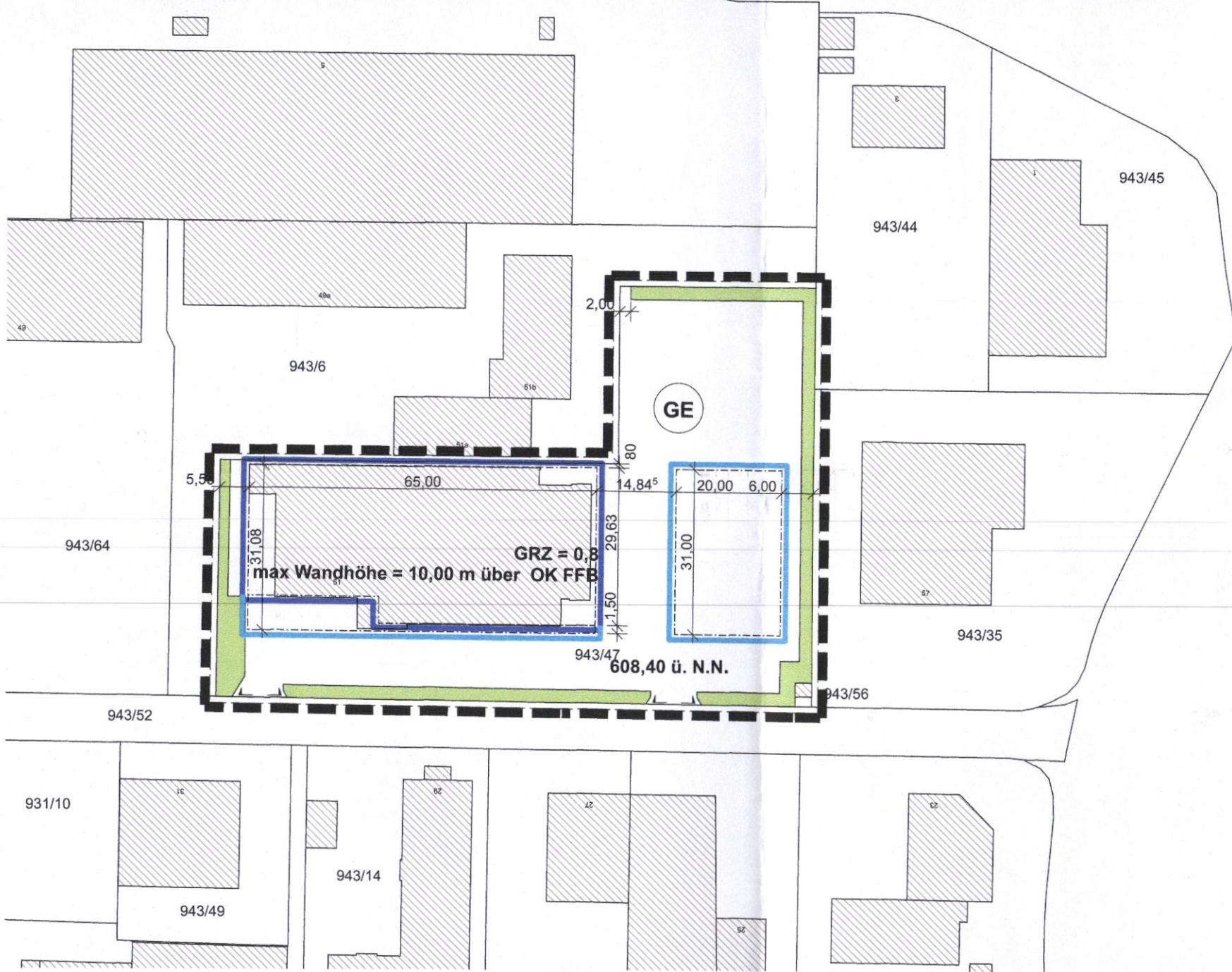


23. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube"



Lageplan 1:500

Präambel

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, weist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 §§ 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) die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ als Satzung.

§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)

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige Wandhöhe der Außenwand nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis höchster Schnittpunkt Wand-Dach beträgt 10,00 m.
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist OK FFB des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers. z.B. 608,40 m ü. N.N. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,50 m abgewichen werden

608,40 m ü. N.N. fertiger Fußboden EG als Höhenbezugspunkt

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. Übersteigerschutz, (z. B. Y-Ausleger) ohne Stacheldraht in metalleigener 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 m².
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

Aufgrund der vollflächig vorliegenden schadstoffbelasteten Auffüllungen (Altlasten) ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Fl. Nr. 943/47 nicht möglich. Siehe auch § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten ist nicht zulässig.
Das Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

7. Altlastenverdachtsfläche

Aufgrund vorliegender Bodenverunreinigungen (Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 19000505) ist damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt wiederverwertbar ist. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.
Alle Bodeneingriffe sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

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 BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.04.2024 die Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 23. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet auf der Grube" wurde in der Fassung vom 29.04.2024 (mit Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 04.06.2024 bis 04.07.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 23. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube" in der Fassung vom 29.04.2024 (mit Begründung) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 04.06.2024 bis 04.07.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.07.2024 die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ in der Fassung vom 11.07.2024 als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 24.07.2024

Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Penzberg, den 24.07.2024

Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2024 durch Amtsblatt Nr. 12/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ mit Begründung und Berichtigung des Flächennutzungsplans wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Penzberg, den 25.07.2024

Stadt Penzberg
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 25.07.2024

Stadt Penzberg
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

23. Änderung des Bebauungsplans

"Gewerbegebiet Auf der Grube"

der Stadt Penzberg



Planstand
Satzung 11.07.2024



B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER
PartG mbB
Im Thal 2 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu