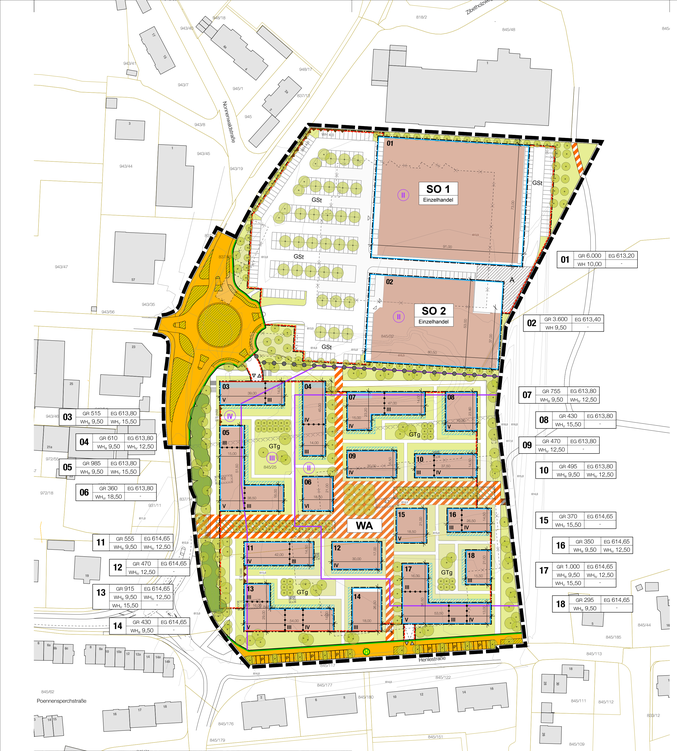

Lage im Stadtgebiet
Auszug aus der topographischen Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung M 1:15.000

Die Stadt Penzberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architektbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR in München gefertigten Bebauungsplan "Edeka-Areal" als

S a t z u n g .

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen,
Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke
Teil B - Begründung
Teil C - Fachgutachten

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

1.2 SO 1 Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" mit Bereichsbezeichnung (z.B. Teilbereich 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 BM — Nutzungsschablone mit Nummerierung der überbaubaren Fläche

2.2 GR 515 — max. zulässige Grundfläche pro überbaubarer Fläche (in Quadratmeter, z.B. 515 m²)

2.3 EG 613,80 — max. zulässige Höhe Erdgeschoss als Bezugspunkt über NN für die festgesetzte Wandhöhe (in Meter, z.B. 613,80 m ü.NN)

2.4 WH 9,50 — max. zulässige Wandhöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe (in Meter, z.B. 9,50 m)

2.5 III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

3. Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.3 Fläche zur Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.3 Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

4.4 öffentliche Stellplätze

4.5 Bereich für Anlieferung

5. Grünordnung

5.1 Einzelbaum, neu zu pflanzen

5.2 Gehölzbestand, zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

6.4 13,00 — Maßangabe in Meter (z.B. 13,00 m)

6.5 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsteilgaragen

6.6 GSt Gemeinschaftsstellplätze

6.7 GTg Gemeinschaftstiefgarage

6.8 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

6.9 Rampe Tiefgarage

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutzwand oder vergleichbare Abschirmung mit Höhenangabe über Oberkante Gelände (z.B. 4,0 m)

7.2 Fassade mit besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe Punkt C.13.6)

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im Allgemeinen Wohngebiet

7.4 III Nummerierung Lärmpegelbereich im Allgemeinen Wohngebiet und den Sondergebieten (siehe Punkt C.13.5)

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Flurstücksgrenze
2. 35/3 Flurstücksnummer
3. bestehendes Gebäude
4. abzubrechende Baukörper
5. 01 vorgeschlagenes Gebäude mit Nummerierung
6. Höhenlinie in Halbmetern mit Angabe über NN (z.B. 466 m ü. NN)
7. begrünte Flächen auf Baugrundstücken
8. vorgeschlagene private Wege
9. vorgeschlagene Standorte für Gemeinschaftsstellplätze
10. vorgeschlagene Straßenführung
11. Straßenbegleitgrün
12. Grenze Gebiet Bergbauanlagen
13. Alter Bergbauschacht mit Nummerierung
14. Bushaltestelle
15. Wasergebundene, mit Bäumen überstellte Fläche

