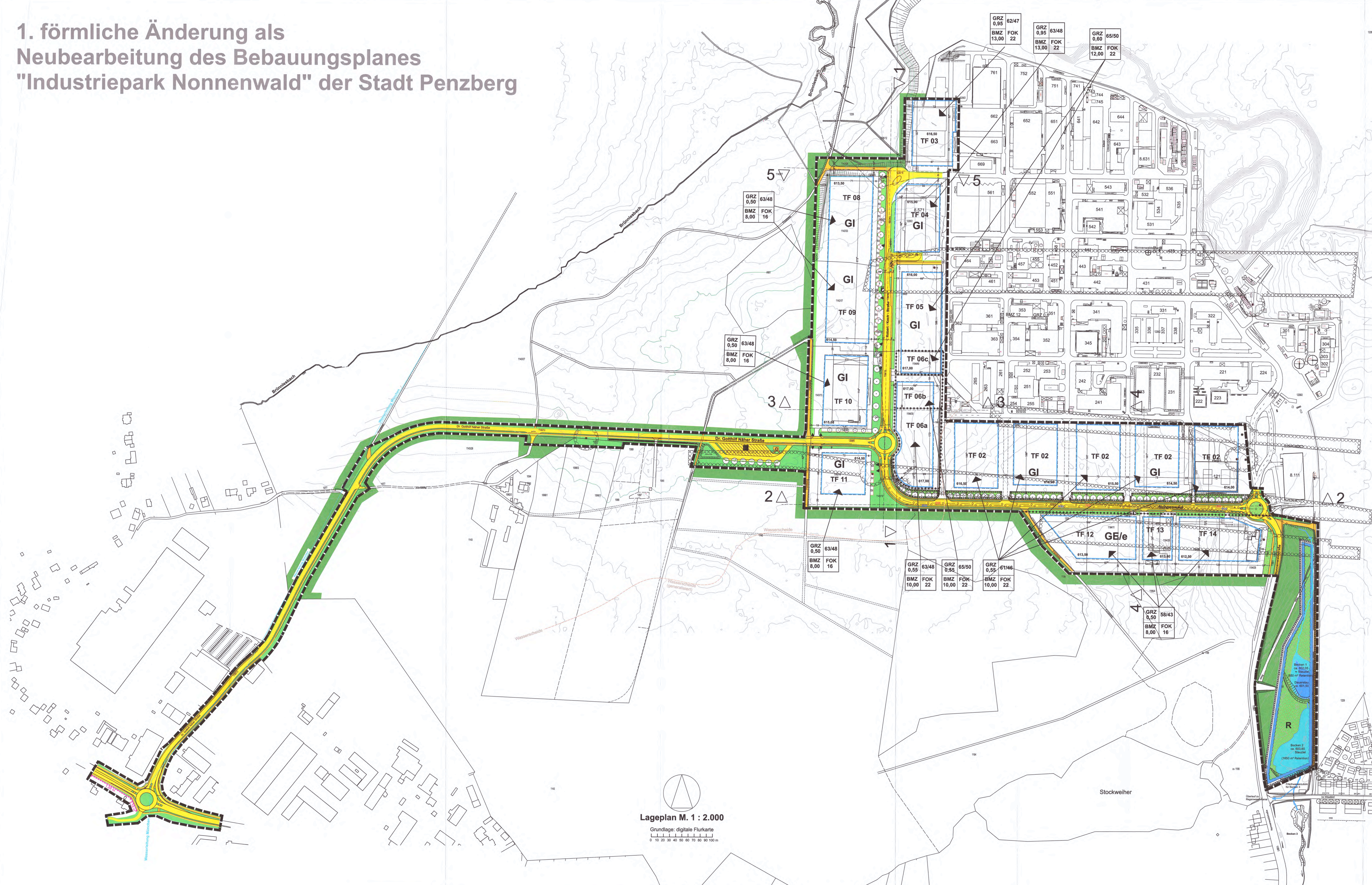


1. förmliche Änderung als Neubearbeitung des Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg



- 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“**
- Satzung der Stadt Penzberg zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ als Neubearbeitung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ vom ...
- Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Bauzonenverordnung (BauZVO) erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungspläne als Satzung:
- § 1 Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“: Der Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg vom ... wird wie folgt geändert:
- A. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Planzeichen und Festsetzungen durch Text festgesetzt:**
- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO sind unzulässig.
Einzelnabstellplätze jeder Art sind unzulässig.
GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind unzulässig.
Geschäftsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind unzulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Grundflächenzahl**
GRZ 0,50 z.B. GRZ = 0,50 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 3.2 Baumaßenzahl**
BMZ 8,00 z.B. BMZ = 8,00 Baumaßenzahl als Höchstgrenze
- 3.3 Gebäuhöhe**
FOK 16 z.B. FOK = 16,00 m, Höchstmaß bis Fußbodenebene des letzten Geschosses, gemessen ab OCGTB des untersten Vollgeschosses.
Kamine und ähnliche Sonderbauten können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsabweichung überschreiten.
- 3.4 Nutzungsschablonen**
Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 4.1 Baugrenze**
Baugrenze
- 4.2 Ausnahmsweise kann für eingeschossige betriebliche Nebengebäude in den Grundstücksflächen TF 12 - TF 14 eine Überschreitung der Baugrenze nach Süden zugelassen werden, wenn die Gebäuhöhe im OK festlegen Fußboden bis OK Traufhöhe von 6,00 m, die Gebäuelänge von 28 m und die Gebäubreite von 8,50 m nicht überschritten wird und gleichzeitig die maximal zulässige Grundflächen- u. Baumaßenzahl eingehalten wird.**
- 4.3** 615,00 Höherlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EO, z.B. 615,00 u.N.N. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,50 m abgewichen werden.
- 5. Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Dächern**
Es werden Flachdächer und fach geeignete Sattel- und Pultdächer mit maximal 15° Neigung festgesetzt.
- 5.2 Dachdeckung**
Flächdächer und fach geeignete Dächer bis 15° Neigung sind mit einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchzunehmende Mindestgeschwindigkeit von 10 cm (entsprechend Dreieckschicht) vorzusehen.
Dachabdichtungen aus Dachziegel, Betondachsteinen, Wellplatten und farbigen Metallen (z.B. rote Lackierungen) sind nicht zugelassen.
Die gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie alle Überdachungen auf den Grundstücken, um mindestens 15 dB unterbreitet.
- 5.3 Fassaden**
Tragende und nicht tragende Fassaden sind nur in weissen Oberflächen, Glas, Metall oder Metallglanz zulässig.
Corporate Identity Farben der Unternehmen sind von dieser Farbeinschränkung ausgenommen und zur Akzentuierung zugelassen.
- 5.4 Einfriedungen, Sichtschutz**
Zäune, Tore und Einfriedungen sind nur als Metallzäune zulässig.
Sichtschutzzäune sind halbhoch (z.B. als geschichtete Bleche) auszuführen. Farblich behandelte Zäune (z.B. grün ummanteltes Metall) sind nicht zulässig.
Alle Oberflächen sind in Metallglanz oder farlos auszuführen.
- 5.5 Geländeschritte**
Die Schritte 1 - 5, M 1:1.000, sind für das künftige Gelände verbindlich
- 6. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Fuß- oder Radweg
 - öffentlicher Eigenweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck
 - Bereiche möglicher Zufahrten
 - Die Breite der Zufahrten ist auf die Breite der Flächen für Stellplätze begrenzt. Es sind mehrere Zufahrten je Grundstück möglich.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen**
- Trafostation
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasseranschluss**
- Abwasserleitung für Schmutzwasser
 - Abwasserleitung für Oberflächenwasser oberirdisch
 - Abwasserleitung für Oberflächenwasser unterirdisch
- 9. Flächen für die Wasserwirtschaft (Retention für Niederschlagswasser)**
Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in Form von Rückhaltebecken
- 10. Garagen, Stellplätze**
- 10.1** Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 10.2** Umgrünung für Flächen für Stellplätze, Überdachungen oder Einhausung von Stellplätzen sind unzulässig.
- 11. Maßangaben**
Maßstab in Metern, z.B. 45,00 m

- 12. Grünordnung**
- 12.1. Freizeitanlage**
Die unversiegelte Grundstücksfläche muss mindestens 20% der Grundstücksfläche als Mindestmaß nach § 9 BauZB Abs. 1, Pkt. 15 anreichen.
Davon ist mindestens 12% unversiegelte Grundstücksfläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern oder als Wies-/Rasen auszubilden und je 200 m² der unversiegelten Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
Die Restfläche der unversiegelten Grundstücksfläche kann wasserrechtlich, als Kleinfische, als wassergebundene Kleinfischzucht, als Schilfröhren, sowie mit Rasenflächen oder Rasenwegen mit einem Fugen-Rasenanteil von mindestens 40%, ausgebaut werden.
- 12.2. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- 12.3** zu pflanzender Baum
- Baumartenauswahl I, Wuchshöhe für die Durchdringung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Hilgii - Birke
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Fraxinus excelsior - Esche
- 12.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Schaffung permanenter und ephemerer Wasserflächen, Entwicklung von Feuchtwiesen und Extensivwiesen.
