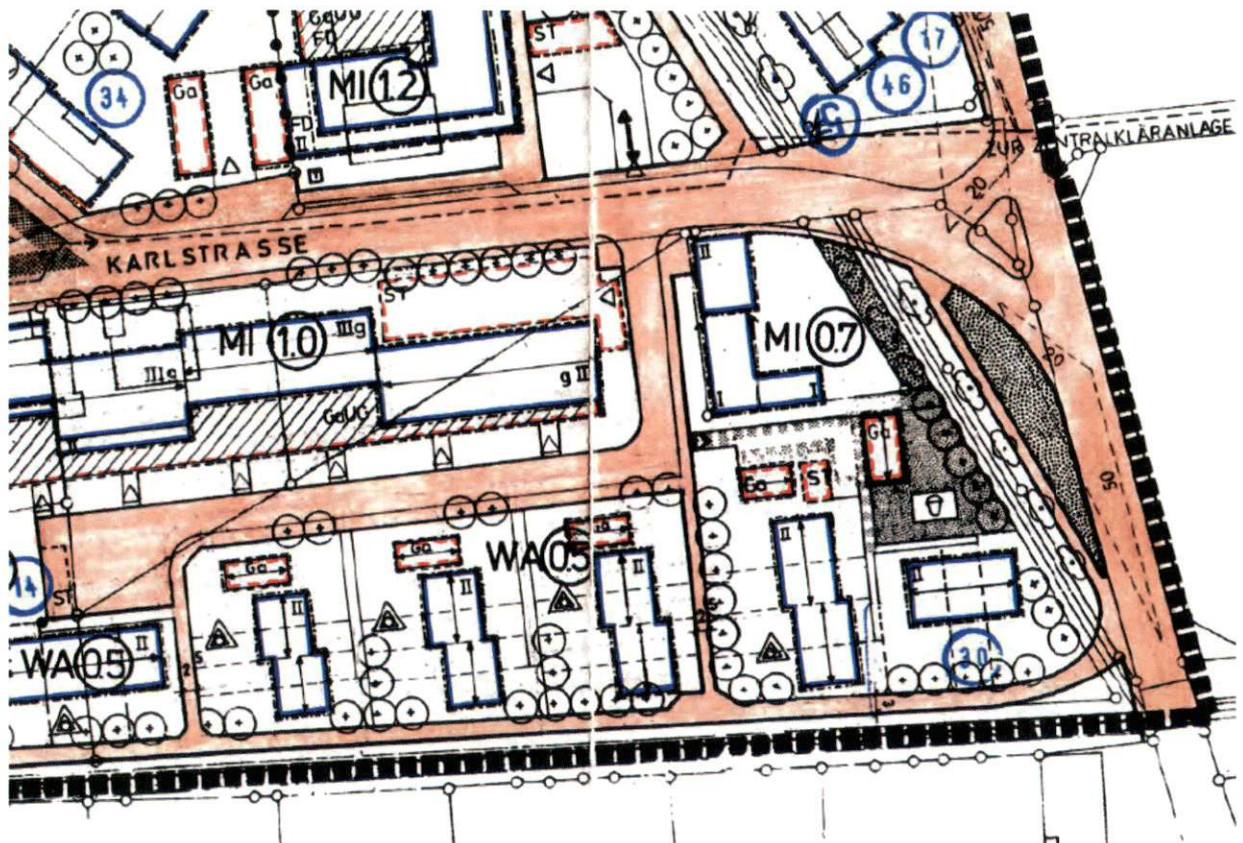
1. Vortrag:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.06.2019 die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, mit den Maßgaben angeordnet, dass

- die im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ausgewiesene Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) mit einer Breite von ca. 10 m zu berücksichtigen und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
- durch den Antragsteller eine schalltechnische Untersuchung zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet zu beauftragen ist.

Die zum Aufstellungsbeschluss erforderliche Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten liegt vor.

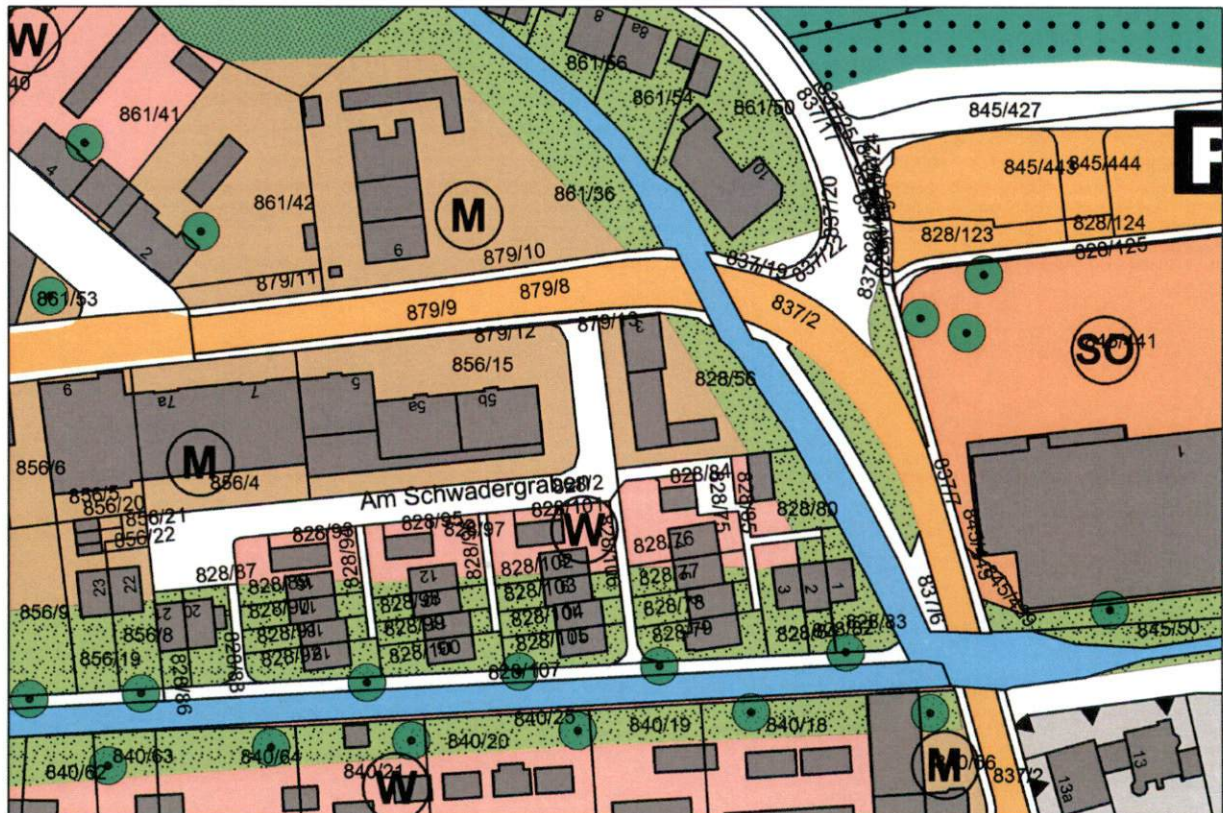
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Karlstraße 3 u. a. folgende Festsetzungen vor und ist nachfolgend dargestellt:



- Mischgebiet (MI)
- GFZ, max. 0,70
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude an der Karlstrasse
- Baugrenzen für ein eingeschossiges Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich

Der Flächennutzungsplan ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Schalltechnische Untersuchung:

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung liegt mit folgendem Ergebnis vor:

Ergebnis Gewerbelärm:

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) eingehalten werden.

Ergebnis Verkehrslärm:

