



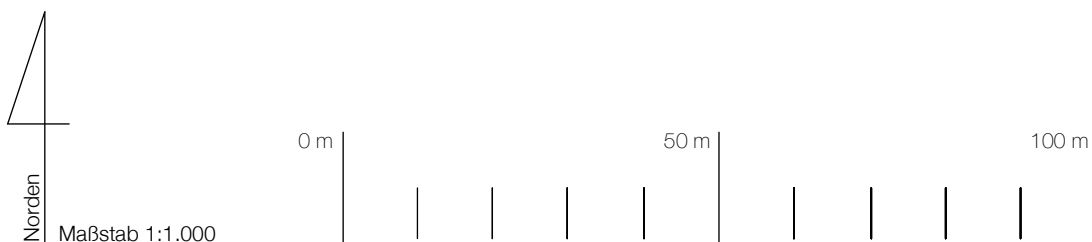
STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADTSANIERUNG" 73. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung



von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 14.03.2023

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Urbanen Gebiet sind Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
 - die maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 1.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95.
- 1.6 Die planzeichnerisch zulässigen Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante Straßenniveau Ecke Karl- und Bahnhofstraße am Höhenfestpunkt (596,85 ü. NN) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. dem oberen Rand der Attika.
- 1.7 Untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte oder Kamine dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe überschreiten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Dächer sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als Flachdächer auszubilden.
- 2.2 Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine einfache Intensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Aufbauhöhe von mindestens 15 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von max. 45 % der Gesamtdachfläche und ein Traufstreifen von maximal 1,50 m sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 2.3 Brüstungen auf Dachterrassen dürfen nur als filigrane Stabgitter und aus Glas ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.
- 2.4 Die Fassadengestaltung im Erdgeschoss entlang der Karl- und der Bahnhofsstraße muss sich im Einzelhandelsbereich in der Gestaltung von den darüber liegenden Geschossen durch einen hohen Glasanteil absetzen.

- 2.5 Die Fassaden der 1.-3. Obergeschosse sind als verputzte Lochfassade zu gestalten.
- 2.6 Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunter liegenden Geschossen in einer einheitlichen Fassadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Beide Geschosse sind beispielsweise mit durchlaufenden Fassadenelementen optisch miteinander zu verbinden.
- 2.7 Im obersten Geschoss (5. Obergeschoss) muss in den Bereichen mit dem Planzeichen Punkt 1.5.7 die Fassade um mindestens 1,50 m, in Bezug auf die Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen zurückspringen. Bei den zurückversetzten Fassaden wird ein Dachüberstand von mindestens 1,50 m festgesetzt, maximal jedoch bis zur Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.
- 2.8 Die Attika des obersten Geschosses muss auf Fassadenebene zurückversetzt werden, um einen möglichst filigranen Dachrand zu gewährleisten.

3. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Stellplätze

Für Einzelhandelsnutzungen im EG (Bestand und Erweiterung) müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Für die für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

5. Grünordnung

Für die durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzung ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu verwenden.

6. Spezieller Artenschutz

In neu zu errichtenden Fassaden sind für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse im Handel erhältliche Nisthilfen (Niststeine) mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm zu integrieren. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Karl- und Bahnhofstraße ist mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung mit vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die einschlägigen Bestimmungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können.

8. Solarenergienutzung

- 8.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 8.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 8.3 Aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.