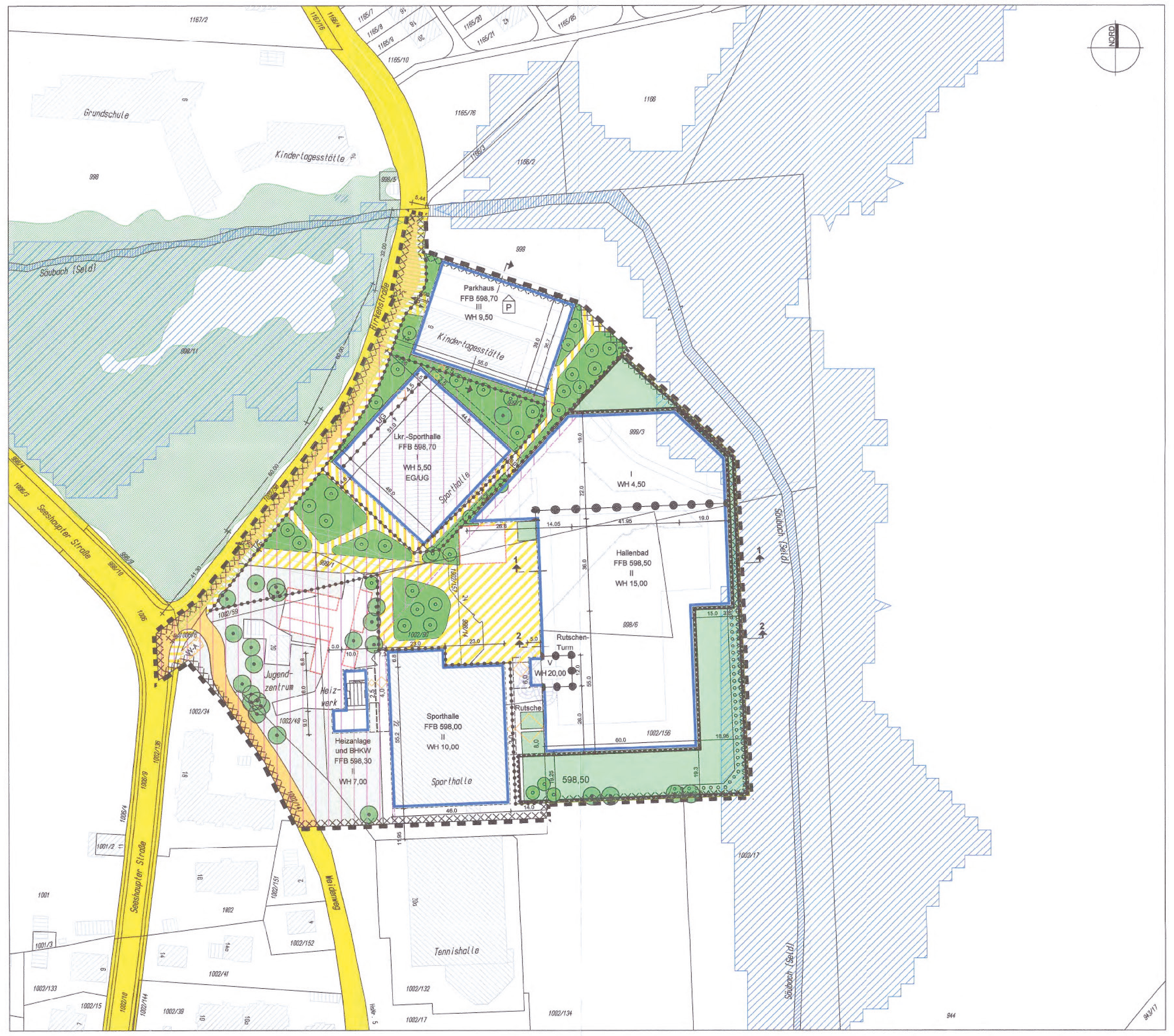
Lageplanzeichnung M 1 : 1000 (1 cm = 10 m)



Bebauungsplan

Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße

der Stadt Penzberg

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Überlappungsbereich mit dem Bebauungsplan "Sportanlagen an der Birkenstraße". Der Bebauungsplan "Sportanlagen an der Birkenstraße" wird mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" aufgehoben und rechtsunwirksam.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Freizeit- und Sportanlagen

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einrichtungen für die Unterbringung von freien Berufen in folgendem Umfang zulässig: Pflege und Heilen, mit gesamt max. 50 m² Hauptnutzfläche.

