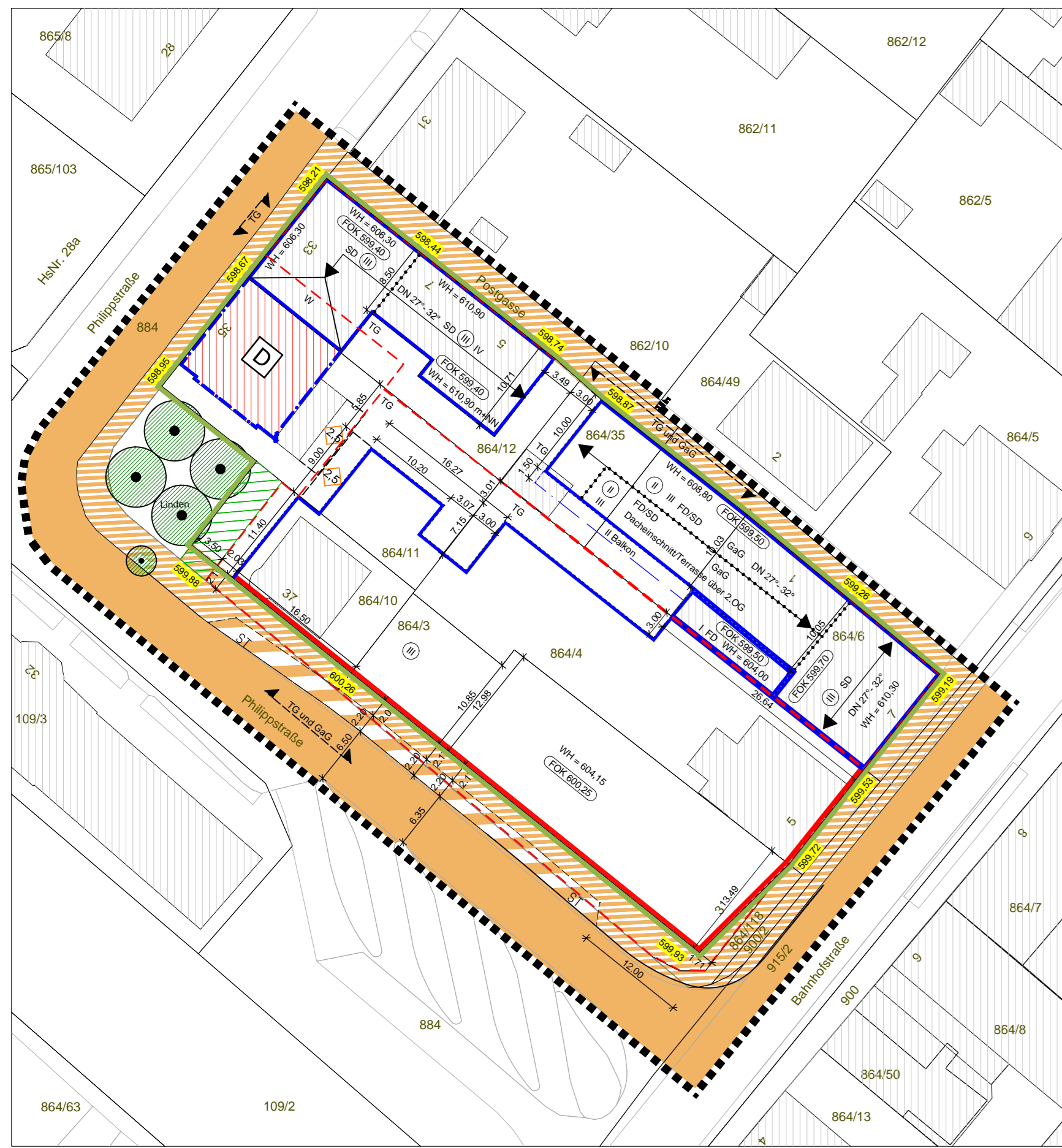


Lageplan M 1 : 500
 FI.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen über EG



