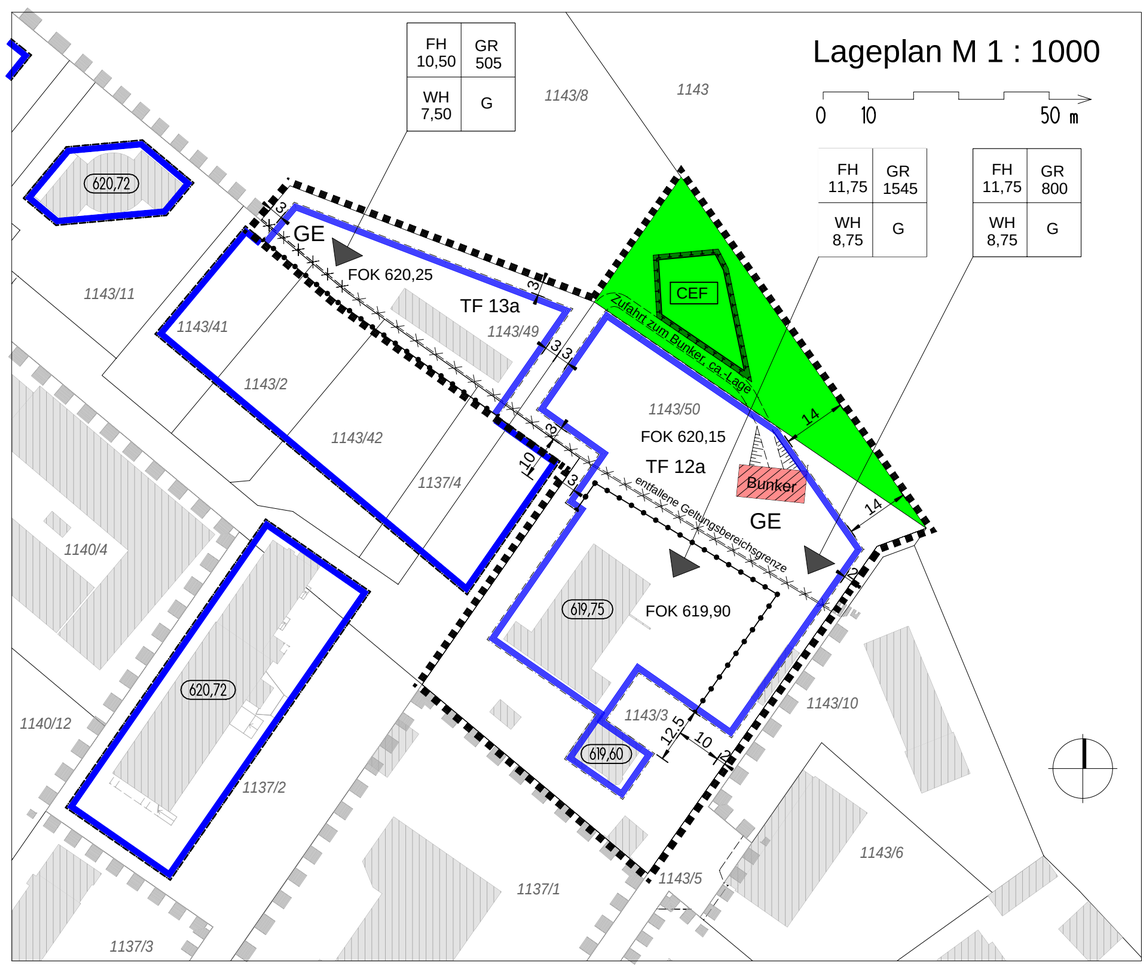

1. Änderung des Bebauungsplans "**Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente**" der Stadt Penzberg.

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

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans "**Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente**" der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 sind weiterhin gültig.

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
GE	Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt
	Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
	Abgrenzung für unterschiedliches Maß der Nutzungen
	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 Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, für Fahrradabstellplätze, überdachte 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.
Lifte und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.

d. z.B. FH = 10,50 — maximale Firsthöhe; z.B. 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

Firsthöhe	Grundfläche
FH 10,50	GR 505
WH 7,50	G
Wandhöhe	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
CEF	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.-Nrn. 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 Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

c. Externe Ausgleichsmaßnahme:

Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (1.694 m²) auf Fl.-Nr. 1384, Gmkg. Penzberg festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

d. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

e. Behandlung von Grundwasser:

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

f. Behandlung von Niederschlagswasser:

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

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

h. 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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

i. 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.

j. 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 m²
TF 13a	tags L_{EK} = 61 dB(A)	nachts L_{EK} = 46 dB(A)	Flächengröße = 1449 m²

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 Lr 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 Immissionsschutz im Bebauungsplan "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" haben weiterhin Bestand.

Hinweis zum Schallschutz:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV 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.

k. Die nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3. Hinweise:

3.1 Hinweise durch Planzeichen:

	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. 15,00 m
Bunker	bestehendes Gebäude - sog. Bunker - mit ca.-Lage der Zufahrt
	bestehende Zufahrten zum nordöstlichen Grundstücksbereich
	entfallene Geltungsbereichsgrenze

3.2 Hinweise durch Text:

1. Der Vorhabensbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
Laut Planung liegt der Grundwasserstand bei 4,7 Meter unter GOK. Dies ist bei den anschließenden Maßnahmen entsprechend zu beachten.
Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV bzw. TRENOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

2. Wasserwirtschaftsamts Weilheim
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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Grundwasser:
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.
Vorsorgender Bodenschutz
Es liegen organische Böden (Moore) bzw. besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor.
Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.
Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Grundwasser:
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungs behörde 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 TRENOG (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 TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Ein Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Tragwerksplanung und der Abstimmung mit dem KU Stadtwerke Penzberg zu erbringen.

3. Vor Ausführung des Anschlusses der Grundstücksentwässerung an den öffentlichen Kanal ist die Hydraulik des bestehenden öffentlichen Kanals zu überprüfen und Kontakt mit dem KU Stadtwerke Penzberg aufzunehmen.

§ 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 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

Änderung des Bebauungsplans
im Verfahren gemäß BauGB

STADT PENZBERG

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

Planung:
12.07.2021

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