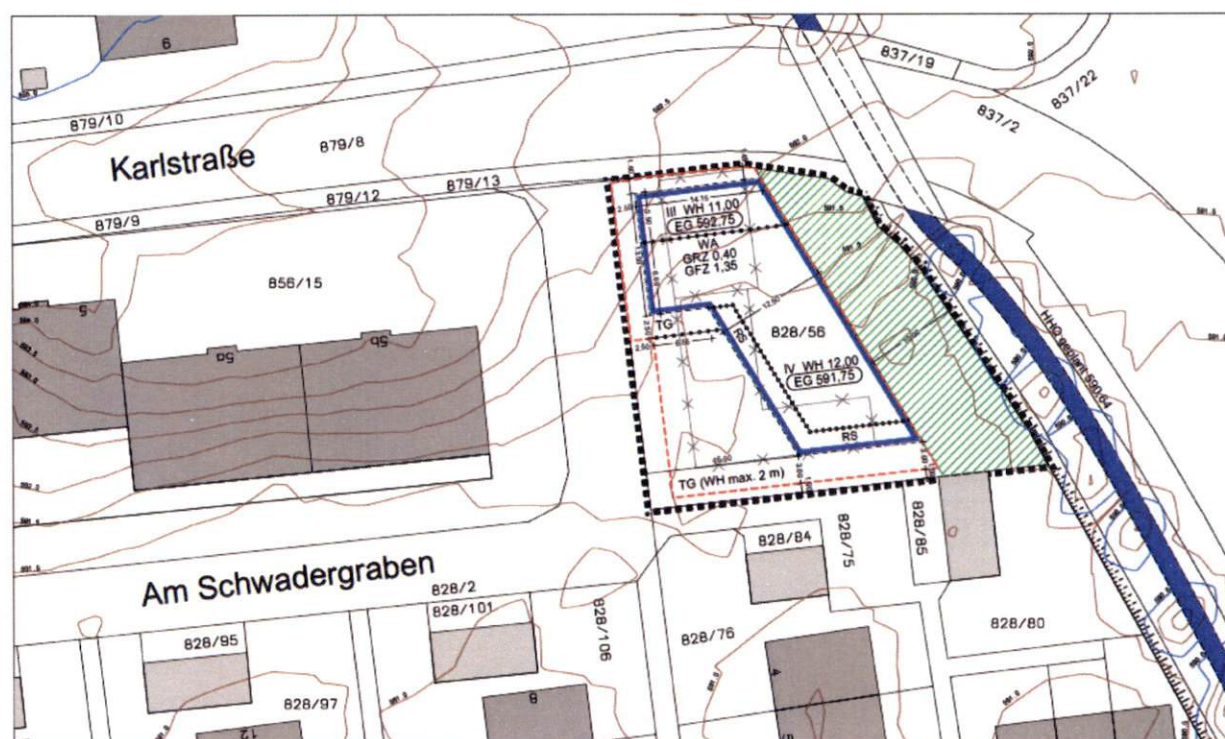
Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 werden an diesen Immissionsorten ebenfalls teilweise überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

In der Satzung zum Bebauungsplan werden maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt

Neuer Planentwurf:

Der Planentwurf zur 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg wurde durch das Architekturbüro Zach erstellt und ist nachfolgend dargestellt:



Wesentlicher Inhalt des Planentwurfs ist

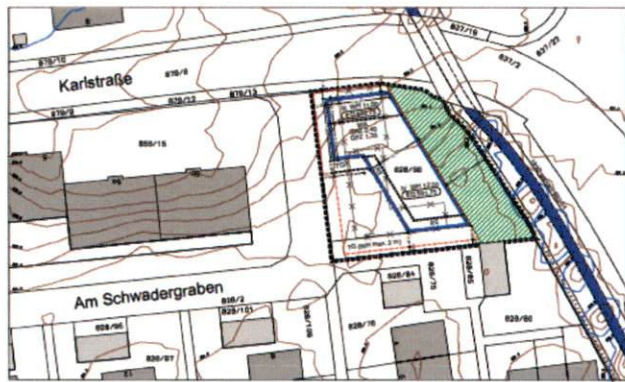
- Änderung der Art der baulichen von „Mischgebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“
- Festsetzung/Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung
 - einer Grundflächenzahl von 0,4
 - einer Geschossflächenzahl von 1,35
 - der Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse als Höchstmaß im nördlichen Gebäudebereich sowie maximal 4 Vollgeschosse im übrigen Gebäudebereich
 - Festsetzung der Gebäudehöhe durch Festsetzung
 - der Höhenlage des Gebäudes
 - der Wandhöhe des Gebäudes

- Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenes und zu begründendes Ufersaubereichs zum Säubach
- Festsetzungen zum Schallschutz

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Entwurf der 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom 30.12.2019 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan M 1 : 500

74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg

Setzung der Stadt Penzberg zur 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ vom 30.12.2019.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) dieses Bebauungsplans in folgender Fassung:

§ 1 - Änderung
Der Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1988 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

IV
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanänderung
Baugrenze (Grenze der überbauten Grundstücke) für die Bebauungsplanänderung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV, ein Kreuzchen über dem IV ist unzulässig
Teilergänzung

1.2 Die Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen ergänzt:

WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Außenwandbildung: Außenwandbereich, in dem die 3. Obergeschosse mit 2,00 m hinter die Gebäudekante des 2. Obergeschosses zurück springt (RS = Risprangung)
TG zulässig mit einer Wandhöhe der Teilergänzung einschließlich der Überdeckung und Begrünung der TG-Decke von max. 2,5 m über Uferkante
Ufersaubereich, dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Er darf nur für die Anlage eines max. 2 m breiten Erweiterrückenganges verengt werden (die Anlage eines Feuerwehrrückens und ausfallende bis zu Schieberinnen zulässig)
GR 2.0,40
Terrassen sind bei der Bebauung der Grundstücke nicht zu berücksichtigen
Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GR 2 um 50% überschreiten
GR 2.1,35
Gesamthöhebereich, z.B. GR 2.1,35
WH 11,00
Maximale jährliche Windhöhe, z.B. 11,00 m
Die maximale jährliche Windhöhe wird bestimmt durch den Abstand Flächenbereichs (GR FFB) zum Erweiterrückens und dem Schrägmaß der Aussensicht mit der Dachkante an der Turmhöhe der Gebäude
Stellplätze
Stellplätze sind Stellplätze aus Metall, ohne stehende Füllungen, dürfen bei Stellplatzflächen die zulässige Windhöhe über dem Stellplatzes um 0,35 m übertreten, wenn sie an die Außenwandfläche hinter der jeweiligen Fassade liegen
GR 2.1
Fußgängerüberführung GR FFB des Baugesetzbuches, z.B. 102,75 m x 10N. Von dem maximalen Höhen des FFB EG kann sich die Höhe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 50 cm erhöhen, wenn sie in Rahmen der Anlagengestaltung ein Stützgerüst zu errichten

2. Die Festsetzungen durch Text werden folgende Texte ergänzt:

16. Eder im 1. und 2.OG dürfen je Geschoss auf eine Gesamtfläche von maximal 10 qm die Länge der zugrundeliegenden Außenwand der Bauteile maximal um 1,40 m überschreiten. Dies gilt nicht im Bereich des Ufersaubereichs im Bereich Kindertagesstätten mit einer Lichtemission von mind. 3,00 m Höhe als Oberkante Treibler Feuerballen.
18. Eder im 1. und 2.OG dürfen im Bereich des Ufersaubereichs die Gesamtfläche von maximal 114 qm die Länge der zugrundeliegenden Außenwand der Bauteile maximal um 1,40 m überschreiten

2. Balkone dürfen auf der Rückseite (Rückseite und Westseite) die Baugrenze überschreiten, auch wenn sie nicht unterkoppelt sind.

3. Fiktionale Eingangsverkleider in EG, z.B. in Metall- oder Eisenblech, dürfen die Baugrenze maximal um 1,40 m überschreiten, wenn sie ein Lichtmaß von mind. 3,00 m Höhe als Oberkante Treibler Feuerballen, auch wenn sie nicht unterkoppelt sind.
Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtmaß gemäß geltender Vorschriften, z.B. im Geltungsbereich der Änderung und Flächenbereich, Publikaufschlag und Sondernutzung Publikaufschlag und Sondernutzung müssen sich jeweils über die größte Gebäudeseite erstrecken.
5. Flachdächer über dem 2. Obergeschoss an der Karlestraße und über dem 3. Obergeschoss sind zu begrünen. Dabei ist eine durchdringbare Membran mit einer Dicke von mind. 15 cm (einschließlich Entwässerung) vorzusehen.
6. Die Nutzung des Flachdachs über dem 2. OG als Dachterrasse ist im Bereich des geschützten Gebäudeteils zulässig.
7. Im 2. OG ist die Errichtung von Pergolen im Bereich der Dachterrasse zulässig. Eine Überdeckung der Pergolen ist nicht zulässig.
8. Nicht überdeckte Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Ufersaubereichs.
9. Maximal 10 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Ufersaubereichs.
10. Baulicher Schallschutz