Lageplan M 1 : 500
 FI.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/KG

Bebauungsplan Innenstadt VI der Stadt Penzberg

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. Festsetzungen durch Planzeichen:

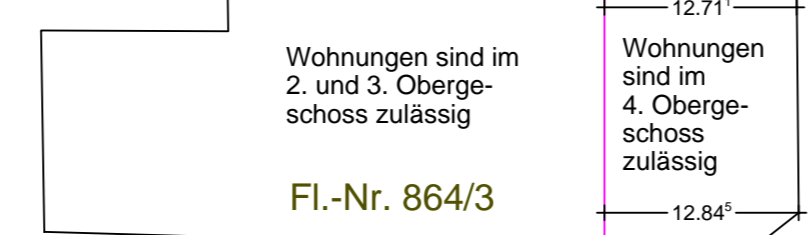


MK

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 Die in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen im gesamten Kerngebiet entsprechend nachfolgender Regelung zulässig: Auf den Grundstücken Flurnummern 864/4, 864/6, 864/10, 864/11, 864/12 und 864/35 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Auf dem Grundstück Flurnummer 864/3 sind Wohnungen in den Obergeschossen 2 bis 4 entsprechend der nachfolgenden Plandarstellung zulässig:



Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
 Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze überschreiten, mit Ausnahme in der Bahnhofstraße, Philippstraße und Postgasse. Filigrane Eingangsvordächer im EG, z.B. in Metall- oder Glaskonstruktion, dürfen die Baugrenze in der Postgasse und in der Philippstraße vor der Fl.-Nr. 864/12 um maximal 1,30 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir freihalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.

Baugrenze für Balkone (Grenze der überbaub. Grundstücksfläche)
 Ein Überschreiten dieser Baugrenze ist auch für untergeordnete Bauteile nicht zulässig.

Bauzone: z.B. Zone A.
 Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einschl. zum 2. Obergeschoss. In diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Baulinie überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden:

Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir vor der Befebung freizuhalten (auch Stützen sind hier nicht zugelassen). Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten. Wandhöhe WH in der Bauzone: 606,60 m + NN

In der Zone A sind nur Balkone, Loggien und unbeheizte vorgelegte Wintergärten in leichter Stahlkonstruktion zulässig, die sich in ihren Fassaden- und Untersichtsflächen einseitig vom Hauptbaukörper unterscheiden.

Bauzone: z.B. Zone B.
 zulässig 4 Vollgeschosse, jedoch im 3. OG nur Ausbildung als Terrasse oder Loggia
 Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,50 m + NN

Bauzone: z.B. Zone C.
 zulässig 3. Obergeschoss
 Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,50 m + NN

Bauzone: z.B. Zone D.
 zulässig 4 Vollgeschosse, jedoch im 1. bis 3. OG nur Ausbildung als Laubengang und Treppenhaus
 Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,500 m + NN.

Baulinie
 Im Bereich der Bahnhofstraße ist im Erdgeschoss ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einer Tiefe von mind. 75 cm zulässig. In der Bahnhofstraße ist im Bereich der Fl.-Nrn. 864/4 und /6 ein Überschreiten der Baulinie durch filigrane Eingangsvordächer im EG, z.B. in Metall- oder Glaskonstruktion, bei einer lichten Höhe von mind. 3,50 m über Gelände bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.

Tiefgarage zulässig
 Im der Bahnhof- und Philippstraße ist die Oberkante der Tiefgarage in Bereichen, in denen die Außenkante der Tiefgarage außenüber die Vorderkante der Erdgeschossaußenwand hinausragt in ihrer Höhenentwicklung begrenzt: die Oberkante der fertig gedämmten und abdichteten Tiefgaragedecke muss mind. 45 cm unter der von der Stadt Penzberg freigegebenen Stellplatzoberkante liegen.

Die Konstruktion ist so zu wählen, dass in diesem Bereich die Tiefgaragedecke mit einem Pflasterbelag überdeckt werden kann, der je nach örtlicher Situation als Gehweg, Stellplatz oder als Zufahrt ausgebildet werden kann.

