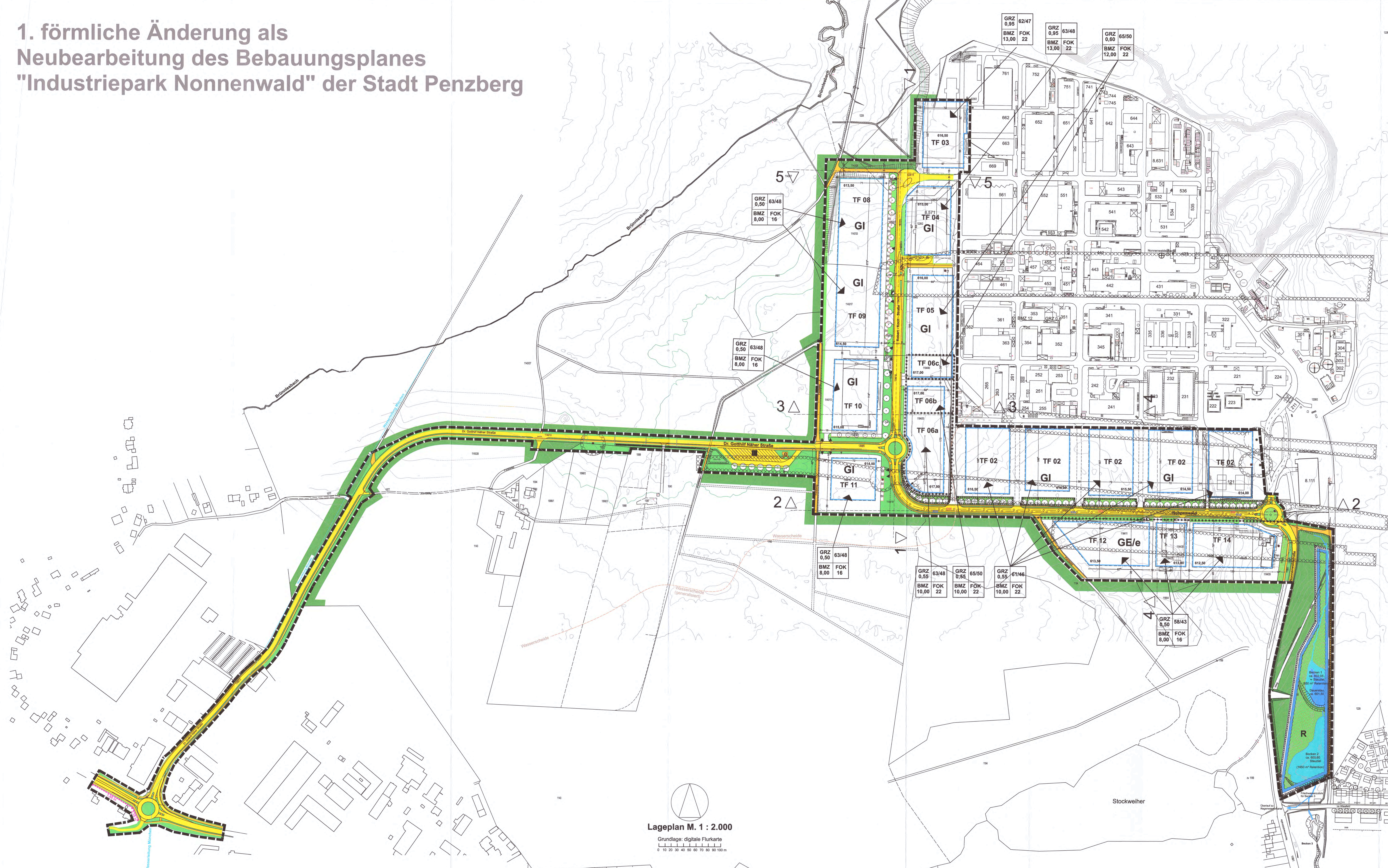


1. förmliche Änderung als Neubearbeitung des Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg



- 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“**
- Satzung der Stadt Penzberg zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ als Neubearbeitung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ vom ...
- Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Bauzonenverordnung (BauZVO) erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsänderung als Satzung:
- § 1 Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“: Der Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg vom ... wird wie folgt geändert:
- A. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Planzeichen und Festsetzungen durch Text festgesetzt:**
- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauZVO)
Ausnahmen nach § 9 (3) BauZVO sind unzulässig.
Einzelne Gebäude jeder Art sind unzulässig.
GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauZVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) BauZVO sind unzulässig.
Geschäftsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind unzulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Grundflächenzahl**
GRZ 0,50 z.B. GRZ = 0,50 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 3.2 Baumassenzahl**
BMZ 8,00 z.B. BMZ = 8,00 Baumassenzahl als Höchstgrenze
- 3.3 Gebäuhöhe**
FOK 16 z.B. FOK = 16,00 m, Höchstmaß bis Fußbodenebene des letzten Geschosses, gemessen ab OCGTB des untersten Vollgeschosses.
Kamine und ähnliche Sonderbauten können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsantrag überschreiten.
- 3.4 Nutzungscharaktere**
Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in der Nutzungscharaktere
- 4. Baugeweis, Baulinien, Baugrenzen**
- 4.1 Baugrenze**
Baugrenze
- 4.2 Ausnahmebaugrenze**
Ausnahmebaugrenze für eingeschossige betriebliche Nebengebäude in den Grundstücksflächen TF 12 - TF 14 eine Überschreitung der Baugrenze nach Süden zulässig, wenn die Gebäuhöhe im OK festem Fußboden bis OK Traufhöhe von 6,00 m, die Gebäuelänge von 28 m und die Gebäubreite von 8,50 m nicht überschritten wird und gleichzeitig die maximal zulässige Grundflächen- u. Baumassenzahl eingehalten wird.
- 4.3**
615,00 Höherlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußbodens im EG, z.B. 615,00 u.N.N. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,50 m abgewichen werden.
- 5. Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Dächern**
Es werden Flachdächer und fach geeignete Sattel- und Pultdächer mit maximal 15° Neigung festgesetzt.
Die Prüfung der Einwirkung der Emissionen erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist diese Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente, als Bezugsfläche ist die in der Flächrechnung als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- 5.2 Dachdeckung**
Flächendeckende und fachgerechte Dächer bis 15° Neigung sind an einer Fläche von 100 m² zu begründen. Dabei ist eine durchzunehmende Mindestgeschwindigkeit von 10 cm (entsprechend Dreieckswind) vorzusehen.
Dachdeckungen aus Dachziegel, Betonsteinen, Wellplatten und farbigen Metallen (z.B. rote Lackierungen) sind nicht zulässig.
Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie alle Überdachungen auf den Grundstücken, um mindestens 15 dB unterschreitet.
- 5.3 Fassaden**
Tragende und nicht tragende Fassaden sind nur in weissen Oberflächen, Glas, Metall oder Metallglanz zulässig.
Corporate Identity Farben der Unternehmen sind von dieser Farbeinschränkung ausgenommen und zur Akzentuierung zugelassen.
- 5.4 Einfriedungen, Sichtschutz**
Zäune, Tore und Einfriedungen sind nur als Metallzäune zulässig.
Sichtschutzzäune sind halbhoch (z.B. als geschichtete Bleche) auszuführen. Farblich behandelte Zäune (z.B. grün ummanteltes Metall) sind nicht zulässig.
Alle Oberflächen sind in Metallglanz oder farlos auszuführen.
- 5.5 Geländeschritte**
Die Schritte 1 - 5, M 1:1.000, sind für das künftige Gelände verbindlich
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 Straßenverkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Fuß- oder Radweg
 - öffentlicher Eigenunterweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck
- Bereiche möglicher Zufahrten
Die Breite der Zufahrten ist auf die Breite der Flächen für Stellplätze begrenzt. Es sind mehrere Zufahrten je Grundstück möglich.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen**
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasseranschluss**
- Abwasserleitung für Schmutzwasser
 - Abwasserleitung für Oberflächenwasser oberirdisch
 - Abwasserleitung für Oberflächenwasser unterirdisch
- 9. Flächen für die Wasserversorgung (Retention für Niederschlagswasser)**
Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in Form von Rückhaltebecken
- 10. Garagen, Stellplätze**
- 10.1** Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 10.2** Umgrünung für Flächen für Stellplätze, Überdachungen oder Einhausung von Stellplätzen sind unzulässig.
- 11. Maßangaben**
Maßstab in Metern, z.B. 45,00 m

- 12. Grünordnung**
- 12.1. Freizeitanlage**
Die unversiegelte Grundstücksfläche muss mindestens 20% der Grundstücksfläche als Mindestmaß nach § 9 BauZVO Abs. 1 Nr. 15 annehmen.
Davon ist mindestens 12% unversiegelte Grundstücksfläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern oder als Wies-/Rasen auszubilden und je 200 m² der unversiegelten Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
Die Restfläche der unversiegelten Grundstücksfläche kann wasserrechtlich, als Kleinfischteich, als wassergebundene Kleinfischteiche, als Schotterrasen, sowie mit Rasenflächen mit einem Fugen-Rasenanteil von mindestens 40%, ausgebaut werden.
- 12.2. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- 12.3**
zu pflanzender Baum
Baumartenauswahl I, Wuchshöhe für die Durchführung der öffentlichen und privaten Grünflächen:
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Hilgii - Birke
Tilia cordata - Winter-Linde
Fraxinus excelsior - Esche
- 12.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Schaffung permanenter und ephemerer Wasserflächen, Entwicklung von Feuchtwiesen und Extensivwiesen.
Der erforderliche Ausgleich wird durch die Stadt Penzberg durch Maßnahmen gem. „Maßnahmenkonzept Ausgleichsflächen“ durchgeführt. Es ist Bestandteil der Grünordnung im Bebauungsplan. Die Maßnahmenkonzept hat am Verfahren teilgenommen und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- 12.5. Interne Ausgleichsflächen gem. „Maßnahmenkonzept Ausgleichsflächen“**
z.B. interne Ausgleichsfläche
- 13. Lärmemissionen**
- 13.1.** Entsprechend dem Bericht mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg der BEKON Lärmstudie & Akustik GmbH“ mit der Bezeichnung LA03-146-G05.docx vom 09.05.2014 ergeben sich folgende Festsetzungen.
Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ weder tags noch Nachts überschreiten.
- | Bezeichnung | L _{eq} in dB | tags | nachts |
|-------------|-----------------------|------|--------|
| TF 02 | 61 | 45 | 45 |
| TF 03 | 62 | 45 | 45 |
| TF 04 | 63 | 45 | 45 |
| TF 05 | 64 | 45 | 45 |
| TF 06a | 65 | 45 | 45 |
| TF 06b | 66 | 50 | 45 |
| TF 09 | 67 | 45 | 45 |
| TF 10 | 68 | 45 | 45 |
| TF 11 | 69 | 45 | 45 |
| TF 12 | 70 | 45 | 45 |
| TF 13 | 71 | 45 | 45 |
| TF 14 | 72 | 45 | 45 |
- Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einwirkung der Emissionen erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist diese Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente, als Bezugsfläche ist die in der Flächrechnung als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Die Lage und Größe der Grundstücksflächen TF 02 bis TF 14 ist dem Bericht „Schalltechnische Untersuchung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg der BEKON Lärmstudie & Akustik GmbH“ vom 09.05.2014 mit der Bezeichnung LA03-146-G05.docx und dem Planlet des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 13.2. Verkehrslärm**
Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverkehr) vom 12. Juni 1986 ist eine Lärmstudie an der ST 2063 erforderlich. Die Lage, Länge und Höhe ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Lärmstudie muss entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung. Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmstudien an Straßen“ (ZVL 88) vom Bundesministerium für Verkehr ausgeführt werden.
- 13.3. Lärmstudie**
Lärmstudie; z.B. mindestens 1,60 m hoch.
Die Konstruktion muss im Detail dem Immissionsrichtwert (Fa. Bekon) entwickelt und mit dem Landratsamt und dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

- § 2 - In Kraft treten**
- Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
- Verfahrensvermerk:**
- Die Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 27.03.2012 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ beschlossen.
Der Beschluss wurde am 10.04.2012 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauZBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ hat in der Zeit vom 25.02.2014 bis 20.03.2014 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauZBG für den Vorwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ hat in der Zeit vom 18.03.2014 bis 11.04.2014 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauZBG in der Zeit vom 22.05.2014 bis 24.06.2014 beteiligt.
Der Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZBG in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.09.2014 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ als Neubearbeitung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ gemäß § 10 Abs. 1 BauZBG als Satzung beschlossen.
Penzberg, den 25.09.2014
Stadtbauamt
Justus Klement
Baumleiter - Stadtbauamt
 - Die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ als Neubearbeitung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ mit Begründung wurde am 25.09.2014 durch Amtsblatt Nr. 1/14/2015, gemäß § 10 Abs. 3 BauZBG bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Sie ist zu den öffentlichen Bürosorten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Penzberg, den 22.09.2015
Stadtbauamt
Justus Klement
Baumleiter - Stadtbauamt
- 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 Bebauungsänderung, sowie die Vorschriften bezüglich der Berücksichtigung der Bebauungsänderung schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg geltend gemacht werden ist:
- Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauZBG vorzunehmenden gegenseitigen Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründet hat, ist dabei darzulegen.
Penzberg, den 22.09.2015
Stadtbauamt
Justus Klement
Baumleiter - Stadtbauamt
- Planung: ARCHITEXTEN b3
Grünordnung: Grünplanung P
- 14 ARCHITEXTEN
Dr. Th. 2, 93737 Penzberg
T 093482224 F 093482223
kontakt@architexten.eu
- DIP.-ING. (TU) Maria Probst
DIP.-ING. (TU) Josef Probst
Landesfachlehrer - Stadtbauleiter
- AM ALTEN BAHRHOFF 8
82277 FRIEDRICHSHAGEN
TELEFON (089 89) 82 10-0
TELEFAX (089 89) 82 10-1
www.am-alten-bahrhoff.de
- Penzberg, den 24.02.2014
13.05.2014