



78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" vom 20.12.1985.

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 "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- z.B. 598,50 festgesetzte maximale Fertigfußbodenhöhe OK FFB EG, z.B. 598,50 m+NN.
- 15 - 30° festgesetzte Dachneigung, z.B. mind. 15° bis max. 30°
- || || || Bereich für Bushaltestelle
- /// öffentlicher Fuß- und Radweg
- Pflanzgebot zur Anlage einer lückenlosen, heckenartigen Bepflanzung

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- max. zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO: GRZ 0,55; die max. zulässige GRZ darf für Anlagen nach § 19.4 BauNVO um maximal 45% überschritten werden. Der öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg auf dem Grundstück ist anrechenbare Fläche gem. § 19.4 BauNVO.
- max. Wandhöhe für den Bereich VG II 7,00 m über OK FFB EG
- max. Wandhöhe für den Bereich VG I soll auf 4,50 m über OK FFB EG
- max. Dachneigung: 0° bis 30°
- Im Bereich VG II ist über dem EG die Ausbildung eines Flachdachs mit Terrassennutzung zulässig. Für Dachterrassen ist die Dachdeckung nicht vorgeschrieben.
- Dachdeckung bei einer Dachneigungen zwischen 0° und 15°: es ist nur eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage zulässig.
- Dachdeckung bei einer Dachneigungen zwischen 15° und 22°: es ist auch Metalldeckungen zulässig.
- Dachdeckungsfarbe: es sind rote, rotbraune und graue (gesamte Spreizung: hellgrau bis anthrazit) Farben zulässig.
- Die Festsetzung „Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe, Neigung, Deckung und Vorderfront zu gestalten“ entfällt.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen zulässig.
- Terrassen und Terrassenabgrenzungen dürfen die Baugrenze überschreiten.
- untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,30 m überschreiten.
- Baulinie an der Ludwig-März-Straße:
 - Vorbauten dürfen auf eine Länge von max. 7 m die Baulinie um max. 0,75 m überschreiten
 - Fassadenbegrünungen und Spaliere dürfen auf eine Länge von max. 9 m die Baulinie um max. 1,25 m überschreiten
- Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen) herzustellen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand kann hierauf angerechnet werden
- Holzlände und Maschendrahtlände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lände sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 12 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- Flachdächer von Gebäuden mit bis zu 10° Neigung sind auf mind. 50 % der Fläche mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen. Der Gesamtaufbau der extensiven Dachbegrünung inkl. Drainage- und Vegetationsschicht soll mind. 10 cm betragen, wobei die Vegetationsschicht mind. 5 cm stark sein sollte.
- Im Planungsbereich gelten die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO
- Die bestehenden, von der Änderung im Geltungsbereich der Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Altstadtsanierung gelten weiterhin.

2.19 Für die Fläche des öffentlichen Fuß- und Radwegs wird hinsichtlich der Grünordnung gem. § 9.2 BauGB eine Erstnutzung und eine Folgenutzung festgesetzt.

Erstnutzung: Die als Bestand festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
Folgenutzung: Mit Errichtung des öffentlichen Fuß- und Radwegs entfällt die festgesetzte Erstnutzung.

2.20 Die Tiefgarage ist mit mind. 80 cm Überdeckung auszuführen.

3.1 Hinweise durch Planzeichen

3.2 Hinweise durch Text

- 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 ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
- Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.
- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.
- Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.
- Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächen-gestaltungsplan mit einzureichen.
- 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.

3.2.7 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 TRENNOG (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.

- Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
- 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).
- 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.
- Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen.

4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§ 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 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung 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. 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

5. Ausgefertigt:

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. 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

Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

Planung:

06.02.2023

Architekturbüro Wolfgang Zach

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