

A. Festsetzungen

- Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Gebietscharakter: Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und Regenüberlaufanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR 1700 Grundfläche als maximal zulässige Größe (Angabe in m²); z.B. 1700 m². Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Garagen und Nebenanlagen, Stellplätze und Wege maximal 75 % betragen.
 - 3.2 Stellplätze und Wege gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Grundstück 998/12 dürfen einen maximalen Versiegelungsgrad von 50 % haben.
 - 3.3 Die Anrechnung der Fläche von Garagen und Nebenanlagen, Stellplätze und Wege erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
 - 3.4 II Maximale Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse.
 - 3.5 FFB 598,15 Fußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses; z.B. 598,15. Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB ist als NN-Höhe im Bauraum als maximale Höhe festgesetzt.
 - 3.6 Die maximale Traufhöhe beträgt 8,50 m. Die maximale Traufhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Bauweise, Baugrenzen**
 - 4.1 Bauweise Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Baugrenze
- Garagen und Nebenanlagen**
 - 5.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist einzuhalten.
 - 5.2 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
 - 5.3 Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 5.4 Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO sind bis zu einer Bruttogrundfläche von maximal 20 m² auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Stellplätze zulässig. Auf dem Schulgrundstück sind maximal 40 m² als Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO zulässig. Auf dem Grundstück 998/12 ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO auf die maximale Bruttogrundfläche von 10 m² beschränkt.

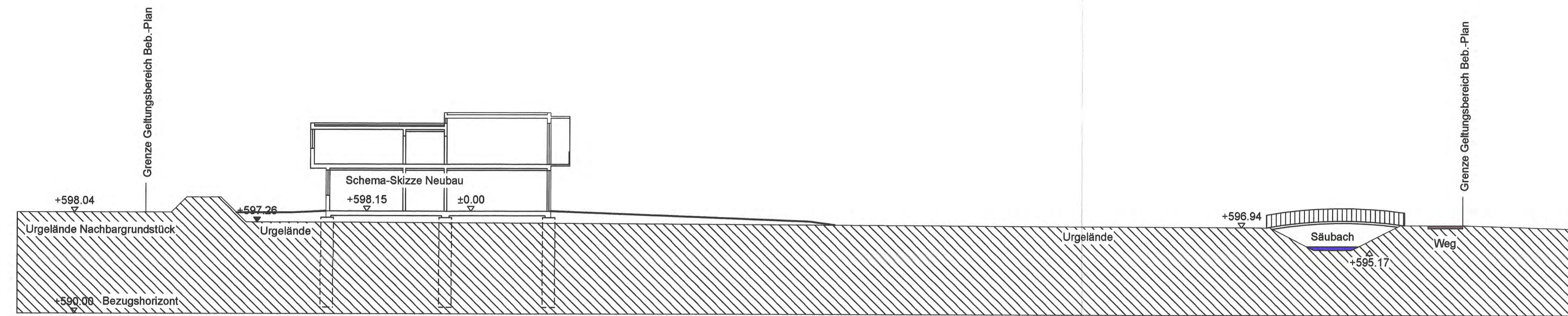
- Verkehrsflächen**
 - 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbrücke
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4 Einfahrtsbereich
 - 6.5 Wendehammer
 - 6.6 Sichtdreiecke (Sichtflächen) sind von Bebauung frei zu halten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- Baugestaltung**
 - 7.1 Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg ist einzuhalten.
 - 7.2 Farbgestaltung der Dächer: Für Metalldeckungen ist nur der materialeigene Farbton in matter Ausführung zulässig.
 - 7.3 Begrünung der Dächer: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- weitere Angaben**
 - 8.1 Maßangaben Maßzahl im Metern; zB. 15,00 m.
 - 8.2 Überlappungsbereich mit Bebauungsplan Saewelher I: Für den Überlappungsbereich wird der Bebauungsplan Saewelher I durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
 - 8.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Unterrichtsräume sind durch Grundrißorientierung oder durch technische Maßnahmen (z.B. ausreichendes Schalldämm-Maß, Lüftungsanlagen) vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

- Grünordnerische Festsetzungen - Planzeichen**
 - 9.1 zu erhaltende Einzelbäume
 - 9.2 zu erhaltender Waldbestand/Gehölzstreifen
 - 9.3 zu pflanzende Bäume
 - 9.4 zu pflanzender mehrreihiger Gehölzstreifen, sehr dicht gesetzt aus heimischen Arten, teilweise dornenbewehrt
 - 9.5 zu pflanzende Hochstaudenflur/Röhricht feuchter Ausprägung

Schnitt durch den Geltungsbereich - mit Angaben zur FFB-Höhe und zu Geländebestandshöhen M = 1 : 250



- Angaben zu Versorgungs- und Abwasserleitungen**
 - 10.1 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.
- Regenrückhaltung auf dem Grundstück**
 - 11.1 Retentionsraum für Vorfluter: Bauverbot für Haupt- und Nebengebäude; ausgenommen hiervon ist das Brückenwiderlager einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke. Aufschüttungen sind unzulässig.
 - 11.2 Regenrückhaltung auf dem Grundstück und Einleitung in den Säubach ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Säubach eingeleitet werden. Um den hydraulisch stark überlasteten Säubach nicht weiter zu belasten, ist darauf zu achten, dass nur die natürlich zufließende Wassermenge des unbebauten Geländes eingeleitet wird und bei Einleitung aus bebauten Flächen u.a. Drosselabflüsse und Rückhaltevolumen eingehalten werden.

