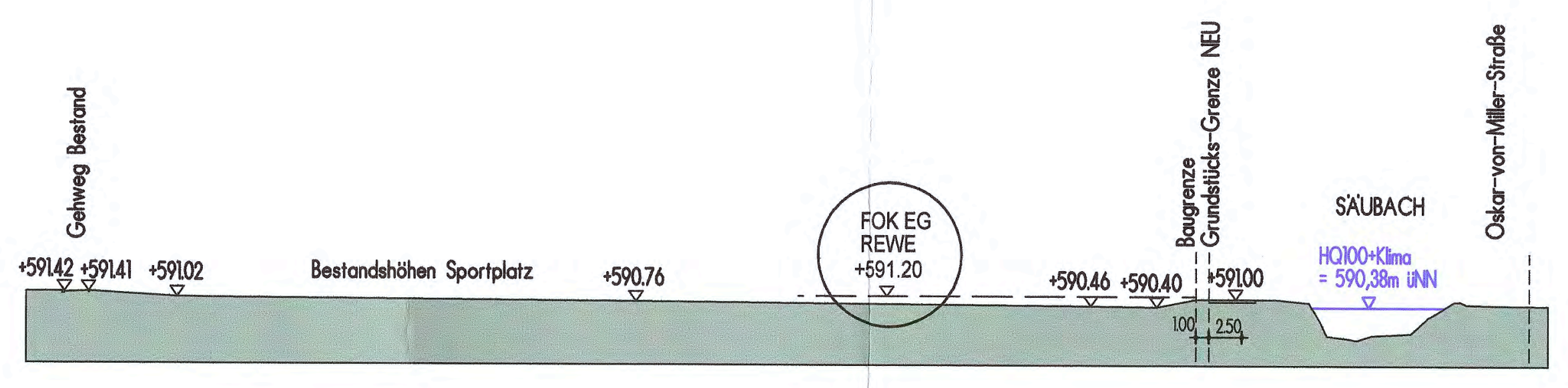
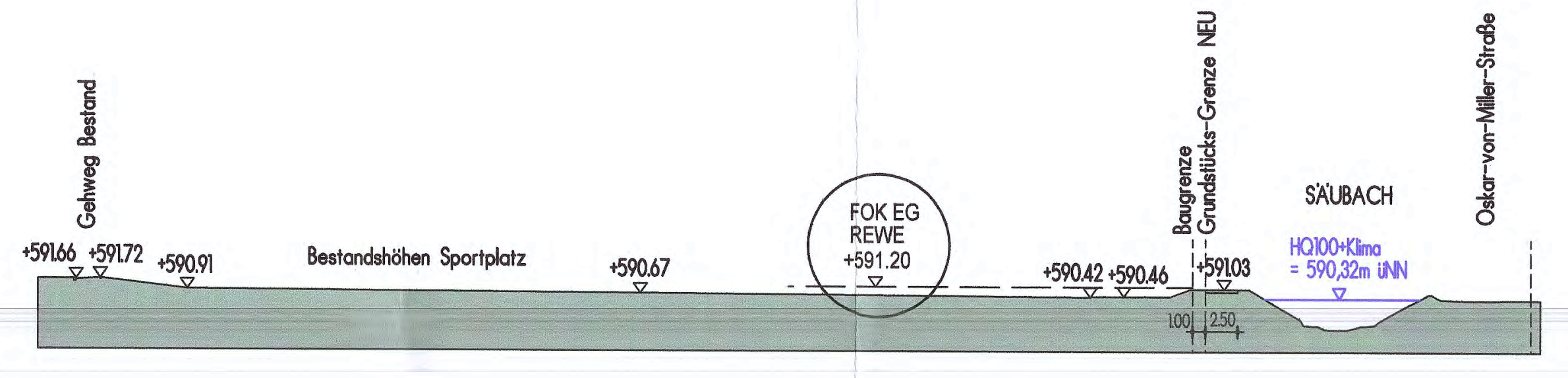
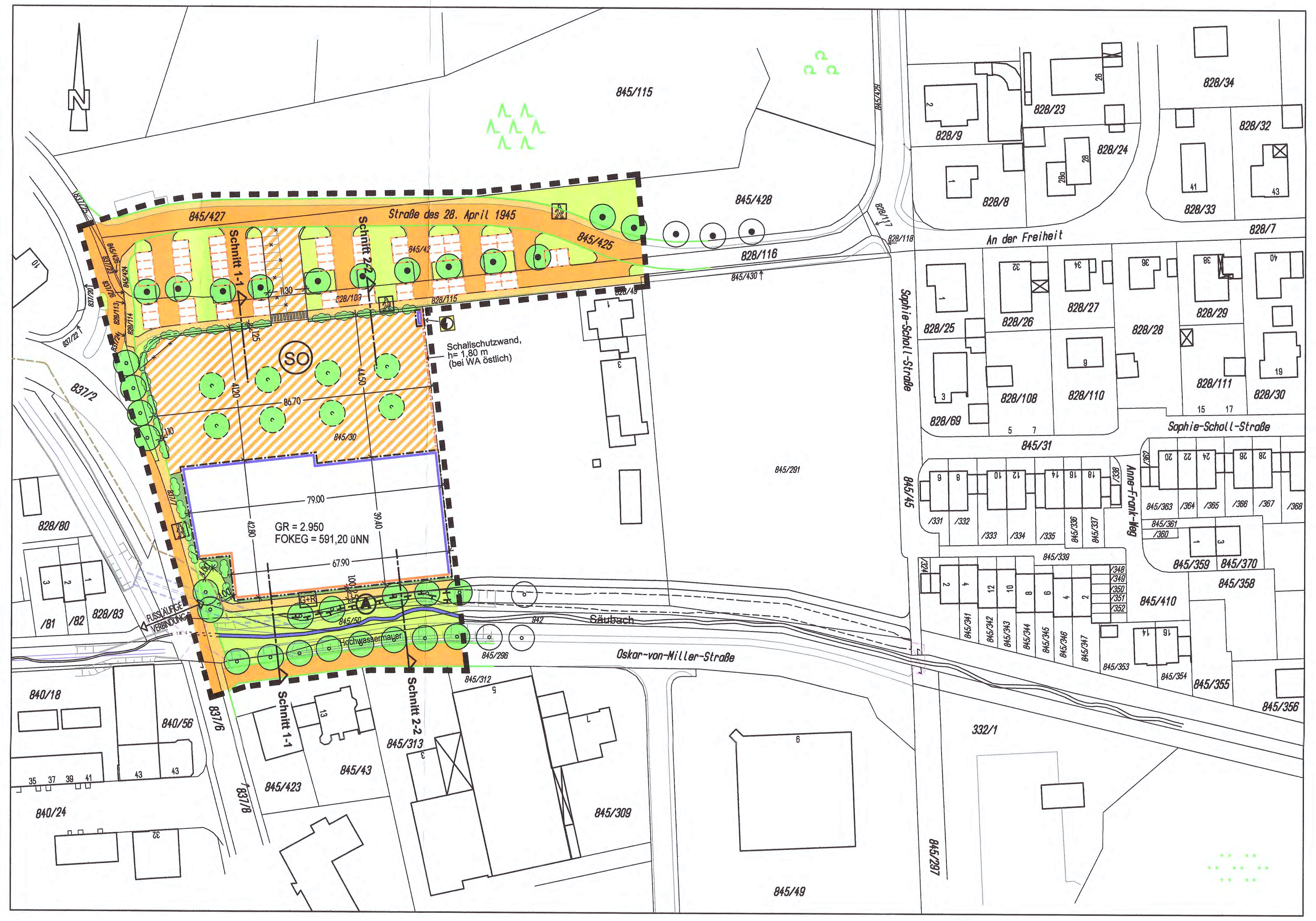


Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

1.1	▪ ▪ ▪ ▪	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1	(SO)	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1	GR=2.950	maximal mögliche Grundfläche = projizierte Gebäudefläche ohne Dachüberstände, Stellplätze und deren Zufahrten (z.B. GR = 2.950 m²)

4 Baugrenzen

4.1	-·-·-·-	Baulinie
4.2	-·-·-·-	Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1	🟧	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2	🟧	Öffentlicher Gehweg
5.3	G+R	Öffentlicher Geh- und Radweg
5.4	▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Private Erschließungs- und Parkplatzfläche)
5.5	—	Straßenbegrenzungslinie
5.6	▮▮▮▮▮▮▮▮	Fußgängerquerung, optisch markiert

6 Grünflächen, Grünordnung

6.1	●	Baum, zu erhalten
6.2	●	Baum 1. Wuchsordnung, zu pflanzen
6.3	○	Baum 1. Wuchsordnung, zu pflanzen, Standort variabel
6.4	●	Sträucher, zu pflanzen
6.5	🟩	private Grünfläche
6.6	🟩	öffentliche Grünfläche

7 Wasserflächen

7.1	~	Wasserflächen (Säubach)

8 Sonstige Planzeichen

8.1	⬚	Umgrenzung von Flächen für bestehende öffentliche Stellplätze
8.2	10,00	Maßangabe in Metern (z.B. 10,00 m)
8.3	FOK EG = 591,20 üNN	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, z.B. 591,20 üNN
8.4	- - - -	Neuer Ableitungskanal Bichlerstraße
8.5	◐	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
8.6	-·-·-·-	Schallschutzwand

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Das Sondergebiet wird auf folgende Nutzungen beschränkt:
1 Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei-Café, gesamt max. 1.850 m² Nettoverkaufsfläche.

1.3 Non-Food-Artikel werden auf max. 15% der Netto-Verkaufsfläche begrenzt.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Dachform, Dachneigung
Die Gebäudedächer sind als Pult- oder Flachdach auszuführen. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 3° bis 7° festgesetzt

2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung wird generell eine einfache Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 11 - 25 cm festgesetzt.

Ausnahmsweise können anstelle der Dacheingrünung großflächige Solarflächen in Verbindung mit einer matten Blecheindeckung zugelassen werden.

Die Solarflächen sind an die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 2.4 gebunden.

2.3 Gebäudehöhen
Die maximale Wandhöhe von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:

niedrige Pultdachseite	5,10 m
hohe Pultdachseite	8,80 m

Für Flachdächer wird eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens üNN ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.4 Photovoltaikanlagen
Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Module und die Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Die Module können parallel zur Dachneigung oder aufgeständert montiert werden.

Werden die Module aufgeständert, ist ein maximaler Neigungswinkel von 19° (von der Dachflächenneigung aus gemessen) möglich. Die maximale Höhe der Photovoltaikmodule über OK Dachhaut darf höchstens 0,7 m betragen.

2.5 Außenwände, Fenster, Dachüberstände
Die Außenwände der Gebäude sind in Beton, verputztem Mauerwerk, Glas, Trapezblech, Aluminiumpaneele, Faserzementplatten, Stahl-, Holz oder in Mischkonstruktion möglich. Die Außenwände dürfen nicht mit Signal- oder Leuchtfarben versehen werden.

Fenster dürfen generell nicht vergittert werden.

Dachüberstände bis 1,50 m dürfen auch über die festgesetzten Baufenster hinausragend errichtet werden.

2.6 Fassadengestaltung
Im Verlauf der Baulinie sind erhöhte gestalterische Maßnahmen zu treffen.

2.7 Abfallbehälter
Für den Hausmüll und den gewerblichen Abfall sind im Bereich der Anlieferung ausreichend Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Der Müllabstellplatz ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig und in das geplante Gebäudevolumen zu integrieren.

3 Zufahrten, Stellplätze

3.1 Unmittelbare Grundstückszufahrten zur Staatsstraße St 2063 sind nicht zulässig.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

4 Werbeanlagen

4.1 Die Errichtung von Werbeanlagen ist entsprechend der Regelungen der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) zulässig.

5 Sparten

5.1 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

6 Umgang mit Niederschlagswasser

6.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, die Ableitung erfolgt in den Säubach. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses wurde durch ein Gutachten des Ing.-Büros Dr. Blasy - Dr. Overland ermittelt, die Aufnahmefähigkeit des Säubachs wurde im gleichen Gutachten nachgewiesen. Die Einleitung hat gemäß den Ausführungen des Gutachtens zu erfolgen.

7 Abwasserbeseitigung

7.1 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße des 28. April 1945. Der Kanal ist für die Schmutzwasseraufnahme umzubauen.

8 Schallschutz

Die Anlieferzone des Einzelhandels ist nach Osten einzuhausen. Das Schalldämm-Maß der Umschließungsbauteile muss mindestens 20 dB aufweisen.

Hinweis:
Für den Schallschutz ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bichler-Straße-Nord" für einen Einzelhandel in Penzberg" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, mit der Bezeichnung LA11-023-G31.doc vom 29.02.2012 zu beachten.

Zugänglichkeit der Normen:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Stadtbauamt der Stadt Penzberg eingesehen werden.

9 Grünordnung

9.1 Eingrünung
Das Sondergebiet ist auf der Nord- und Westseite mit heimischen Laubgehölzen (h = mind. 1,00 m) einzugrünen.

9.2 Begrünung von Stellplätzen
Die Stellplätze sind mit mind. 8 standortgerechten Bäumen 1. Wuchsordnung zu bepflanzen. Empfohlen werden Spitz-Ahorn (Acer platanoides "Columnare") oder Winter-Linde (Tilia cordata "Greenspire"), HS, StU 18/20 cm.

Sollten Grünflächen zwischen den Stellplätzen zur Ausführung kommen, sind diese ebenfalls gemäß Festsetzung 9.1 zu bepflanzen.

9.3 Einfriedungen
Eine Einfriedung des Grundstücks ist nur an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig

9.4 Ausbau Säubach
Die Gestaltung des an den Säubach angrenzenden Bereiches ist gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept des Ing.-Büros Dr. Blasy - Dr.-Øverland auszuführen.

10 Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ökokontoflächen auf dem Gelände des „Solarparks Antdorf“ kompensiert. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch den Maßnahmenträger (siehe auch Punkt 3.3 Umweltbericht).

11 Abstandsflächen

11.1 Die Abstandsflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

11.2 Für Abstandsflächen, die auf der Ostseite nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme gemäß Art. 6, Abs. 2 BayBO vom östl. angrenzenden Nachbarn einzuholen.

11.3 Für Abstandsflächen auf der Südseite, die nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden, hat sich die Stadt Penzberg als angrenzender Nachbar im notariellem Tauschvertrag vom 28.07.2010 verpflichtet, diese zu übernehmen.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1	———	bestehende Grundstücksgrenzen
1.2	- - — - —	neu vorgesehene Grundstücksgrenzen
1.3	—×—×—	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
1.4	845/30	bestehende Flurstücksnummer (z.B. 845/30)
1.5	☐ 5	bestehende Gebäude mit Hausnummer
1.6		Böschungen
1.7	Ⓐ	nachrichtliche Übernahme der im wasserrechtlichen Verfahren festgesetzten und mit der UNB angestimmten Ausgleichsflächen (Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan L 21a; Ing.-Büro Blasy-Overland; Tektur vom 21.10.2010)

2 Hinweise durch Text

2.1 Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.2 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG)

D GELTUNGSBEREICHÜBERSCHNEIDUNG

Der Geltungsbereich des Beb.-Planes "Bichler Straße Nord" überschneidet sich im Süden im Bereich der den Säubach begleitenden Grünflächen mit dem Geltungsbereich des Beb.-Planes "Gewerbepark Bichler Straße". Der Beb.-Plan "Bichler Straße Nord" ersetzt im betroffenen Bereich den Beb.-Plan "Gewerbepark Bichler Straße".

E VERFAHRENSVERMERKE

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. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.06.2010** und Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 10.07.2010 der Stadt Penzberg

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **03.06.2011** bis **04.07.2011** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Penzberg, den 12.07.2011

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.06.2011 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Penzberg, den 12.07.2011

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.03.2012** bis **19.04.2012** öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 23.04.2012

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.03.2012 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Penzberg, den 23.04.2012

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

6. Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom **25.09.2012** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 10.10.2012

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am **25.01.2013** durch Amtsblatt Nr. 2/2013 gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Penzberg, den 25.01.2013

Stadt Penzberg
Hans Mummert
Erster Bürgermeister

F 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 zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den 25.01.2013

Stadt Penzberg
Stadtbauamt
J. Kl
Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN "BICHLER-STRASSE-NORD"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1:1000
SCHNITTE M 1:500

PLANVERFASSER
Jocher & Stechl
Dipl. Ing. (FH) Architekten
Hochbau | Städtebau
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: 08071 – 5 00 55
Fax: 08071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG
probst planen
DIPL. - ING. (TU) Anselma Probst
DIPL. - ING. (FH) Josef Probst
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner
AM ALTEN BAHNHOF 5
82377 PENZBERG
TELEFON (0 88 56) 92 10-0
TELEFAX (0 88 56) 92 10 11
e-mail: probst.landschaft@t-online.de
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg

Tel.: 08856 – 92 10 0
Fax: 08856 – 92 10 11
E-mail: probst.landschaft@t-online.de

22.05.2012-a-