

3. Hinweise:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 1143 Flurstücksnummer, z.B. 1143
- bestehende Baukörper
- z.B. (619,75) Höhenlage OK FFB EG des Hauptbaukörpers Bestandsgebäude, nachrichtliche Übernahme; z.B. 619,75 m ü NN
- z.B. 15,0 Maßlinie mit Maßangaben, z.B. 15,0 m
- bestehendes Gebäude - sog. Bunker - mit ca.-Lage der Zufahrt
- bestehende Zufahrten zum nordöstlichen Grundstücksbereich
- entfallene Geltungsbereichsgrenze

§ 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 21.07.2020 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 und 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 sind 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

1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" vom 10.11.2017.

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

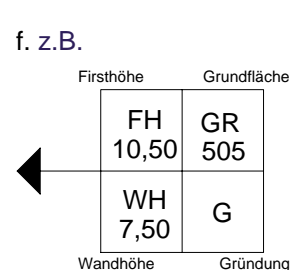
Der Bebauungsplan "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanänderung
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt
- Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- private Grünfläche

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

- a. z.B. GR 505 Grundfläche, z.B. GR = 505 m²; Grundfläche als maximal zulässige Größe. Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf für zulässige Fahrradabstellplätze, Wege, Vorplätze, Werkhöfe, Lade- und Lagerbereiche und Terrassen eine GRZ von 0,80 nicht übersteigen. Die Anrechnung der nicht über- oder unterbauten Flächen erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
- b. z.B. OKF 620,15 maximal zulässige Höhenlage der OK Fertigfußboden EG, z.B. OKF 620,15 m+NN (Normal-Null). Auf Nachweis besonderer funktionaler Anforderungen an die Höhenlage des Erdgeschosses (z. B. Rampenanlage) kann eine Erhöhung auf 0,70 m zugelassen werden.
- c. z.B. WH 7,50 Wandhöhe an der Traufseite, z.B. WH = 7,50 m; die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Lufe und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.
- d. z.B. FH = 10,50 Firsthöhe Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem First bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Pultdach). Kamine und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.
- e. G Nutzungsbeschränkung Gründung; in diesem Bereich sind bei der Gründung Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores zu beachten (s. A. 13.6 Bebauungsplan).
- f. z.B. Nutzungsschablone Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, z.B. FH 10,50 m, GR 505 m², WH 7,50 m und G Nutzungsbeschränkung der Gründung



1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- unter Ziffer A. Festsetzungen Ziffer 12 wird Ziffer 12.4 angefügt: Interne Ausgleichsfläche: Entwicklung eines gestuften Waldrands
- unter Ziffer A. Festsetzungen Ziffer 12 wird Ziffer 12.5 angefügt: CEF-Maßnahme für Zauneidechsen ist umzusetzen: Anlage von Stein- bzw. Schotterhaufen und Sandflächen.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

a. Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1143/49 und /50 ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

b. Interne Ausgleichsmaßnahme;

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

c. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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 Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller- eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

d. Behandlung von Niederschlagswasser:

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 TRENÖG (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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENÖGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

e. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

f. 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 (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

g. 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.

h. Schallschutz

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis:

Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
TF 12a	tags L _{EK} = 62 dB(A)	nachts L _{EK} = 47 dB(A)	Flächengröße = 2406 m ²
TF 13a	tags L _{EK} = 61 dB(A)	nachts L _{EK} = 46 dB(A)	Flächengröße = 1449 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691). Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionschutz im Bebauungsplan "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" haben weiterhin Bestand. Die dort festgesetzten Zusatzkontingente gelten nicht für den Änderungsbereich TF 12a und TF 13a.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs- freistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Penzberg im Bauamt - zu den üblichen Öffnungszeiten - zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß BauGB



1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" der Stadt Penzberg

Planung: 27.11.2020

Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11
E-mail: zach@zach-architekten.de

probst planen
Dipl.-Ing. TU Maria Probst
Landschaftsarchitektin
Am Alten Bahnhof 5 82377 Penzberg
Tel. 08856/92 10 0
E-mail: mp@probst-penzberg.de