2.3 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für die Berechnung der GRZ/GFZ können mehrere Grundstücke und öffentliche Grünflächen mit herangezogen werden.

Abgrenzung von zusammenfassbaren Grundstücksbereichen für die Berechnung der GRZ.

3.1 Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,70 für alle Bereiche festgesetzt und nach Baunutzungsverordnung zu ermitteln.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO darf für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO maximal 14 % betragen und die Kappungsgrenze GRZ 0,80 nicht überschreiten.

3.2 z.B. III Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.3 z.B. (598,70) Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, z.B. 598,70 m+NN: Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB EG ist in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Von den maximalen Höhen des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,50 m abgewichen werden.

3.4 z.B. WH 4,50 Maximale traufseitige Wandhöhe; z.B. 4,50 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Bei versetzen Erdgeschossebenen (Splitlevel) bleibt die festgesetzte max. Fertigfußbodenoberkante OKFFB EG für die Bemessung von Wandhöhen maßgebend.

Haustechnische Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach - ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - dürfen sich bis maximal 4,50 m über die Dachfläche erheben. Von dieser Höhe kann ausnahmsweise abgewichen werden.

Kamine dürfen die Wandhöhe WH überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

4.3 Nicht überdachte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ist gemäß BauNVO §23 Absatz 3 Satz 2 in geringfügigem Ausmaß zulässig.

4.5 Nebenanlagen gemäß BauNVO §14 Absatz 1 Satz 1 sind zulässig und dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.6 Haustechnische Einrichtungen gemäß BauNVO §14 Absatz 2 sind zulässig und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.7 Die Rutsche darf auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4.8 Ein Stillgewässer mit max. 125 m² Wasserfläche zzgl. seiner Einfassungen, seiner Erschließungbauteile (Treppen, Steg etc.) und seine technischen Erschließungsbauteile (Lampen, Wasserzu- und Ableitungen etc.) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.9 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen.

4.10 Bauweise: Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung nicht festgesetzt.

4.12 z.B. 3,0 Verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand in Metern; z.B. 3,0 m

Innerhalb der Baugrenzen ist ein verminderter Gebäudemindestabstand unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften zulässig.

4.13 W-A Fläche für die Errichtung einer Werbeanlage gemäß der der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden. Notwendige Sichtdreiecke sind freizuhalten.

4.14 Werbeanlagen sind im Nahbereich der Gebäude (bis 10 m vom Gebäude entfernt) auch ohne Lagefestsetzung im Bebauungsplan zulässig. Die Werbeanlagen können aus Plakat- und Medienwänden sowie aus Fahnen und Stelen bestehen. Sie sind unabhängig von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in Abstimmung mit der Stadt Penzberg zulässig. Notwendige Sichtdreiecke sind freizuhalten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche für ein Parkhaus. In diesem Bereich sind nur Parkgaragen, deren Neben-, Zubehör- und Technikräume sowie Lifte und Treppen zulässig. Neben-, Zubehör- und Technikräume sowie Lifte und Treppen müssen in der Kubatur des Parkhauses bleiben und dürfen nicht über die Fassade vortreten.

5.3 Einfahrtsbereich Parkhaus Innerhalb dieses Bereiches sind Zu- und Abfahrten der Parkgarage zulässig. Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg seitlich um ca. 10 m verschoben werden, so dass auf die geplante Fahrgasse zugefahren werden kann.

5.4 Garagen und Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgetzten Flächen zulässig. Stellplätze können in Abstimmung mit der Stadt Penzberg auch außerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind einmal je Grundstück mit mind. 250 m² Fläche bis zu einer Bruttogrundfläche von maximal 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Das Hallenbadgrundstück ist gesondert geregelt.

5.6 Maximal 1 überdachte Fahrradabstellanlage mit einer Grundfläche von max. 25 m² ist je Grundstück mit mind. 250 m² Fläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

5.7 Maximal 1 Nebenanlage gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO mit einer Bruttogrundfläche von maximal 25 m² ist auf dem Hallenbadgrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Festsetzungendes Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

5.8 Maximal 1 freistehendes Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer einzelnen Bruttogrundfläche von maximal 25 m² ist auf dem Hallenbadgrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Festsetzungendes Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsfläche

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Bad und Turnhallen, öffentliche Fußgängerbereiche, öffentliche Abstellbereiche für Fahrräder und öffentliche Stellplätze.

6.3 Sichtdreieck
Sichtdreiecke (Sichtflächen) sind von Bebauung frei zu halten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
Das Sichtdreieck Einfahrt Parkhaus ist bei einer Verschiebung der Zufahrt in das Parkhaus ebenso zu verschieben und anzupassen

7. Baugestaltung

7.1 Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg ist einzuhalten.

7.2 Farbgestaltung der Dächer: Für Metalldeckungen ist nur ein metalleigener Farbton zulässig.

7.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarenergieanlage, Photovoltaikanlagen) sind auf auf dem Dach zulässig. Anlagen auf flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15° müssen mind. um ihr vertikale Höhe vom Dachrand horizontal entfernt bleiben. Anlagen auf geneigten Dächern mit einer Dachneigung > 15° müssen in die Dachfläche integriert sein und dürfen sich nur bis maximal 20 cm parallel über die Ebene des Daches erheben.

8. Angaben zu Geländeveränderungen

8.1 Aufschüttungen bis 3 m Höhe zum Urgelände sind zulässig.

8.2 Aufschüttungen über 3 m Höhe zum Urgelände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.3 z.B. 599,50 Fläche, in der Aufschüttungen über 2 m Höhe zum Urgelände zulässig sind, mit Angabe der maximalen Oberkante der Aufschüttung als NN-Höhe; z.B. 599,50 m+NN.

8.4 Stützmauern sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ihre Ansichtshöhe auf max. 1,5 m begrenzt.

8.5 Abgrabungen für Stillgewässer sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.6 Abgrabungen für Stillgewässer sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von max. 500 m² zulässig.

9. weitere Angaben

9.1 z.B. 15,0 Maßangaben Maßzahl im Metern; z.B. 15,00 m.

9.2 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

9.3 Schutz von Gebäudeteilen gegen möglichen Baumwurf oder Baumbruch: Da sich der betroffene Wald außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, können für Maßnahmen in diesen Bereichen keine Festsetzungen getroffen werden. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu verstärkten Sicherheitsmaßnahmen zur Abwehr von aus dem Wald drohenden Gefährdungen getroffen.
Gebäudeteile, die näher als 35 m zu Nadelbaumarten stehen, sind durch statische Maßnahmen (z.B. Dachverstärkungen) gegen Gefahren aus einem möglichen Baumwurf oder Baumbruch zu schützen.

9.4 Für das geplante BHKW-Modul mit Situierung westlich der bestehenden Energiezentrale ist ein Schallleistungspegel LWA = 80 dB(A) einzuhalten.

10. Angaben zu Versorgungs- und Abwasserleitungen und Regenrückhaltung auf dem Grundstück

10.1 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Vorschriften und Satzungen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.

10.2 Das Niederschlagswasser wasserundurchlässig befestigter Flächen sowie begrünter und nicht begrünter Dachflächen ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, in Verbindung mit § 18a WHG, zum Abbau der Niederschlagsspitzenwerte auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter Beachtung von Einleitungsvorschriften in den Säubach einzuleiten.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Einzelbaum, zu erhalten

11.2 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen.

