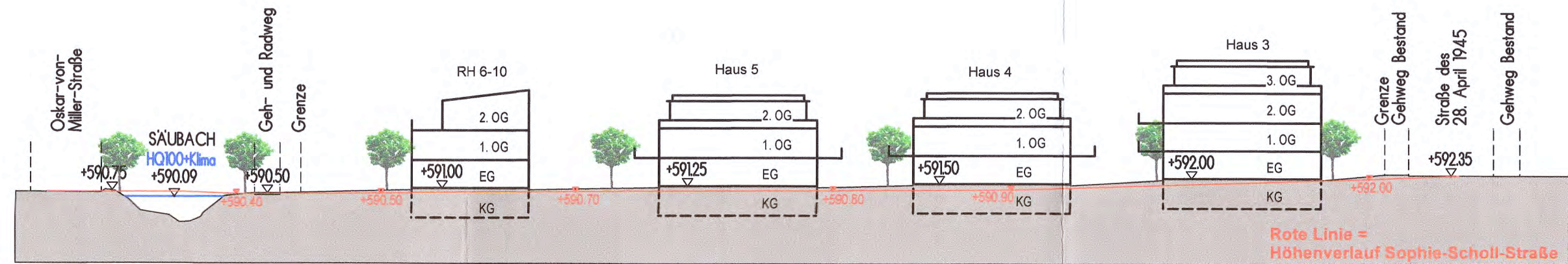
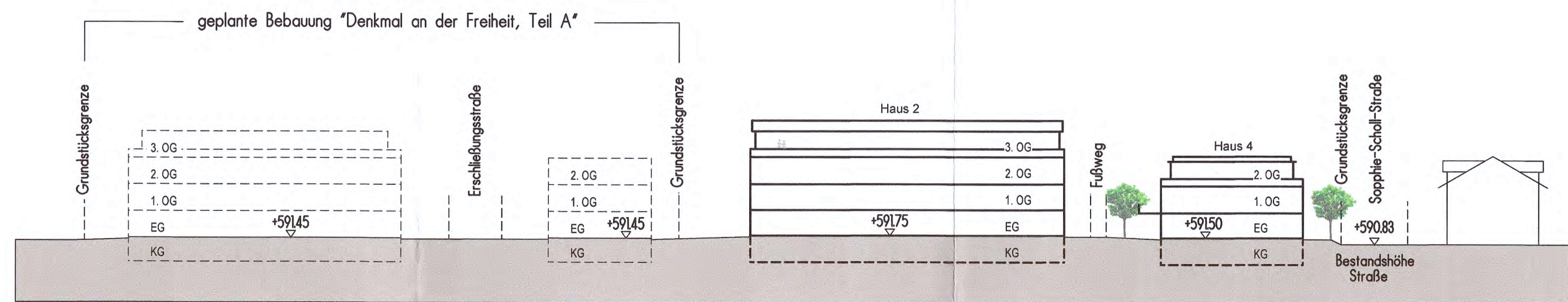


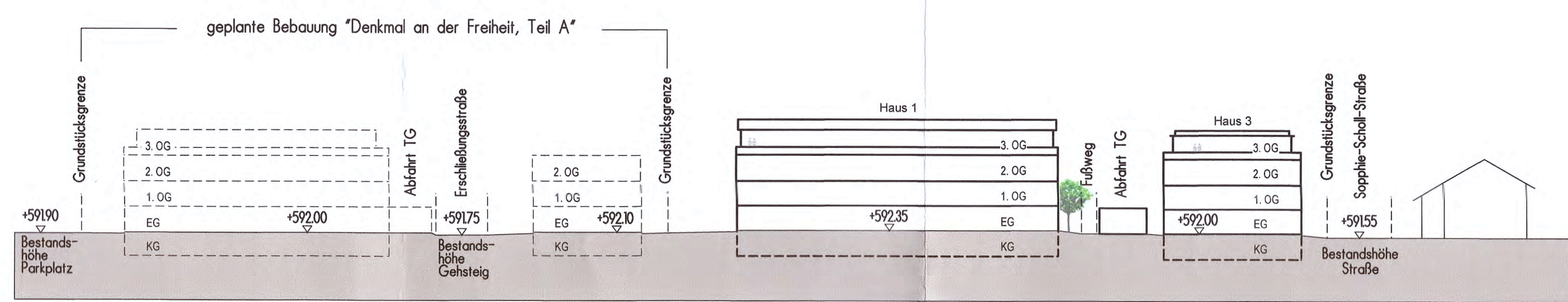
SNCHITT A-A



SNCHITT B-B



SNCHITT C-C



SNCHITT D-D



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

- 1.1 ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,4 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4)
- 3.2 (1,2) Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,2)
- 3.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3 Vollgeschosse)
- 3.4 (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. 3 Vollgeschosse)

4 Baugrenzen

- 4.1 Baugrenze

5 Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Öffentlicher Gehweg
- 5.3 Öffentlicher Geh- und Radweg
- 5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Rettungswege etc.)
- 5.5 Straßenbegrenzungslinie
- 5.6 Fußgängerquerung, optisch markiert

6 Grünflächen, Grünordnung

- 6.1 Bäume, zu erhalten
- 6.2 Bäume 1. Wuchsort, zu pflanzen
- 6.3 Bäume 2. Wuchsort, zu pflanzen
- 6.4 private Grünfläche
- 6.5 öffentliche Grünfläche
- 6.6 öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)

7 Wasserflächen

- 7.1 Wasserflächen (Säubach)
Nachrichtliche Übernahme aus Integraler HW-Schutz der Stadt Penzberg, Gewässerbau Bichler Straße, Ausführungsplanung Ing.-Büro Blasy-Overland, Feb. 2011

8 Sonstige Planzeichen

- 8.1 St Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- 8.2 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 8.3 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 8.4 NG Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude (Müllhäuser, Fahrradschuppen, Gartenhäuser etc.)
- 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8.6 Maßangabe in Metern (z.B. 16,50 m)

8.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch Regenwasser DN 800

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe bestimmt.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2 Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Baukörper, Nebenanlagen
Vorsprünge durch Gebäudeteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Treppenhäuser, TG-Überdachungen etc.) bis zu 1,5 m über die Baufenster hinausragend werden zugelassen, sofern sie eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nicht widersprechen.

Balkone auf der Süd- und Westseite der Gebäude bis max. 2,50 m über die Baufenster hinausragend werden bis zu einer Breite von 4,50 pro Balkon zugelassen.

Flächen für Nebengebäude wie Müllhäuser, Fahrradschuppen, Gartenhäuser etc. sind für den Bereich der Mehrfamilienhäuser zeichnerisch festgesetzt. Für die südlichen beiden Reihenhauseinheiten ist je Parzelle ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 10 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg eingehalten werden.

- 2.2 Dachform, Dachneigung
Die Gebäudedächer sind als Pult- oder Flachdach auszuführen. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 3° bis 8° festgesetzt.

- 2.3 Dachendeckung
Für die Dachendeckung wird einfache Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 11 - 25 cm festgesetzt. Dies gilt nicht für Dachflächen, die mit Photovoltaikmodulen flächendeckend (nicht aufgeständert) belegt werden.

- 2.4 Gebäudehöhen
Die maximale traufseitige Wandhöhe von FOK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird für zweigeschossige Gebäude auf max. 6,60 m festgesetzt, für dreigeschossige Gebäude auf max. 10,00 m.

Zusätzlich ist es möglich über dem 2. bzw. 3. OG ein Staffel- oder Terrassengeschoss zu errichten. Die Wandhöhe bei Ausführung eines Staffel- oder Terrassengeschosses wird nach o. g. Definition bei dreigeschossigen Gebäuden auf max. 10,00 m festgesetzt, bei viergeschossigen Gebäuden auf max. 13,05 m.

Die Außenwandkante eines Staffel- oder Terrassengeschosses über dem 2. OG muss südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunter liegenden Geschosses zurück springen.

Die Außenwandkante eines Staffel- oder Terrassengeschosses über dem 3. OG muss nordseitig mind. 1,10 m und südseitig mindestens 3,00 m hinter die Außenwandkante des darunter liegenden Geschosses zurück springen.

Im Bereich der 3,00 m tiefen Dachterrassen sind keine Wintergärten zulässig.

Für die drei quadratischen Gebäude auf der Ostseite des Geltungsbereiches wird das Rücksprunghaus alsseitig auf mind. 1,10 m festgesetzt.

Im Bereich der Eingangstreppehäuser ist bei viergeschossigen Gebäuden auf einer Breite von max. 4,0 m je Treppenhäuser kein Rücksprung erforderlich.

Brüstungen mit einem massiven Anteil bis zu einem 1/3 der Ansichtsfäche dürfen bei Staffelgeschossen die max. zulässige Wandhöhe um 90 cm übertreten.

Die Wandhöhe von Überdachungen der Tiefgaragenabfahrten wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Die Neigung der Ein- und Ausfahrt der TG darf von der Gehwegkante aus gemessen auf eine Länge von 3,0 m nicht mehr als 5° betragen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist den Schnittzeichnungen zu entnehmen.

2.5 Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farben auszuführen. Zulässig sind außerdem Holzverkleidungen oder Verkleidungen aus zementgebundenen Faserwerkstoffen.

Fassadenrücksprünge sind mit einem Farb-, Struktur- oder Materialwechsel auszuführen. Dies gilt auch für das dritte bzw. vierte Geschoss, sofern es sich um ein Terrassengeschoss handelt. Die Dachränder dieser Geschosse müssen zur Wirkamkeit der Staffelung um mind. 25 cm hinter der Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bleiben. Dachränder müssen sich durch schräge oder abgetragene Untersichten zum Rand hin verjüngen. In den Bereichen der Dachüberstände kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Balkongeländer können in Holz, Metall oder Glas ausgeführt werden.

Einfahrtsgelände für TG-Abfahrten sind mit schallsorbierenden Materialien auszustatten.

2.6 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.

3 Stellplätze

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wird festgesetzt, dass nicht 35% sondern 25% der notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser als Besucherstellplätze vorzusehen sind.

- 3.2 Die Stellplätze sind mit wasserdrughlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.

4 Sparten

- 4.1 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

5 Umgang mit Niederschlagswasser

5.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteinrichtungen zu sammeln, die Ableitung erfolgt in den Säubach. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses wurde durch das Gutachten des Ing.-Büros Dr. Blasy - Dr. Overland vom 17.10.2014 ermittelt, die Aufnahmefähigkeit des Säubachs wurde im gleichen Gutachten nachgewiesen. Die Einleitung hat gemäß den Ausführungen des Gutachtens zu erfolgen.

6 Grünordnung

- 6.1 Bepflanzung der Einmündung Sophie-Scholl-Str. in die Str. des 28. April 1945
Die Grünfläche ist mit einem Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland') HS, SIU 18/20 zu bepflanzen.

- 6.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke
Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 60 cm im Mittel zu überdecken und in das umgebende Gelände einzubetten.

Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 100 cm herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung mit Bodensubstrat oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Troglorm erfolgen. Hier sind Bäume 2. Wuchsort zu wählen. Empfohlen werden Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elaeagn') oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), HS, SIU 18/20.

- 6.3 Baumpflanzung nördlich des Säubachs
Entlang des Geh- und Radweges am Säubach sind Hänge-Birken (Betula pendula), HS, SIU 18/20 zu pflanzen. Die Pflanzung am südlichen Säubachufer wurde bereits im Rahmen der Ausführungsarbeiten zum HW-Schutz geplant.

- 6.4 Ausbau Säubach
Die Gestaltung des an den Säubach angrenzenden Bereiches ist gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept des Ing.-Büros Blasy - Overland auszuführen.

- 6.5 Grundstückseinfriedungen:
Holzränge und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Die südlich an den öffentlichen Geh- und Radweg am Säubach angrenzenden Reihenhausegrundstücke sind mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun einzufrieden und mit einer ortstypischen Heckenpflanzung zu ergänzen.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 neu vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 1.3 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 845/291)
- 1.4 bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 1.5 Ein-/Ausfahrt TG
- 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)
- 1.8 Bäume südlich des Säubachs
Nachrichtliche Übernahme aus Integraler HW-Schutz der Stadt Penzberg, Lageplan Baumpflanzung, Ausführungsplanung, IB Blasy-Overland, Mai 2011
- 1.9 Ergänzung der Baumpflanzung nördlich des Säubachs
- 1.10 Schnittführung (z.B. Schnitt A-A)

2 Hinweise durch Text

- 2.1 Freiflächenegestaltungsplan
Im Rahmen der Eingabebauung ist ein qualifizierter Freiflächenegestaltungsplan vorzulegen.
- 2.2 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

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

- 2.4 Auf Grund der Grundwasserhältnisse wird empfohlen, dass die Keller wasserdicht ausgeführt werden.

- 2.5 Spielplätze
Kleinkinderspielplätze sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten gemäß § 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zu errichten. Daneben soll auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 845/28 ein neuer Spielplatz errichtet werden. Dieser ist in der Bauabzugsplanung bereits dargestellt.

- 2.6 Folgende Normen sind bei der Auslegung des Bebauungsplanes im Stadtbauamt der Stadt Penzberg bereitzustellen:
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989
 - DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
 - Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987
 - Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen "Denkmal an der Freiheit, Teil A" und "Denkmal an der Freiheit, Teil B" der BEKOM Lärmrecht & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA11-023-091-2.docx vom 05.05.2015

- 2.7 Abwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Straße des 28. April 1945 und in der Sophie-Scholl-Straße.

- 2.8 Ausgleichsmaßnahmen
Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Penzberg. Somit werden die Vorschriften des § 13a BauGB angewendet. Demzufolge ist für die Bebauung kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

D GELTUNGSBEREICHÜBERSCHNEIDUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil B" überschneidet sich im Osten im Bereich der Sophie-Scholl-Straße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freiheit Süd". Der Bebauungsplan "Denkmal an der Freiheit, Teil B" ersetzt im betroffenen Bereich den Bebauungsplan "Freiheit Süd".

Des Weiteren überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil B" im Süden im Bereich der den Säubach begleitenden Grünflächen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerkepark Bichler Straße". Auch hier ersetzt der Bebauungsplan "Denkmal an der Freiheit, Teil B" im betroffenen Bereich den Bebauungsplan "Gewerkepark Bichler Straße".

E VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Penzberg erlässt auf Grund der §§ 9, 10 und 13a 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 Die Stadt Penzberg hat am 18.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Denkmal an der Freiheit, Teil B" aufzustellen. Zugleich wurde beschlossen, für das Aufstellungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Penzberg, den 15.07.2014
Elke Zehner
Erste Bürgermeisterin

- 2 Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2014 wurde in der Zeit vom 18.11.2014 bis 18.12.2014 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde am 17.11.2014 durchgeführt.

Penzberg, den 22.12.2014
Elke Zehner
Erste Bürgermeisterin

- 3 Die Stadt Penzberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 26.01.2015 beschlussmäßig behandelt.

Penzberg, den 27.01.2015
Elke Zehner
Erste Bürgermeisterin

- 4 Die Stadt Penzberg hat am 19.05.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.05.2015 gemäß §§ 9, 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 26.05.2015
Elke Zehner
Erste Bürgermeisterin

- 5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den 10.06.2015
Elke Zehner
Erste Bürgermeisterin

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 unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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, 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 begründet soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den 10.06.2015
Justus Klement
Baumtmeister - Stadtbauamt

STADT PENZBERG



BEBAUUNGSPLAN
"DENKMAL AN DER FREIHEIT, TEIL B"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LAGEPLAN
SCHNITTE

M 1:1000
M 1:500

PLANVERFASSER



Jocher & Stechl

Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 - 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 - 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG



Dipl.-Ing. TU Anselma Probst
Dipl.-Ing. FH Josef Probst

Landschaftsarchitekten - Stadtplaner
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg

Tel.: +49 (0)856 - 92 10 1
Fax: +49 (0)856 - 92 10 11
E-mail: probst.landschaft@t-online.de