In den übrigen Bereichen sind Tiefgaragen zu begrünen, soweit sie nicht als Stellplatzanlagen, Wege oder Terrassen ausgebildet werden.

z.B. IV
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. IV; ein Kniestock über dem IV. VG ist unzulässig.

z.B. III
 Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, z. B. III.
 geschlossene Bauweise

FD/Terr.
 nur Flachdach oder Terrassennutzung zulässig
 Eine Begründung ist bei einer Terrassennutzung nicht vorgeschrieben.

FD
 Flachdach zulässig
 Flachdächer sind zu begrünen.
 Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

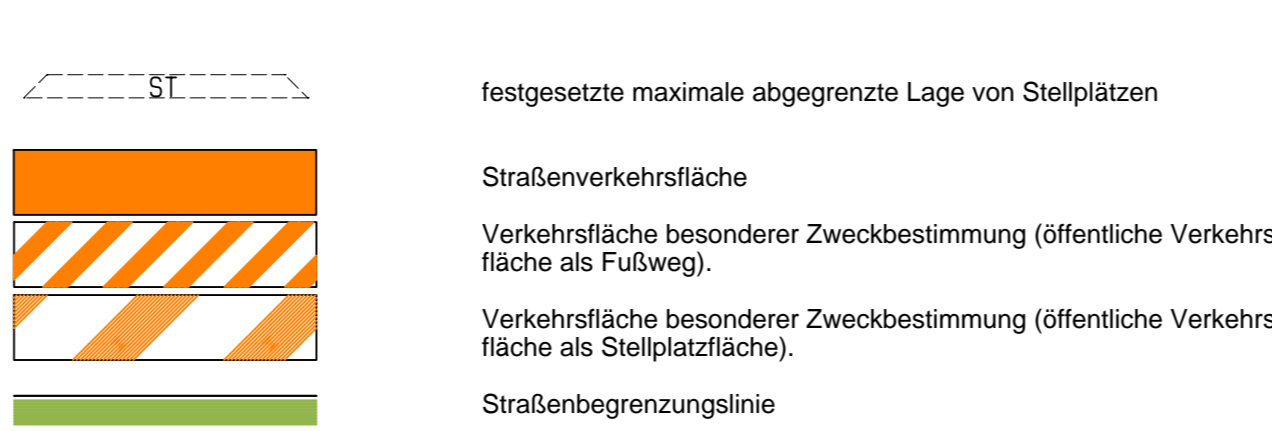
SD
 nur Satteldach zulässig
 z.B. DN 27 - 32°
 vorgeschriebene Dachneigung DN, z.B. DN 27 - 32°
 nur Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung zulässig

W
 nur Walmdach zulässig

RS 1.0
 Außenwandstufung: z. B. Sprung 1,0 m
 Außenwandbereich, in dem das über dem Nenngeschoss liegende Geschoss mind. 1,00 m hinter die Gebäudeaußenkante des Nenngeschosses zurück springt (RS = Rücksprung).

TG
 Grundstückszufahrt für die Zufahrt in Tiefgaragen; die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden. Zufahrten auf das Grundstück, die nicht der Erschließung von Tiefgaragen dienen, können in Abstimmung mit der Stadt Penzberg auch an anderer Stelle vorgesehen werden.

TG und CaG
 Grundstückszufahrt für die Zufahrt in Garagen- und in Tiefgaragen; die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden.



festgesetzte maximale abgegrenzte Lage von Stellplätzen

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg).

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Stellplatzfläche).

Straßenbegrenzungslinie
 zu pflanzend und zu erhaltender Baum, z. B. Linde
 Der Baum ist bei Abgang durch einen standortgerechten adäquaten Baum zu ersetzen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestands.
 Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterbaut und nicht befahren werden. Wurzel- und Kronenbereich sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Die Schachtung für die Tiefgarage ist so vorzunehmen, dass dieser Bereich nicht abgegraben wird. Dies ist bei der Detailplanung zu beachten bzw. die potentielle TG Grenze entsprechend abzurücken. Rechtzeitig vor Beginn weiterer Maßnahmen auf dem Grundstück ist zu überprüfen, ob und welche Arten (z.B. Eidechsen) sich möglicherweise auf dem Brachgrundstück angesiedelt haben. Das Artenschutzgesetz ist zu beachten. Die Fläche ist artenschutztauglich bei der GRZ-/GFZ-Berechnung.

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme.
 D-190-141-8 Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher neoklassizistischer Putzgliederung, Loggia und Mansardwalmdach, 1938/9.

Malblinie mit Maßangaben, z.B. 12,00 m und 3,00 m

Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, maximale Höhe, z.B. 600,25 m +NN.
 Von den maximalen Höhen des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,50 m abgewichen werden.

z.B. FOK 600,25
 z.B. WH = 603,80

Maximale traufseitige Wandhöhe; z.B. 603,80 m + NN.
 Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite des Gebäudes.
 Stabförmige Brüstungsgeländer aus Metall, ohne flächige Füllungen, dürfen bei Stabförmiges zulässige Wandoberkante des Stabförmiges um 0,90 m überlagern, wenn sie im Außenbereich hinter der betreffenden Fassade liegen. Die Abstandsflächenbestimmungen sind weiterhin zu beachten. Von den maximalen Wandhöhen kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,30 m abgewichen werden. Für die Abweichung ist im Rahmen der Antragstellung ein Schnurgesetz zu errichten.

Nutzungsterminlinie
 Die Linie trennt zwischen unterschiedlichen Geschosseigkeiten und Wandhöhen sowie zwischen unterschiedlichen Dach- und Flachdach-/Terrassenausbildungen.

Vermindert festgesetzter Gebäudemindestabstand in Metern; z.B. 2,5 m. Für diesen Bereich gelten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO nicht.

2. Festsetzungen durch Text:

Grundflächenzahl GRZ:
 Die zulässige Höchstgrenze für die Grundflächenzahl beträgt GRZ 1,00
 Außerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende Gebäudeteile sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Geschossflächenzahl GFZ:
 Die zulässige Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl beträgt GFZ 2,90
 Außerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende Gebäudeteile sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.
 Tiefgaragenzufahrten und Durchfahrten zu Stellplätzen im Hof sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

1. Erker im 1. und 2.OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugehörigen Außenwand die Baulinie maximal um 1,40 m überschreiten, mit Ausnahme der Fl.-Nr. 864/ und /10 an der Bahnhof- und Philippstraße.

2. Dachüberstände im Bereich Stabförmiges dürfen max. 60 cm tief sein.

3. Eingangsvordächer und andere über EG angebrachte Vordächer müssen nach hinten geneigt sein und zum Gebäude hin entwasern.

4. Die Nutzung des Flachdachs über dem 1. OG als Dachterrasse ist zulässig, wenn nicht in den Festsetzungen durch Planzeichen anders geregelt.

5. Nicht überdachte Terrassen im EG sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Brüstungen im Bereich Stabförmiges sind als stabförmige Brüstungsgeländer aus Metall - ohne flächige Füllungen - oder als transparente Elemente auszuführen.

7.1. Die Zufahrt auf das Grundstück 864/3 darf nur über eine maximal 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadenöffnung geschehen. Bei einer zweispurigen TG-Zufahrt darf das Maß auf 5,50 m verbreitert werden.

7.1. Die Zufahrt auf das Grundstück 864/10 darf nur über eine maximal 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadenöffnung geschehen.

8. Bauweise: Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

9. Bei der Konzipierung der Tiefgaragenrampen sind schallmindernde Maßnahmen wie z.B. Einhausungen und schallsorbierende Verkleidungen vorzusehen. Die Tor- und Öffnungsmechanismen sind im unteren Rampenbereich anzuvordern.

10. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung müssen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden (Eingriff in den Grundriss) bergedornte Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen geschützt werden. Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudenordwestseiten, gebäude Eigenschirmungen (z. B. Vor-/Rückspünge der Fassaden), Laubengangserschließungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhoch/breit durchgängige Prallschichten und verglaste innenwandig schallsorbierende Vorbauten. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nur zu Reinigungszwecken offenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden.

11. Der Anteil der Geschossfläche von Garagen im EG, einschließlich der Garagen- und Tiefgaragenzufahrten im EG, darf maximal 50 % der restlichen Geschossfläche im EG betragen. Dies gilt nicht für die Fl.-Nr. 864/35.

12. Es gelten die Bestimmungen des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung BayBO, 12.1 mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 864/12, 12.2 mit Ausnahme des Bereichs mit dem verminderten festgesetzten Gebäudemindestabstand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/11.

14. Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft:
 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.
 Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zusätzlich einen geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weisse Wärme) und aufreißsicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenabpassung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussschwerer kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengetretersteine, Rasenschotter, wasserdurchlässige Decke.
 Flachdächer (10 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 Gräsem und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 Die Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren dem Wasserwirtschaftsamt zu überlassen.

15. Belange des Grundstücksentwässerung und Trinkwasserversorgung:
 Grundstücksentwässerung:
 Mit dem Erreichen der Genehmigungsunterlagen ist ein mit dem KU Stadwerke Penzberg abgestimmtes Entwässerungskonzept einzureichen.

Trinkwasserversorgung:
 Die Stadwerke Penzberg sind mindestens ein Jahr vor dem Beginn geplanter Baumaßnahmen vom Umfang der Maßnahmen entsprechend zu unterrichten.

16. Belange der Personenerrettung und Brandbekämpfung:
 Im Bereich der Postgasse ist mit dem Bauantrag bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten über Gebäudeklasse 3 ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Personenerrettungskonzept einzureichen.

17. Belange des Umwelt- und Klimaschutz:
 Bei Neuerichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 2 Quantitativ je Fl. m an, in Dachflächen und/ oder Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
 Die Nisthilfen sind im Eingabepaket zu kennzeichnen und mit dem Bauantrag einzureichen. Füllungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abragungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellen Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzentsorgung aller Bäume miteinander Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzündung des gesamten Kronenraums erforderlich. Abzubrechende Gebäude- und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich 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 Abbaus sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (z. B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der geringen 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. Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie eine sichere und langsame Ausföhrung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Einfriedungen sind ohne Sockel (mauer) herzustellen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

18. Belange des Denkmalschutzes:
 Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:
 D-190-141-8 Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher neoklassizistischer Putzgliederung, Loggia und Mansardwalmdach, 1938/9.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
 Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodenmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die anderen. Nimmt der Finder an dem Fund etwas heraus ist auf eine sichere und langsame Ausföhrung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kundendenkmalschutz- oder Bodendenkmalschutz betreffen, richten sich ggf. direkt an den jeweils zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalschutzbehörde (www.bldf.bayern.de).

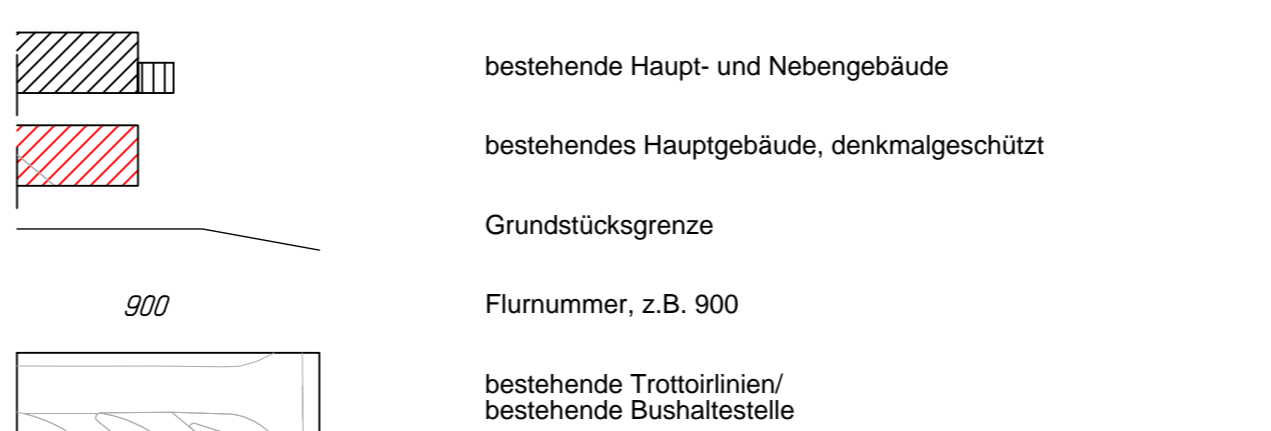
19. Belange des Schallschutzes:
 (1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109-1, Ziffer 3.16) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109-1, Ziffer 7 gegen Außenlärm zu schützen.
 Es gelten folgende Zuordnungen: LPB V, erf. RW.ges = 45 dB; Bahnhofstr. 5 + 7 SO, LPB V / IV; erf. RW.ges = 40 dB; Bahnhofstr. 3 SW+SO, Bahnhofstr. 7 NO, Philippstr. 33 + 35 NW, Philippstr. 37 + 39 SW/LPB III; erf. RW.ges = 35 dB; Philippstr. 33 NO, Philippstr. 35 SW; mit: SO etc. = Himmelsrichtung der betroffenen Fassaden (mit Sichtverbindung zur Bahnhof-/Philippstr.); LPB = Lämpfelbereich; erf. RW.ges = erforderliches bewertetes Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) Diese Gesamt-Schalldämm-Maße gelten auch für die Kombination aus schalldämpfenden hinterlüfteten Vorbauten mit gekippt geöffneten Innenfenstern. Von diesen Festsetzungen kann bei Bedarf abgewichen werden, siehe Begründung.

(2) Schlaf- und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
 a) Die Fenster sind durch schalldämpfende hinterlüftete Vorbauten geschützt (siehe Hinweise/Umweltbericht/Begründung).
 b) ES werden mechanische schalldämmte Lüftungen eingebaut (siehe Hinweise/Umweltbericht/Begründung).
 7.1. Die Zufahrt auf das Postgasse sowie für zum Innenhof orientierte Fassaden.

(3) Die aufgeführten Normen sind beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

3. Hinweise:

3.1 Hinweise durch Planzeichen:



599,93 NN-Höhe Trottoir Bestand, am Gebäude, z.B. 599,93 m+NN

3.2 Hinweise durch Text:

01. Altlasten und schädliche Bodenveränderung:

Sofort bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festzustellen, 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.

02. Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
 Infolge von Starkregeneignissen 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 Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.
 Kellerfenster sowie Kellerangabstürzen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. Vorlichtschächten, ausgefüllt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Erduntergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Schichten, die mehrere Grundwasserstockwerke durchlaufen oder die artenschutz-gespannten Grundwassererschließungen, ist vor Beginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserentnahmen durch Bauwasserentlastung, Herstellen von Gründungsgräben oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und aufreißsichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und aufreißsicher zu errichten.
 Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

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).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodennaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Der Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, Herkunft von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massensbilanz (in Anlehnung an § 3 Abs. 1 KrVG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayABG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaußbau bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baulfläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BbodSchV, Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdünnung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fongeschwert werden können, sind unzulässig. Für die Verankerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Dagegen sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaußbau oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENGO (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 NtVfV (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung) 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. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

03. Belange des Artenschutzes:
 Rechtzeitig vor Beginn weiterer Maßnahmen auf dem Grundstück ist zu überprüfen, ob und welche Arten (z.B. Eidechsen) sich möglicherweise auf dem Brachgrundstück angesiedelt haben. Das Artenschutzgesetz ist zu beachten.

Verfahrensverfahren

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 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 § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. 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 ausgestellt. 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

Penzberg, den Stadt Penzberg
 Stefan Korpan
 Erster Bürgermeister