11.3 Müssen festgesetzte Bäume aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, sind sie durch heimische Laubbäume erster Ordnung (laut Liste Nr. 11.6) oder gleichwertig nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

11.4 zu pflanzender Baum
Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste Nr. 11.6 oder gleichwertig. Die Position darf in Abhängigkeit der Lage von Wegen und sonstigen Anlagen geringfügig um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen. Neupflanzungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

11.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung (laut Liste Nr. 11.6) zu entsprechen.

11.6 Gehölzarten und Qualitäten: Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zulässig. Im Bereich der Außenanlagen des Baufeldes Wellenbad sind außerdem Ziergehölze zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 20-25)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris *Gemeine Kiefer, Föhre*
Quercus robur Stiel- Eiche

(2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 18/20)
Acer campestre Feld- Ahorn Alnus glutinosa Schwarz- Erle
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel- Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

(3) Sträucher (Heister 2xv, mB. oder oB., H 60-100)
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Pinus mugo mughus Bergkiefer
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

11.7 Öffentliche Grünfläche: Zulässig sind die Anlage von Rasenflächen sowie Gehölz- und Staudenpflanzungen. Zu verwenden sind Gehölze der Liste 11.6.

11.8 Private Grünfläche: Das Umfeld des neuen Badgebäudes ist abwechslungsreich mit Rasen- und Wiesenflächen sowie mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind außerdem freizeitorientierte Bereiche (Volleyballfeld, Spielgeräte, Wasserbecken, Wege, Liege- und Terrassenflächen). Zu verwenden sind Gehölze der Liste 11.6. Die dargestellen Begrenzungen der Flächen sind beispielhaft und können im Rahmen einer qualifizierten Außenanlagenplanung verändert werden.

11.9 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Der Wall ist abwechslungsreich mit einer Mischung von Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der Liste 11.6. und Staudenflächen zu bepflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen.

11.10 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches (auch innerhalb der Baufenster), die nicht als Terrassen-, Wege- oder Lagerflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt besonders für den Bereich um das Jugendzentrum. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Liste Nr. 11.6. oder gleichwertig.

11.11 Die Abriss- und Fällungsarbeiten, sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

11.12 Einfriedungen im Bereich der Saunafreianlagen: Es ist ein Sichtschutzzaun mit einer Höhe von bis zu 2,00 Metern auf geplanten Gelände zulässig. Dieser ist als Holzzaun mit Brettern in horizontaler oder vertikaler Anordnung herzustellen. Eine beidseitige Hinterpflanzung mit Arten der Liste 11.6 wird festgesetzt.

11.13 Einfriedungen im Bereich der Freianlagen: Zulässig sind Maschendrahtzäune sowie Stabgitterzäune mit einer Höhe bis 1,80 Meter auf geplantem Gelände.

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1 Ausgleichsflächenzuordnung und notwendige Aufforstung

Für den Entfall der nach §30 BNatSch gesetzlich geschützten Nasswiesenflächen und Kalkflachmoorbereiche ist ein Ausgleich von 13.785 m² erforderlich (detaillierte Ausführungen der grünordnerischen Begründung mit Umweltbelangen).

Der Ausgleich und die notwendigen Aufforstungen finden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt. Es sind Biotoppflegemaßnahmen entsprechend den Erläuterungen im Bescheid durchzuführen.

12.2 Artenschutzrechtliche Belange (I)

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

12.3 Artenschutzrechtliche Belange (II)

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütende Vogelarten zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

12.4 Artenschutzrechtliche Belange (III)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs (mit einer Farbtemperatur von 1800 amber/ 2000 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können."

12.5 Artenschutzrechtliche Belange (IV)

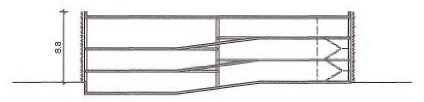
Einfriedungen sind zum Schutz von Kleinsäugern sockelfrei auszubilden, das heißt mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.