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

1.2 Im WA können auch Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen werden.

1.3 In den beiden Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

SO 1:
- Lebensmittel bis maximal 3.050 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt bis maximal 650 m² Verkaufsfläche

SO 2:
- Lebensmittel bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche
- nicht zentrenrelevante Sortimente nach der Penzberger Liste bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, etc.). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Eschleifungsabenen (z.B. innerhalb einer Wall) sind, sofern sie nicht ständig dem Verkauf von Waren dienen, keine Verkaufsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
- die in der Planzeichnung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse
- das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe

2.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Maß für die zulässige Grundfläche gilt als Höchstmaß für die Hauptgebäude je überbaubaren Fläche.

2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf bei den Hauptsyen mit festgesetzter Balkonzone für die Errichtung von Balkonen mit einer Tiefe von maximal 2,50 m um maximal 10 % überschritten werden.

2.4 Balkone dürfen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Fassaden errichtet werden.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Ziffer 2.2, erhöht um die nach Ziffer 2.3 erhöhten Werte, darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um mehr als 50 Prozent überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 und im Sondergebiet „Einzelhandel" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90.

2.6 Die planzeichnerisch zulässigen Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern bzw. mit dem oberen Rand der Attika.

2.7 Untergeordnete Dachaufbauten für Lüftungsgeräte oder Kamine dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe überschreiten.

2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Wandhöhe von Treppenhäuser zur Erschließung der zulässigen Dachtriessen sowie angeschlossenen Abstellräumen und Überdachungen auf maximal 30% der Grundfläche um maximal 3,50 m überschritten werden.

3. Baugrenzen

3.1 Die Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Balkonen nur in Bereich der festgesetzten Zonen um maximal 2,50 m überschritten werden.

3.2 Zur Errichtung von Vordächern im Eingangsbereich dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m bis zur Breite des Eingangs überschritten werden.

4. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

5.1 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

5.2 Auf den Flachdächern sind auch Dachgärten und Dachterrassen zugelassen. Brüstungen dürfen nur als filigrane Stabgitter ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.

5.3 Die Fassaden sind verputzt oder holzverschalt auszubilden. Sockelzonen, Gewände von Hauseingängen sowie Balkonplatten sind auch in Betonoberfläche zulässig.

5.4 Die Fassaden der vier Höfe müssen sich farblich voneinander unterscheiden.

5.5 Der zwischen Maßnahmenträger und Stadt vereinbarte Gestaltleitfaden für das Allgemeine Wohngebiet ist Grundlage für die Detailgestaltung.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet

6.1 Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

6.2 Bereiche von Dächern, die nicht für die Nutzung passiver Sonnenenergie genutzt werden, sind ab einer Fläche von 100 m² und einer Tiefe von mindestens 5,0 m zu begrünen. Dabei ist eine bewusstbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Bepflanzung hat mit mindestens 25 % Flachballenstauden zu erfolgen.

6.3 Die Außenwände sind in Massivbauweise oder als Sandwichelemente mit beschichteten Paneelen und großflächiger Verglasung zulässig.

6.4 An den Fassaden dürfen großflächig keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

7. Stellplätze und Tiefgaragen

7.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsteilgaragen zulässig.

7.2 Ebenerdige Kfz-Stellplätze müssen in wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen befestigt werden. Die Fahrgassen sind aus Gründen des Immissionsschutzes zu asphaltieren.

7.3 Für den Nachweis der Anzahl der Stellplätze gilt die zum Satzungsbeschluss gültige städtische Stellplatzsatzung.

7.4 Die Gestaltung und Begrünung der Stellplätze richtet sich nicht nach der städtischen Stellplatzsatzung sondern nach den Punkten C.7.2 und C.11.4.

8. Nebenanlagen

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Gartengeräten und Fahrrädern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Innenhof darf ein solches Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 70 m² errichtet werden.

8.2 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m zur Unterbringung von Fahrrädern und Einkaufswagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen der Wohnbereiche sind nur in Form von geschnittenen Hecken zugelassen. Die Zugangsseite bzw. zu den Höfen dürfen mit Gartentoren mit einer maximalen Höhen von 1,50 m begrenzt werden.

9.2 Im sonstigen Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig ist.

10. Geländeveränderungen

10.1 Veränderungen des Bestandsgeländes sind im Hinblick auf einen behutsamen Übergang zwischen der höherliegenden Heinlestraße im Süden und dem Sondergebiet im Norden zugelassen.

10.2 Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Neben Böschungen sind auch begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

10.3 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

11. Grünordnung

11.1 Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 80 cm Oberboden zu überdecken, so dass die nicht für Zufahrten, Zugänge und sonstige Verkehrsflächen benötigten Bereiche intensiv begrünt werden können.

11.2 Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mindestens 15 m² und einer Substratschicht von mindestens 80 cm i.M. herzustellen. Diese kann durch eine leichte Überhöhung des Bodensubstrats oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen.

11.3 Nicht bebaubare private Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Aufenthaltsbereiche zulässig.

11.4 Die durch Planzeichen auf privaten Grünflächen und Stellplatzflächen festgesetzten Bäume sind in der Anzahl zwingend zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Anordnung und der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Die genauen Standorte sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

11.5 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden.

11.6 Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

11.7 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 6 m² Grundfläche (entsprechend einem durchwurzelbaren Pflanzraum von mind. 12 m³ vorzusehen; in Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

12. Artenschutzrechtliche Belange

12.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

12.2 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Baumgruppen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

12.3 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Gebäudeöffnungen sind vor dem Abriss/ Fällung grundsätzlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde tzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

12.4 Die innerhalb des Planungsgebietes östlich des Gebäudes Grube 16 liegende Brachfläche ist vor der Realisierung der Baumaßnahmen auf das Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Beim Nachweis eines Vorkommens sind Ersatzquartiere östlich des Planungsgebietes anzulegen.

12.5 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV- freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

13. Immissionsschutz

13.1 Im Sondergebiet ist zur Abschirmung des Anlagenlärms gegenüber des Wohngebietes nördlich Nonnewaldstraße eine mindestens 4,0 m hohe Schallschutzwand mit einer Durchgangsdämmung R'w ≥ 28 dB, an der straßenzugewandten Seite absorbierend Gruppe A2 gemäß ZTV-LSW06, an der durch Planzeichen festgesetzten Stelle zu errichten. Diese Wand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Auf diese Abschirmung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn dies durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen wird.

13.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Lückenschluss an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mindestens 9,50 m über Oberkante Gelände hohe Schallschutzwände mit einer Durchgangsdämmung R'w ≥ 28 dB zu errichten. Diese Wände sind transparent in einer filigranen Konstruktion auszubilden. Auch hier kann durch Nachweis in einem schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung die Höhe reduziert oder auf die gesamte Abschirmung verzichtet werden.

13.3 Die Fahrgassen der Stellplätze im Sondergebiet sind zu asphaltieren.

13.4 Die Fahrbahnoberfläche der südlichen Tiefgaragenzufahrt ist außerhalb des Gebäudes befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit Gummiroost-Gussesseplatten). Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiagonale von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bzw. Absorptionsgrad αw≥ 0,5) absorbierend ausgekleidet werden.

13.5 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Lärmpegelbereich folgendes Gesamtbauschdämm-Maß R'w,ges nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:

Lärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten u.ä.	Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume
	erf. R'w,ges des Außenbauteils / dB	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

13.6 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Nordfassaden ist kein öffenbares Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudevorkopräinge und Ähnliches) mit einer maximalen Tiefe von ≥ 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

13.7 Im Allgemeinen Wohngebiet ist planerisch dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade mit einer Immissionsbelastung kleiner gleich 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts belüftet werden können. Der angegebene Immissionspegel nachts gilt für Schlaf- und Kinderzimmer. Alternativ bestehen folgende Möglichkeit, dass:

a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von egenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält,
oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein verglaster Vorbau (Prallschirmen, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, Kastenfenster etc.) oder schallgedämmte Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen wird,
oder
c. der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum bei geschlossenem Fenster ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenräume wie Diele, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

13.8 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur Vorhaben zulässig, deren Beurteilungspegel einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs folgende Auflagen erfüllt:

a. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mit Ausnahme der durch Planzeichen A.7.2 festgesetzten Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag (06 bis 22 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22 bis 06 Uhr) eingehalten wird. Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

b. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im westlich gelegenen Gewerbegebiet und im nordwestlich gelegenen Wohngebiet an der Nonnewaldstraße muss nachgewiesen werden, dass das jeweils festgesetzte Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 eingehalten wird.

Immissionsorte in Richtung	Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
	Tag/cap 6 - 22 Uhr	Tag/cap 22 - 6Uhr
Gewerbegebiet „Auf der Grub"	54	49
Wohngebiet nördlich Nonnewaldstr.	55	40

Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

14. Werbeanlagen

14.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

14.2 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen auf maximal 10% der Fläche der jeweiligen Fassade zulässig.

14.3 Auf die Attika bzw. die Gebäudeoberkante aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig.

14.4 Als freistehende Werbeanlagen sind ein Werbepylon mit einer maximalen Breite von 5,00 m und einer maximalen Höhe von 8,00 m, zwei Einfahrtspylonen mit einer maximalen Breite von 1,20 m und einer maximalen Höhe von 4,20 m und zwei Verbeuvitrit mit einer maximalen Breite und 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Die Standorte sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

14.5 Werbung für Einrichtungen oder Produkte außerhalb des Geltungsbereichs (Fremdwerbung) sind unzulässig.

14.6 Bewegliche oder blinkende Werbeelemente sind ausgeschlossen.

15. Solarenergienutzung

15.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.

15.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.

15.3 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

15.4 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden. Abtreppungen oder "ausgebrieselte" Formen um Kamine und Dachflächenfenster sowie enfang von Dachgauben sind nicht zugelassen. Eine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche und Aufständerungen sind unzulässig.

16. Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Immissionsschutz

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Penzberg eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Immissionsschutzbehörde der Stadt Penzberg unaufgefordert ein Nachweis nach den Punkten C.13.1 bis C.13.8 vorzulegen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) dient beispielsweise zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise heranzugezogen werden.

Die zu erwartende Immissionsbelastung für das jeweils lauteste Geschoss durch den öffentlichen Verkehr Prognose 2035 ist informativ für den Endausbauzustand der schalltechnischen Untersuchung CHC-PN-Nr. 1479-2021 V03 vom Januar 2021 Anlage 3 ohne Lückenschluss, in Anlagen 5.3 mit Lückenschluss und der Anlagen 10 getrennt nach Geschossen für beide Fälle zu entnehmen.

Der Immissionsbeitrag im Allgemeinen Wohngebiet aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die TG-Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

2. Bestehende Leitungen

Die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Brandschutz

Die für die Bebauung notwendigen Feuerwehrzufahrten sind mit der Kreisbrandinspektion beim Landratsamt Weilheim-Schongau abzustimmen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

5. Grünordnung

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ggf. einschließlich der Fassadenbegrünung sowie der wesentlichen Geländehöhen soll in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

6. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Zechengelände des ehemaligen Kohlebergwerks Penzbergs. Auf dem Gelände befinden sich die Bauwerke von der Zeche 7 Bergbaulichen Tagesöffnungen. Die Aussagen des Gutachtens zur Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse vom 17.12.2020 (Ibberg Ingenieure, Lünen) sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN
"EDEKA AREAL"

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil
Teil B - Begründung
Teil C - Fachgutachten

Maßstab 1:1000 — 0 m — 50 m — 100 m

Stadtebau: von Angerer Architekten und Stadtplaner | Pfefferanstr. 60 | 80997 München
Tel.: 089 - 561832 | Fax: 089 - 561858 | mail@von-angerer.de

München, den 23.02.2021