- Der erforderliche Ausgleich wird durch die Stadt Penzberg durch Maßnahmen gem. „Maßnahmenkonzept Ausgleichsflächen“ durchgeführt. Es ist Bestandteil der Grünordnung. Die Maßnahmenkonzepte hat am Verfahren teilgenommen und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- 12.5. Interne Ausgleichsflächen gem. „Maßnahmenkonzept Ausgleichsflächen“**
- z.B. interne Ausgleichsfläche
- 13. Lärmemissionen**
- 13.1.** Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg der BEKON Lärmstudie & Akustik GmbH" mit der Bezeichnung LA03-146-G05.docx vom 09.05.2014 ergeben sich folgende Festsetzungen.
- Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691:2005/12 "Geräuschkontingierung" weder tags noch Nachts überschreiten.
- | Bezeichnung | L _{eq} (dB) | tags | nachts |
|-------------|----------------------|------|--------|
| TF 02 | 61 | 45 | 45 |
| TF 03 | 62 | 45 | 45 |
| TF 04 | 63 | 45 | 45 |
| TF 05 | 64 | 45 | 45 |
| TF 06a | 65 | 45 | 45 |
| TF 06b | 66 | 45 | 45 |
| TF 06c | 67 | 45 | 45 |
| TF 06a | 68 | 45 | 45 |
| TF 09 | 69 | 45 | 45 |
| TF 10 | 70 | 45 | 45 |
| TF 11 | 71 | 45 | 45 |
| TF 12 | 72 | 45 | 45 |
| TF 13 | 73 | 45 | 45 |
| TF 14 | 74 | 45 | 45 |
- Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2005/12.
Ermittelt sich die Betriebsleistung eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist diese Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Als Bezugsfläche ist die in der Flächengrenzung als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
- Die Lage und Größe der Grundstücksflächen TF 02 bis TF 14 ist dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg der BEKON Lärmstudie & Akustik GmbH" vom 09.05.2014 mit der Bezeichnung LA03-146-G05.docx und dem Planteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
- 13.2. Verkehrslärm**
Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelabgasverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1980 ist eine Lärmabschirmung an der ST 2063 erforderlich. Die Lage, Länge und Höhe ist mit dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Lärmabschirmung muss entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung. Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmabschirmungen an Straßen" (ZVL 80) vom Bundesministerium für Verkehr ausgeführt werden.
- 13.3. Lärmabschirmung**
Lärmabschirmwand, z.B. mindestens 1,60 m hoch.
Die Konstruktion muss in Detail dem Immissionsgütekriterium (F₀, Beton) entwickelt und mit dem Landratsamt und dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

- 14. Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 00 Uhr bis 22.00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.**
Die Neuerung und Änderung von Bauvorhaben bzw. in Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtbehörde die Vorlage eines Lärmzusatzquartiers auf Basis der Ermittlung der BauVOV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsverfahren.
- 15.** Im Rahmen der Eingabebildung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsentwurf anzulegen, indem detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden, bezüglich der Wege- und Verkehrsverbindungen, begünstigter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge und Abgräben.
- 16.** In den Grundstücksflächen TF 12 - TF 14 ist für die Bebauung der Flächen südlich der Baugrenze mit den angrenzenden Waldbeständen hinsichtlich der Regelung der Haftungsfälle eine grundbuchlich gesicherte Grundstückerbeziehung zu vereinbaren; ein Nachweis hierzu ist dem Bauantrag beizulegen.
- § 2 - In Kraft treten**
- Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
- Verfahrensvermerk:**
- Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 27.03.2012 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ beschlossen.
Der Beschluss wurde am 10.04.2012 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Denkgang und Anhörung für den Vorwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ hat in der Zeit vom 25.02.2014 bis 20.03.2014 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ hat in der Zeit vom 18.03.2014 bis 11.04.2014 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 22.05.2014 bis 24.06.2014 beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.07.2014 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Penzberg, den 25.06.2014
- Stadtbauamt
Erste Bürgermeisterin
- Penzberg, den 22.07.2015
- Stadtbauamt
Erste Bürgermeisterin
- 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 Bebauungspländerung, sowie die Vorschriften bezüglich der Berücksichtigung über die Änderung des Bebauungsplanes ist unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungspländerung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg geltend gemacht worden ist.
- Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gegenseitigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungspländerung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründet hat, ist dabei darzulegen.
- Penzberg, den 22.07.2015
- Stadtbauamt
Stadtbauamt
- Justus Klement
Baumleiter - Stadtbauamt
- Justus Klement
- Planung: ARCHITEXTEN b3
- Grünordnung: Grünplanung
- LA ARCHITEXTEN
Im Thier 2, 92377 Penzberg
T 093492222, F 093492222
kontakt@architexten.eu
- DIPLO.-ING. (TU) Maria Probst
DIPLO.-ING. (TU) Josef Probst
Landesfachlehrer - Stadtplaner
- AM ALTEN BAHNHOF 8
82237 PENZBERG
TELEFON (09349) 8210-0
TELEFAX (09349) 8210-1
www.architexten@architexten.eu
- Penzberg, den 24.02.2014
13.05.2014