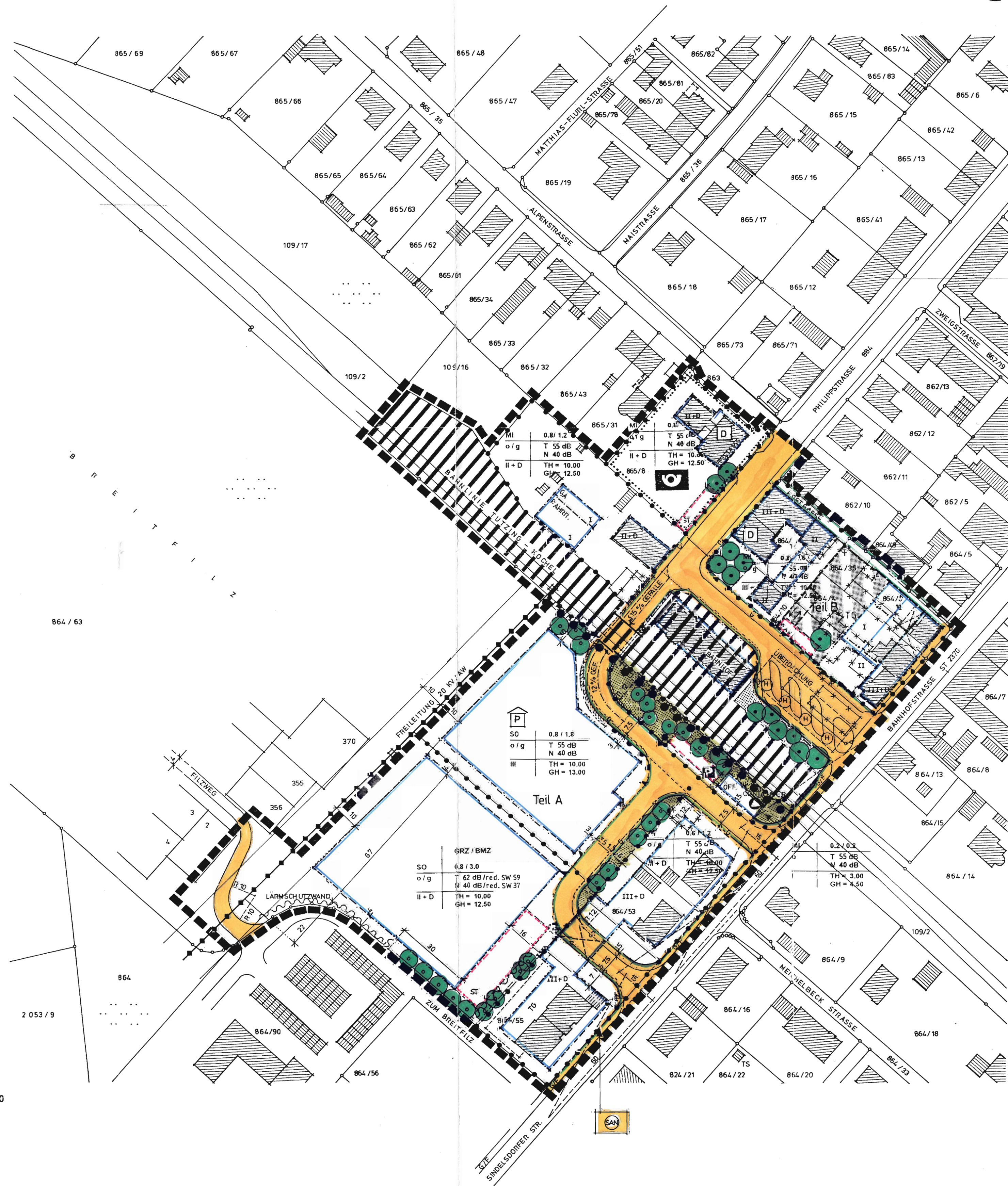


Bebauungsplan „Am Personenbahnhof“ Penzberg



NORDEN
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

A FESTSETZUNGEN

1. Untergliederung des Geltungsbereiches

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung
- 1.3 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Entwicklung - Teil A / Teil B
- 1.4 Bauweise

Bauweise: Bauweise: Bauweise:

red. SW 59/37

Sanierungsgebiet

2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird gem. § 6 BauNVO eine Nutzung als Mischgebiet (MI) und gemäß § 11 BauNVO eine Nutzung als Sondergebiet (SO) festgesetzt.
Im Mischgebiet sind durch Planzeichen Anlagen des öffentlichen Gemeinbedarfes für Bahn und Post ausgewiesen. Bei diesen Anlagen sind alle übrigen Nutzungen nach § 6 BauNVO ausgeschlossen. Bei dem Sondergebiet nach § 11 BauNVO handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

3. Maß für baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte und durch die Baugrenzen bestimmt. Sind in Einzelgärten / Gebäudeteilen niedrigere Geschosshöhen als in der Nutzungsschablone eingetragen, so gelten diese als Übergrenze für die Bereiche.

3.2 II + D / III + D

maß: 2 Vollgeschosse bzw. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss mit max. 40 cm konstruktivem Kniestock, gemessen an der Außenwand, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Spalten

III: maß: 3 Vollgeschosse, ohne Kniestock

3.3 GRZ Grünflächenzahl

3.4 GFZ Grünflächenzahl

3.5 BMZ Baumstammzahl

3.6 Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen und Giebelhöhen werden vom Schnittpunkt des vorhandenen bzw. festgelegten Gralances mit dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Mittel gemessen.

3.7 Die als MI-Flächen festgesetzten Bereiche dürfen ausnahmsweise bis zu max. 80 % versiegelt werden. Innerhalb der zu beplantenden Flächen der Baugrundstücke sind Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten zulässig. Voraussetzung ist die Versickerungsfähigkeit.

3.8 Sollte die rechnerisch ermittelte max. zulässige Grundfläche größer sein als die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, so gehen die Baugrenzen vor. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind bei offener Bauweise einzuhalten.

3.9 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 u. 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, ist ausnahmsweise zulässig, für folgende Bauteile und Vorbauten sowie untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbstständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 2,50 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BO eingehalten werden: Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstüren, Erker, Balkone, Sichtblenden, Eingangüberdachungen, Windfänge und Außenkamine.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.1.1 Baugrenze

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch unterirdische Tiefgaragen ist als Ausnahme zulässig.

4.3 o offene Bauweise

4.4 g geschlossene Bauweise

4.5 Private Müll- und Wertstoffcontainer sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und so aufzustellen oder unterzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Als Dachform für das Parkhaus sind flache geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig. Bei zweig- oder dreigeschossigen Baukörpern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 24° - 28° zugelassen. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegeldachdeckung, Blechdeckung kunststoffbeschichtet, pastellfarben, oder Glas zulässig.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur gemäß Ortsgestaltungssatzung zulässig.

5.3 Loggien und Balkone sind nicht durchlaufend zu gestalten. Überdeckungen von Balkonen sind unzulässig.

5.4 Zier- und Manierputze sowie verspiegeltes Glas, Kunststoff- und Wellplatten sind unzulässig. Als Putzstrich sind nur helle Farbtöne zulässig.

5.5 Werbeflächen sind aus der Fassadengestaltung abzustimmen. Werbeflächen dürfen einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Lauflichtreklame und Lichtreklame, sowie Reklame auf Dachflächen ist unzulässig.

5.6 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen oder die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens wird im Genehmigungsverfahren festgelegt.

5.7 Alle öffentlichen Gebäude im Geltungsbereich sind behindertengerecht zu errichten.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind zulässig. Straßenseitig 90 cm senkrechter Staketenzaun, zwischen den Grundstücken kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun.

7. Nebenanlagen

7.1 Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dieses betrieblich unabdingbar ist und keine brandschutzrechtlichen oder sicherheitsrechtlichen Bedenken bestehen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.3 Gehweg, z. B. 1,50 m breit

8.4 Geh- und Fahrradweg (Sindelsdorfer Straße)

8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich gewidmeter Platz

8.6 Parkplatz öffentlich

8.7 Bushaltestelle

8.8 Denkmal

8.9 Parkhaus

8.10 Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreieckes ist jede Art von Bebauung, Befestigung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante am Fahrbahnrand, unzulässig. Einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe sind innerhalb des Sichtdreieckes zulässig.

9. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

9.1 Tiefgaragen sind mit mind. 0,80 m Überdeckung auszuführen.

10. Maßangabe

Maßzahlen in Metern, z. B. 6,5 m

11. Grünordnung und Ökologie

11.1 Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan beinhalten, der am Bebauungsplanverfahren teilnimmt.

11.2 Öffentliche Grünfläche

11.3 zu erhaltende Bäume

11.4 zu pflanzende Bäume

11.5 Die Niederschlagswasser sind, sofern möglich, auf dem Grundstück zu verrieseln. Der Nachweis ist mit dem Entwässerungsplan zu erbringen.

11.6 Mit konstruktionsabhängigen Maßnahmen ist das Ausbluten des angrenzenden Breitflizes zu vermeiden.

12. Schallschutz

12.1 Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

12.2 Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

B. HINWEISE

1. 845/49 Flurstücknummer

2. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Stöschung

4. Vorhandene Wohn- und Nebengebäude / abzubrechende Gebäude

5. Freileitung 20 KVIAW mit beidseitigen Schutzröhren, die mit Stellplätzen und Verkehrsflächen unterbaut werden können.

6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Vorgesehene Grundstückszufahrt

8. Anlagen für Gemeinbedarf Bahn

9. Anlagen für Gemeinbedarf Post

10. Stützmauer

11. Lärmschutzwand, Höhe 3,00 m, absorbierend

12. Überflurhydrant

13. Beleuchtung

14. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

14.1 Umgrenzung von Tiefgaragenflächen mit Ein- und Ausfahrt

15. Durchfahrt, Mindestbreite 10,50 m, Mindesthöhe 3,50 m

16. Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der aus dem Grünordnungsplan zu entwickeln ist.

C VERMERKE IM PLANVERFAHREN

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund des § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BaunVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 38 der Bayerischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.04.1994 (CVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als Satzung, gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ im Überschneidungsgebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Personenbahnhof“ außer Kraft. Die rechtsgültigen Aussagen des Bebauungsplanes werden im Flächennutzungsplan übernommen.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Anhörung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 30.08.1998

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 30.07.1998 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Penzberg, den 03.08.1998

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

d) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß vom 22.02.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 22.02.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

h) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

i) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

j) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

k) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

l) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

m) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

n) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

o) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister

p) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.03.1999 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Penzberg, den 15.03.1999

Stadt Penzberg

Hans Mummert

Bürgermeister