12.6 Artenschutzrechtliche Belange (V)

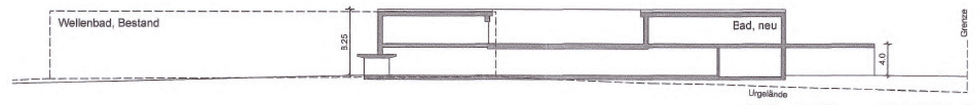
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

12.7 Artenschutzrechtliche Belange (VI)

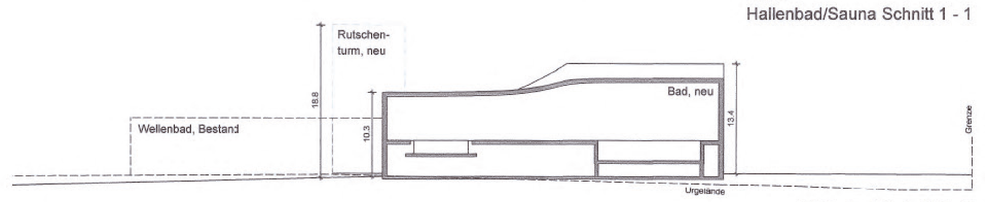
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind Glaswände und Glasbauteile transluzent auszuführen oder mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Markierungen zu versehen.



Querschnitt Parkhaus



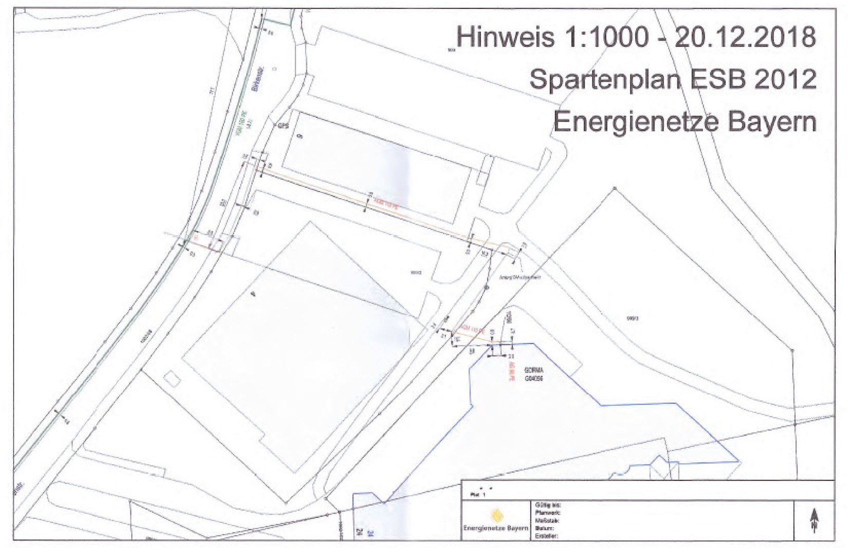
Hallenbad/Sauna Schnitt 1 - 1

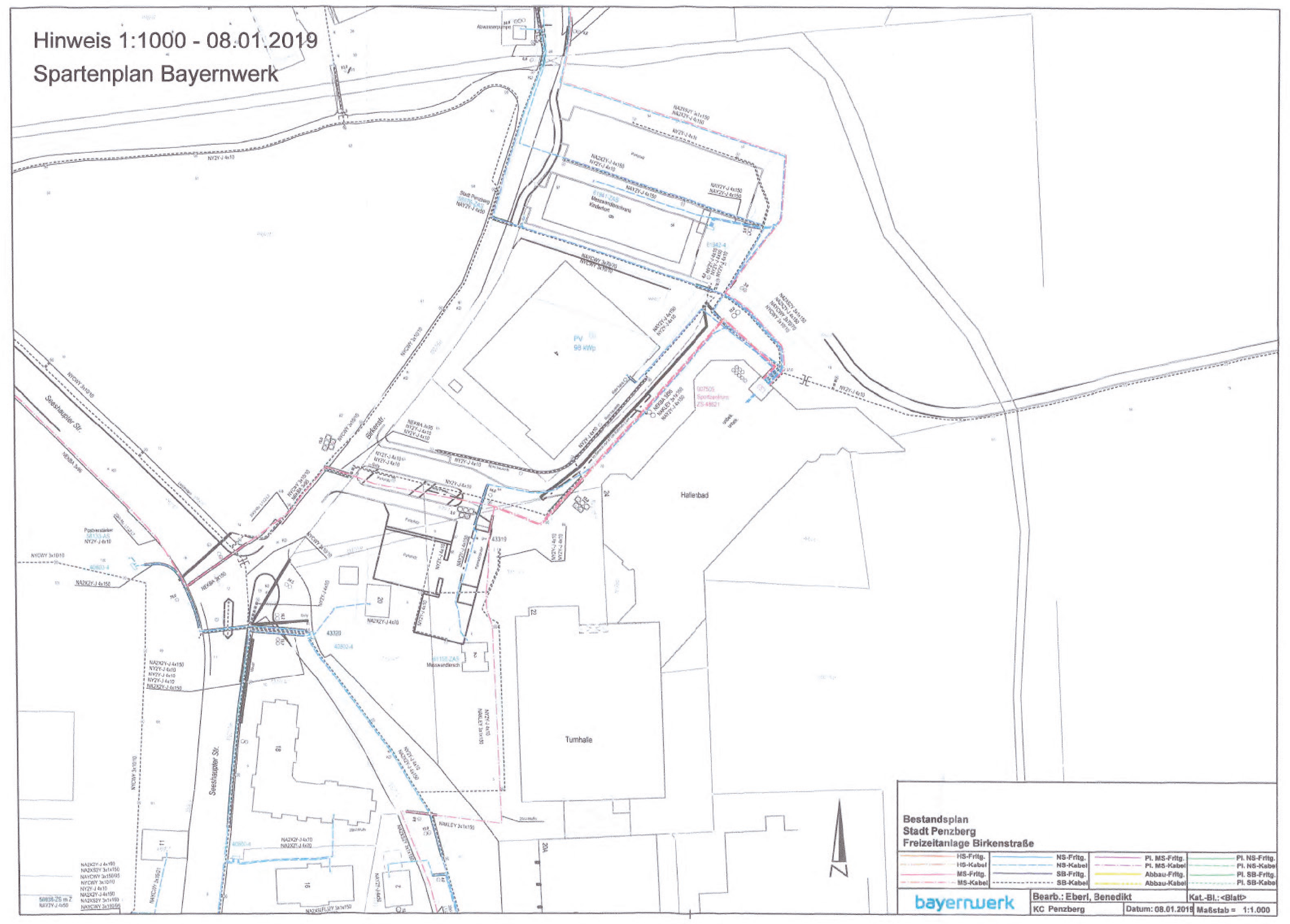


Hallenbad Schnitt 2 - 2

Hinweis-Schnitte M 1 : 500

Hinweis 1:1000 - 20.12.2018
Spartenplan ESB - Energienetze Bayern





B. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 bestehende Trottoir- und Wegekanten

1.3 z.B. 998/6 bestehende Flurstücksnummern; z.B. 998/6

1.4 bestehende Haupt- und Nebenbaukörper

1.5 abzubrechender Baukörper

1.6 Vorschlagsbaukörper

1.7 z.B. Hallenbad geplante/vorhandene Nutzung; z.B. Hallenbad

1.8 Schnittachsen, z.B. Achse 1 - 1

1.9 vorhandene Straßen, Geh- und Radwege und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, außerhalb des Geltungsbereichs

1.10 Hintergrundfarbe der Planzeichnung

1.11 Graben, offen (hier: Säubach/Seld)

1.12 Überschwemmungsfläche, nachrichtlich übernommen (weitere Informationen enthält das Hochwasser-Schutzkonzept der Stadt Penzberg vom 22.12.2010)

1.13 Fläche mit Baumbestand, nachrichtlich übernommen

1.14 Planungsbereich des Hallenbades

1.15 Schnitte Hallenbad und Parkhaus; s.o.

1.16 Die für das Gebiet angefertigte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist zu beachten.

2. Hinweise durch Text

2.1 Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen. Eine Erkundung der Grund- bzw. Schichtenwasserverhältnisse wird empfohlen.

2.2 Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und auf mittelfristige Sicht in größerem Umfang auch die Kläranlagen und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.

2.3 Um natürliche Ressourcen zu schonen, wird die Nutzung von Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen sowie die Nutzung der Sonnenenergie und anderer regenerativer Energien angeregt.

2.4 Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf gemäß Art. 6 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.5 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.6 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan zur Freistellung einzureichen.

2.7 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

2.8 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.

2.9 Hinweise zu den Belangen des barrierefreien Bauens:

Die Bestimmungen des Art. 48 BayBO und die auf dieser Grundlage ggf. anzuwendenden Normen zum barrierefreien Bauen sind zubeachten.

2.10 Sicherung von Bepflanzungen bei Baumaßnahmen:

Auf die DIN 18920 (in der Fassung von 07/2014) Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Im Besonderen sind folgende Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu verhindern: Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bodenverdichtung durch Baubetrieb im Wurzelbereich, Überfahren des Wurzelbereiches oder Lagern von Materialien. Maßnahmen zur Verhinderung der Belastung sind: Einzäunung des gesamten Kronenraums der Baumstandorte während der Bauzeit Stammschutz mit Holzeinfassung aller zu erhaltender Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm, Auflage von Bohlen, Schwellen oder Baggermatratzen auf Sand oder Kiesbett.

Bodenauftrag / Bodenabtrag im Wurzelbereich:

Abgrabungen für Baugruben, Leitungen und Wege. Ist eine Abgrabung im Wurzelbereich nicht zu umgehen, so ist ein fachgerechter Wurzelvorhang entsprechend den Vorgaben inkl. der erforderlichen Pflegemaßnahmen vorzusehen. Bei flachgründigen Fundierungen sind Punktfundamente mit Überbrückungen zwischen den Wurzelsträngen zu errichten. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich von Hand vorzusehen.

Verschmutzungen der Baumstandräume durch Benzine, Öle, Teer, Farben etc. sind unbedingt zu verhindern.

2.11 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffäl-ligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

C. 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 **28.11.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.12.2018** wurde mit Begründung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.01.2019** bis **08.02.2019** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.12.2018** 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 **16.12.2018** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.12.2018** bis **08.02.2019** beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.04.2019** wurde mit Begründung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung und Konzept zur Oberflächenentwässerung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **18.04.2019** bis **20.05.2019** erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **10.04.2019** 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 **17.04.2019** bis **20.05.2019** erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom **28.05.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.05.2019** als Satzung beschlossen.

Penzberg, den **03.06.2019**

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin
BAYERN STADT PENZBERG

6. Ausgefertigt:

Penzberg, den **04.06.2019**

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin
BAYERN STADT PENZBERG

7. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **07.06.2019** durch Amtsblatt **Nr. 11/2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung und Konzept zur Oberflächenentwässerung 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 **07.06.2019**

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin
BAYERN STADT PENZBERG

D. 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 **07.06.2019**

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin
BAYERN STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße

DER STADT PENZBERG

STADT PENZBERG
www.penzberg.de

Planung: *07.05.2019*

Städtebau:
Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Fon 08856/9356-11 Fax /9356-15
Email: zach@zach-architekten.de

Grünordnung:
AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Institut für ökologische Forschung
Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider
St. Andrä-Straße 8a
82398 Etting-Polling
Tel. 08802-91091