



A. Festsetzungen

- 1. Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung für unterschiedliches Maß der Nutzungen
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GE** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt.
Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:
 - 2.2** Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 2.2.2** Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber)
 - 2.2.3** Handels- und Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 15 %) und sie keine zentral-relevanten Sortimente führen. Verkaufsstellen mit zentralrelevanten Sortimenten sind auch als Ausnahmen nicht zugelassen.
Zentralrelevante Sortimente: Antiquitäten und Kunstgegenstände / Baby- und Kinderartikel / Bastelartikel / Briefmarken / Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse / Bücher / Devotionalien / Feinmechanische Erzeugnisse / Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren / Haus- und Heimtextilien, Bettwaren / Jagd- und Angelbedarf, Waffen / Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren / Strümpfe, Musikinstrumente, Musikalien / Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Bekleidung / Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf / Schuhe / Spielwaren / Sportartikel, Campingartikel / Uhren, Schmuck.
 - 2.3** Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen (§ 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Je Gewerbebetrieb ist eine Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm in ihrer Fläche untergeordnet ist und alle baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.
Innerhalb des Bauraums TF 01 ist für einen Gewerbebetrieb eine zweite Wohnung zulässig.

- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 z.B. GR 1400** Grundfläche, z.B. GR = 1400 m²; Grundfläche als maximal zulässige Größe. Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf für zulässige Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, für Fahrradabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze, Wege, Vorplätze, Werkbänke, Lade- und Lagerbereiche und Terrassen eine GRZ von 0,80 nicht übersteigen. Die Anrechnung der nicht über- oder unterbauten Flächen erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
 - 3.2** Fußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses: Die Höhe der Fußbodenoberkante FFB des Erdgeschosses über Gelände beträgt max. 0,70 m; gemessen an der Außenwand vor dem Hauptzug des geplanten Geschosses. Auf Nachweis besonderer funktionaler Anforderungen an die Höhenlage des Erdgeschosses (z.B. Rampenanlagen) kann eine Erhöhung auf 1,40 m zugelassen werden. Für Neubauten in räumlichem und funktionalen Zusammenhang mit Bestandsbauten kann die Fußbodenoberkante OK FFB des Bestandsgebäude als Bezug für die Höhe der Fußbodenoberkante OK FFB EG herangezogen werden.
 - 3.2.2** Wandhöhe an der Traufseite, z.B. WH = 8,75 m; die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Lichte und ähnliche Sonderbauten können des Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsanweisung überschreiten.
 - 3.4 z.B. FH = 11,75** Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 11,75m. Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem First bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Pulldach). Kamme und ähnliche Sonderbauten können des Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsanweisung überschreiten.
 - 3.5 G** Nutzungszuschläge: In diesem Bereich sind bei der Gründung Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores zu beachten (§ A. 13.6).
- 3.6 Nutzungsabstände**

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

Maß	FH	GR
1	11,75	1400
2	8,75	G
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 - 4.1 Bauweise:** Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Baugrenze:**

- 5. Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Die Einfahrt auf das Grundstück ist nur im festgesetzten Bereich in üblicher Einfahrtbreite zulässig (die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden).
 - Der Einfahrtbereich von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugzufahrten ist von dieser Festsetzung nicht erfasst und kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg frei angeordnet werden.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB).
- 6. Angaben zu Versorgungs- und Abwasserleitungen**

Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem.
- 7. Schallschutz (IB Bekon 29.06.2017)**

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A):

Fläche	L _{a,eq} in dB(A)	G _{0,5dB}
TF 01	52	47
TF 02	52	47
TF 03	59	44
TF 04	52	47
TF 05	59	44
TF 06	59	44
TF 07	59	44
TF 08	59	44
TF 09	59	44
TF 10	59	44
TF 11	59	44
TF 12	59	44
TF 13	59	44
TF 14	59	44

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Planungswinkels von 180 Grad anzusetzen. Es ist zur Berechnung des Lärmkontingentes LK ein Einfallswinkel von 180 Grad anzusetzen. Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (mit Grünflächen) dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_a den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

- Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent LEK_{Zus_k} zulässig:**

Sektor	Anfang	Ende	tags	nachts
A	315	85	3,0	3,0
B	85	315	0,0	0,0

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Winkelbereiche der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x=4451756,00 (Rechtswert); y=5292202,00 (Hochwert)

Die Richtungsangaben sind wie folgt definiert: Norden 0 Grad Osten 90 Grad Süden 180 Grad Westen 270 Grad

Die Gesamtmission berechnen sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplanbereich zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente LEK_{Zus_k}. Wenn es um schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor des Zusatzmissionen in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten (LIK) kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärm- und Schallschutzgutachtens auf Basis der Ermittlung der BauVorV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Penzberg zu den üblichen Öffnungszeiten des Bauamtes zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die gesamten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärm- und Schallschutz GmbH (Schwabenstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0921-34779-0) nach Voreinreichung kostenfrei eingesehen werden.
- 8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**
 - Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Maximal 2 Garagen oder Carports und deren Nebenräume mit einer einzelnen Bruttogrundfläche von maximal 25 m² oder einer Bruttogesamfläche von maximal 50 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 100 cm Erdüberdeckung aufweisen.
 - Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes entsprechen und eine dienende Funktion haben (z.B. Toranlagen, Versorgungsanlagen).

B. Hinweise

- 1. Hinweise durch Planzeichen**
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 geplante Grundstücksgrenzen
 - 1.3 bestehende Flurstücknummern
 - 1.4 vorgeschlagene Erschließung auf dem Grundstück
 - 1.5.1 bestehende Baukörper
 - 1.5.2 z.B. (602,7) Höhenlage OK FFB EG des Hauptbaukörpers Bestandsgebäude, nachrichtliche Übernahme, z.B. 620,72 m u.N
 - 1.6 Kanal-Hauptnetz: Regenwasser-, Schmutzwasser- und Mischwasserkanal (bestehende und im Zuge des Ausbaus der Westtangente geplante Kanalanlagen)
 - 1.7 Strom-Trasse 20 kV-Erdkabel (ca.-Lage der Trasse, zur Maßnahme nur bedingt geeignet); Die Leitung ist von Befliegungen freizuhalten. Bäume und teilweise Sträucher dürfen aus Gründen des Brandschutzes (DIN 18520) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trasse abgeschnitten werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind in Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trasse. Hinsichtlich der ca. Schutzzonebereiche bzw. Schutzstreifen wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Befliegungsvorhaben dem Versorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.
 - 1.8 Wasserröhre München (seitl. Schutzabstände notwendig)
 - 1.8.1 z.B. z.B. Hörschichtlinien Gelände Bestand - 1m-Schichtgrenze (z.B. 619 m ü.NN) (Höhenangauigkeit: DGM 5)
 - 1.8.2 z.B. z.B. Hörschichtlinien Gelände Bestand - 0,5m-Schichtgrenze (Höhenangauigkeit: DGM 5)
 - 1.10 markanter Einzelbau, nachrichtl. Übernahme aus Flächennutzungsplan
 - 1.11 Scheckdreieck (Scheckflächen)
 - 1.12 z.B. TF 10 z.B. TF 10: Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche Teilfläche 10
 - 1.13 z.B. TF 04 z.B. TF 04: Teilflächennummerierung, die im Zuge des Verfahrens entfallen ist und zur besseren Lesbarkeit des Plans als durchgestrichene Nummer ebenfalls blieben soll.
 - 1.14 z.B. 15 z.B. 15,00 m: Maßangabe mit Maßzahl in Metern

- 2. Hinweise durch Text**
 - Aufgrund der Grundverhältnisse wird empfohlen, die unter Gelände liegenden Gebäude teilweise wasserdicht auszuführen.
 - Im Rahmen der Eingabeplanung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan anzuhängen, in dem detaillierte, fachscharfe Angaben gemacht werden, bezüglich der Wege- und Verkehrsverbindungen, begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Befliegung, Bodenbelag und Abgrabungen.
 - Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr:
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baurechts zu beachten. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien, Radwegen usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z.B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenrampen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrfahrtschritte jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist.
Weiterhin wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrzufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Für die Bemessung des Hydrantennetzes sind das Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserwesens e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - zu beachten.
Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
 - Hinweis zu der 2. Wohnheit in TF 01:
Innerhalb des Bauraums TF 01 ist für einen Gewerbebetrieb eine zweite Wohnung zulässig. Die Größe der zweiten Wohnung ist begrenzt auf max. 30m² Wohnfläche (Vorbescheid vom 22.06.05).

C. Verfahrensmerkmale

- Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 61 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2006 hat in der Zeit vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2006 hat in der Zeit vom 26.04.2006 bis 05.06.2006 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 12.05.2016 bis 13.06.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2016 wurde mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2017 bis 18.09.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2017 hat in der Zeit vom 18.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden.
 - Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2017 hat in der Zeit vom 23.05.2017 bis 12.06.2017 stattgefunden.
 - Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2017 als Satzung beschlossen.
- Penzberg, den 10.11.2017
- Stadtrat Penzberg
Erste Bürgermeisterin
Elke Zahner
- Penzberg, den 10.11.2017
- Stadtrat Penzberg
Erste Bürgermeisterin
Elke Zahner

D. Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens, die Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, sowie Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerichten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründet soll, ist dabei darzulegen.

Stadtschulamt, den 10.11.2017

Stadtrat Penzberg
Justus Klement
Baumstammler

BEBAUUNGSPLAN GERWERBEZENTRUM SEESHAUPTER STRASSE / WESTTANGENTE DER STADT PENZBERG

Stand: 10.10.2017

Stadtschulamt: Architekturbüro Wolfgang Zach
Bahnhofstraße 15 82377 Penzberg
Fon 08550336-11 Fax 0855-15
Email: zach@zach-architekten.de

Grundordnung: probatplanung
Am Alten Bahnhof 5 82377 Penzberg
Fon 08550336-11 Fax 0855-15
Email: probat.landschaft@t-online.de