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
Bei Änderungen und Neuanlagen von schallmindernden Vorrichtungen (z.B. im Sinne der DIN 4109-1 [2016-11]) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wärmehaube, Schallschirm, Lärmschirm, Schallschirm) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den möglichen Außenlärmschirmen im Sinne der DIN 4109-1 [2016-11] und den Bauteilangehörigkeiten für Wohn-, Schul- und Kinderzimmer. Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Balken- und Kindersicherungen an einer nach außen gerichteten Fassade vorhanden ist.
Ist dies nicht möglich, ist auf diese Räume mit einer entsprechenden Lüftung auszurüsten. Schallschirmen Lüftung können entfallen, wenn die Räume mit Wärmehaube, Lärmschirm oder anderen Vorrichtungen vor dem Lärmemissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 20 dB(A)). Diese Vorrichtungen müssen so ausgeführt sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
Die sich aus den festgesetzten möglichen Außenlärmschirmen ergebenden erforderlichen Schalldämmwerte der Außenwände nach der DIN 4109-1 [2016-11] "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-1A1 [2017-01] "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Anhang A1, Absatz 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.
Die festgesetzten möglichen Außenlärmschirmen und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind der Anlage Nr. 16.4 der schallschützenden Unternehmung nach Baugesetzbuch zu entnehmen.
Die möglichen Außenlärmschirmen können auch auf Grundlage von Lärmgutachten und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bei der Planungsphase ermittelt werden. Hinweise, die sich aus den festgesetzten möglichen Außenlärmschirmen ergebenden Schalldämmwerte der Außenwände sind Mindestanforderungen ermitteln der im Zeitraum des Baugesetzbuchverfahrens aktuellen Gegebenheiten, Änderungen von Baueigenschaften oder anderen Lärmemissionen können sich aus den Außenlärmschirmen für die Schalldämmwerte der Außenwände ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren vorarbeiten durch den Bauverleiher zu prüfen.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Teil-, Gesamtgebäude und im Gebäudeteil des Stellplatzes.
Es sind geeignete Gegenmaßnahmen nach dem Stand der Technik zur Lärmeminderung auszuweisen und zu beschreiben.
Der Gegenmaßnahmen ist so zu gestalten, dass keine unzulässigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Einzelrichtwerte zu beachten.
Ermittelt erhebliche Mängel im Bereich der Teilergänzung oder der Fassadebereich der Stellplätze sind so zu gestalten, dass kein Übermaß an zusätzlichen Geräuschen entstehen und eine geeignete Ausfallung sichergestellt ist (z.B. durch verbleibende Raumabsorption).
Die Wärme der Teilergänzung sind so auszuführen, dass sie sich nicht auf die Fassade ausbreiten. Es muss ein mittlerer Schalldämmwert von mind. z.B. 50 bis 55 dB erreicht werden.
Sprünge, Fugen und Stöße sind auf der Fassade im Bereich der Ein- und Auslässe so zu vermeiden.

Zusätzliche der Normen, Richtlinien und Vorschriften.
Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Penzberg zu den üblichen Normen im Bauamt zusätzlich mit den üblichen Baugesetzbuchunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind keine Deutschen Fachnormen, sondern sind in der Regel die geltenden Normen und Richtlinien sind bei der Baueingabe der Baueingabe (Baueingabe) festzusetzen. Burgstraße 9, 91074 Penzberg.
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEO (Bauamt) und dem Bauamt (Möbeldienstleistungen, 80159 Augsburg, Tel. 0821-34770-0) nach Vereinbarung kostenlos eingesehen werden.

11. Die Zufahrt zur Teilergänzung darf nur über die Straße des Schallschutzes geschehen.

12. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.



11. Die Zufahrt zur Teilergänzung darf nur über die Straße des Schallschutzes geschehen.

4. Abstimmungsverfahren

Fl-Nr. 826/94 Genehmigung Penzberg

§ 2 - In Kraft treten
Diese Änderungsverordnung tritt mit der Bekanntmachung des Bescheidverfahrens in Kraft

Verfahrensstadien

1. Beschluss zur Aufhebung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Anträgen im Bescheidverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme herangezogen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

4. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung genehmigt und die endgültige Auslegung erlassen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anträgen im Bescheidverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme herangezogen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

7. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung genehmigt und die endgültige Auslegung erlassen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde am _____ durch Anschlag im Sinne des § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung ist zu den üblichen Sitzungen zu jeder zweiten Sitzung bekannt gemacht.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Eike Zehner
Erste Bürgermeisterin

Die Verkündung im Verfahrens- und Fernverfahren - sowie die Verkündung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Verkündung über die Begründung zum Bescheidverfahren - sowie die Verkündung bezüglich der Bescheidverfahren über die Aufhebung des Bebauungsplans ist unanfechtbar, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abmeldung, in Folge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 4 BauGB vorzunehmenden gesonderten Abmeldung der öffentlichen und privaten Belange gesondert und insbesondere, sind unanfechtbar, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verkündungen oder den Mangel begründet sind, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den _____ Stadt Penzberg

Julius Klamm
Bauverleiher - Stadtbauverleiher

Bauverfahren der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg

Planung: 30.12.2019
Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplanung
Bauhofstraße 15, 91077 Penzberg
Tel. 0821-3036-11 Fax 0821-15
E-mail zach@zach-architekten.de

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 27.01.2020



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin