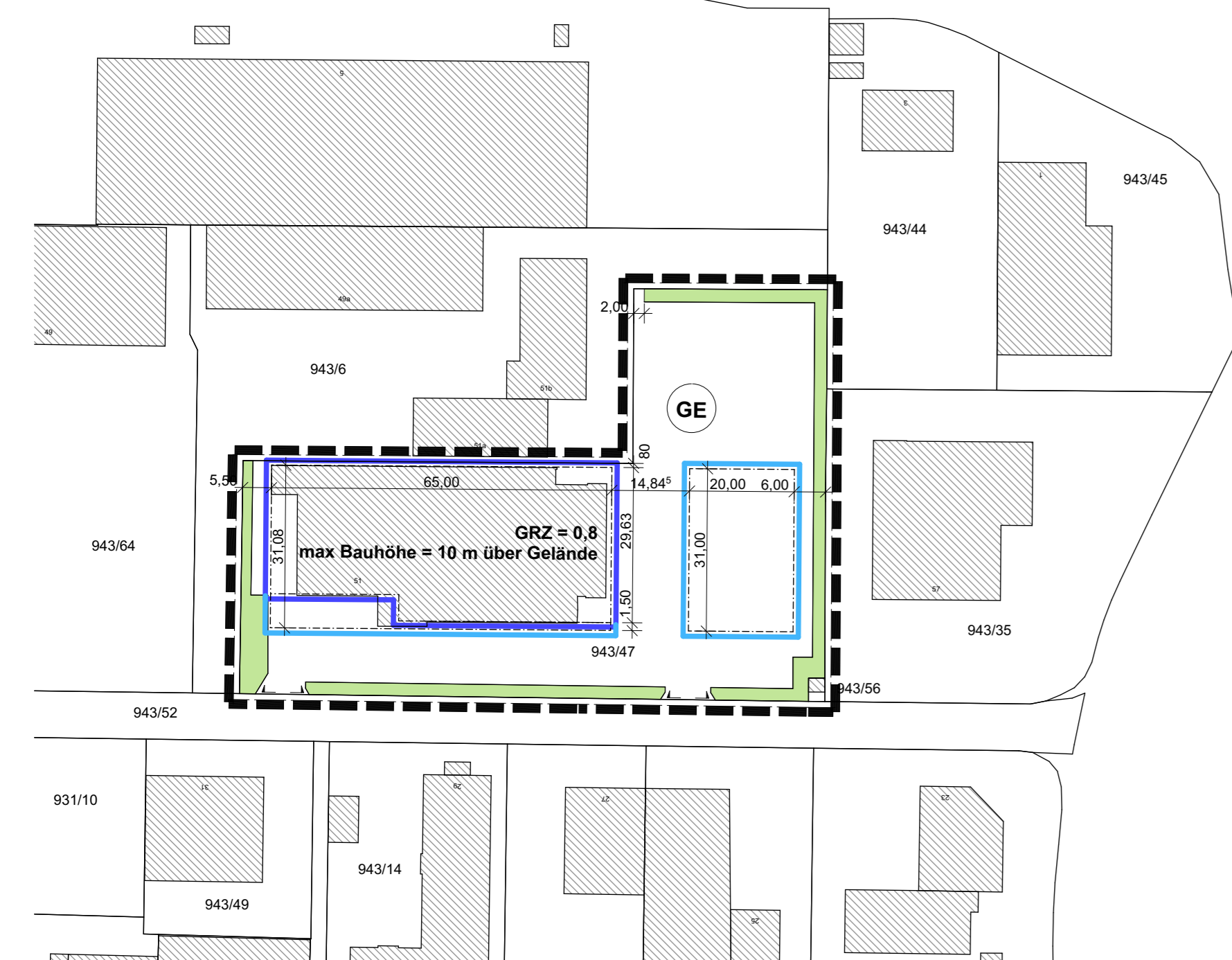


## 23. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Grube"



Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter

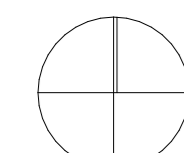
überplante Fläche: ca. 6.225 m<sup>2</sup>

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Lageplan 1:500

### Präambel

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, weist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf und wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Damit sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist nach Abs. 3 eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), folgende Satzung zur 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“:

§ 1 Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“  
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ in der Fassung vom 02.11.1989, rechtswirksam seit 07.11.1989 und die 2. Förmliche Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ in der Fassung vom 30.09.2003, rechtswirksam seit 11.07.2005, werden für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 943/47 Gemarkung Penzberg, wie folgt geändert:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ in der Fassung vom 02.11.1989, rechtswirksam seit 07.11.1989

Textl. Festsetzungen Änderungen, Ergänzungen oder Entfall gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 2. förmlichen Änderung

### A Festsetzungen

#### 1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze Bestand nach § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze Erweiterung nach § 23 Abs. 1 BauNVO

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bisherige Festsetzung VI 1 bzw. B 1

Für das Grundstück Fl. Nr. 943/47 Gemarkung Penzberg wird als Art der baulichen Nutzung GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Übernahme der Festsetzung aus der 2. Förmlichen Änderung  
Für das Grundstück Fl. Nr. 943/47 beträgt die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 10% überschritten werden.

#### 3.2 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Übernahme der Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan  
Die maximale Bauhöhe beträgt 10 m über dem Gelände. Bei betrieblich bedingten Sonderbauten können Ausnahmen von dieser Höhenbegrenzung zugelassen werden.

#### 4. Gründordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

##### 4.1 private Grünfläche / Pflanzungen

private Grünfläche

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten bzw. wie folgt neu zu bepflanzen: Je 20 qm private Grünfläche ist mindesten 1 heimischer Laubbaum (z. B. Ahorn, Buche, Linde, Erle, Esche, ...), Mindestumfang 14-16 cm sowie mindesten 5 heimische Sträucher (z. B. Hartriegel, Haselnuss, Strauchrose, wolliger Schneeball) Mindestpflanzgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, zu bepflanzen. An dieser Stelle wird auch auf die Liste geeigneter Gehölzarten mit Angaben zur Qualität des Landratsamtes Weilheim Schongau, die auf der Homepage des Landratsamtes unter Bürgerservice / Formulare / und Merkblätter / Naturschutz: „Liste heimischer Gehölzarten“ heruntergeladen werden kann, verwiesen.

##### 4.2 Stellplätze

Für die Anzahl und Ausgestaltung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung

##### 4.3 Dachbegrünung

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 Nutzung von Solarenergie, die ausdrücklich zulässig und gewünscht ist, können zugelassen werden.

#### 5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

##### 5.1 Einfriedungen

Zulässig sind Stahlgittermattenzäune (waagerechter Draht 8 mm Durchmesser, senkrechter Draht 6 mm Durchmesser, Maschenweite max. 50 x 200 mm) oder Frontgitterzäune (Gitterabstand maximal 120 mm) mit einer maximalen Höhe bis 2,00 m zzgl. Übersteigschutz, (z. B. Y-Ausleger) ohne Stacheldraht in metallischer Farbe. Betonpfosten und ein Untergrabschutz sind zulässig. Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist alle 3 Zaunfelder oder alle 6 Meter ein Bodendurchlass in der Größe 12 cm x 12 cm auszuführen.

##### 5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen für Eigenwerbung sind zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein, im Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren und ist in die Fassade zu integrieren. Die maximale Höhe der Werbung beträgt 1,0 m bei einer Gesamtgröße von maximal 10 m<sup>2</sup>.

Nicht zulässig sind:  
Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,  
Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,  
Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern

#### 5.3 Nutzung Solarer Strahlungsenergie

Auf den Dachflächen sind bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Umfang von mindestens 50% der Dachfläche anzubringen. Maßgeblich ist die Dachfläche, welche nicht durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) belegt ist. Für Bestandsgebäude gilt: Sofern die technischen und/oder Tragwerks-Voraussetzungen gegeben sind.

#### 6. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

#### B. Für den Geltungsbereich gelten folgende Hinweise durch Planzeichen und Text:

- 943/47 Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehender Baukörper

#### 4. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

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 übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BfLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.bfld.bayern.de).

#### 5. Alltasten und schädliche Bodenveränderungen

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

#### Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ als Satzung:

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 23.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am durch Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

#### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ wurde in der Fassung vom (mit Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

#### 3. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ in der Fassung vom (mit Begründung) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von bis gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss  
Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am durch Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nummer. P 225, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

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 zur Satzung, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung der Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde 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 der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stadtrat

Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

## 23. Änderung des Bebauungsplans

### „Gewerbegebiet auf der Grube“

der Stadt Penzberg



Planstand  
Entwurf vom 29.04.2024



B3 ARCHITECTEN

Haberecht – Irregen PartG  
Im Thal 2 82377 Penzberg  
T: 08856 932325  
kontakt@b3-architekten.eu