Flächen m²	Drosselabfluss l/s	Volumen m³ (mind.)
1 - 50	0,5	2,0
51-100	1,0	4,0
101-150	1,5	6,0
151-200	2,0	9,0
201-250	2,5	11,0
251-300	3,0	13,0

Das Mindestspeichervolumen darf 2,0 m³ nicht unterschritten werden, Zwischenspeichergroßen sind im Verhältnis zu tatsächlichen Fläche zu interpolieren.

- Grünordnerische Festsetzungen - Text**
 - 12.1 Erhalt von Einzelbäumen und Waldbestand Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit gemäß DIN 18220 und RAS-LP 4 zu sichern. Ihr Kronen- und Wurzelbereich darf während der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen. Durch Planzeichen sind Einzelbäume zum Erhalt vorgesehen, die ausserhalb des zu erhaltenden Waldbestandes/Gehölzstreifens liegen (Quercus robur; Stammdurchmesser 0,6 m; Kronendurchmesser 25 m; Höhe 25 m, vital mit wenig Totholz und Quercus robur; Stammdurchmesser 0,6 m; Kronendurchmesser 20 m; Höhe 20 m, hoher Totholzanteil). Erhalt solange Verkehrssicherungspflicht es zulässig. Zu erhaltender Gehölzbestand muss 4m Abstand vom geplanten Gebäude aufweisen.
 - 12.2 Pflanzpflicht Die Begrünung der Lehrerparkplätze (2 Bäume) und der Einzelbäume innerhalb des umschließenden Gehölzstreifens (3 Bäume) erfolgt mit Birke (Betula pendula) als standortgerechtem, heimischen Laubbaum in der Anzuchtgröße 18-20. Die Pflanzung ist dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Ein Pflanzgebot für 2 weitere Bäume ist durch Planeintrag festgelegt (s. Artensliste zur Begründung des B-Plans). Die Standortle können auf der Grundstücksfläche nach Festsetzung der Gebäudegrenzen und in Absprache mit der Stadt verändert werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
 - 12.3 Pflanzpflicht Gehölzstreifen Die Abgrenzung des Pausenhofes gegen das RÜB und damit auch gegen die Seeshaupter Straße und den Säubach ist als dichter Gehölzstreifen auszubilden. Dazu ist an der östlichen Grenze des Lehrerparkplatzes und an der Grenze des RÜB eine freiwachsende, mind. zweireihig versetzte Pflanzung aus heimischen Sträuchern zu pflanzen (s. Artensliste zur Begründung des B-Plans). Die Breite des Gehölzstreifens muss außerhalb des Bauraums mindestens 4,0 Meter betragen. Diese Eingrünung soll sehr dicht ausgebildet werden und teilweise mit dornenbewehrten Sträuchern gebildet werden um den Durchgang zur Straße und zum Säubach zu verhindern. Zur Auflockerung sollen Einzelbäume in den Gehölzstreifen eingebracht werden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit Pflanzabstand max. 1 m. Der Standort kann nach Absprache auch auf der Grundstücksgrenze des RÜB erfolgen. Die Pflanzung ist extensiv zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
 - 12.4 Entwicklung Hochstaudenflur/Röhricht feuchter Ausprägung Hochstaudenflur/Röhricht-Streifen entlang des periodisch wasserführenden Nord-Süd-Grabens im zwei-jährigen Turnus im Herbst mähen.
 - 12.5 Einfriedungen Als Einfriedung ist ein Stabgitterzaun bis zu 2 m Höhe zulässig, der im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugertiere nicht behindert.
 - 12.6 Dachrinnen Als Dachrinnen sind keine Kupferdachrinnen zulässig, da diese Kupferionen freisetzen, die ins Grundwasser gelangen können.
 - 12.7 Beleuchtung Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und UV-arme Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

- Wasserdurchlässige Befestigung**
 - Alle Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Grünfläche, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.
- Retention des Niederschlagswassers**
 - Das Niederschlagswasser wasserundurchlässig befestigter Flächen und nicht begrünter Dachflächen ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, in Verbindung mit § 18a WHG, zum Abbau der Niederschlags Spitzenwerte auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter Beachtung von Einleitungsrichtlinien in den Vorfluter einzuleiten. Die entsprechenden Satzungen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg sind ebenso zu beachten.
- Hinweise**
 - 13.1 Hinweise durch Planzeichen
 - 13.1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 13.1.2 geplante Grundstücksgrenzen
 - 13.1.3 bestehende Flurstücksnummern
 - 13.1.4 bestehende Baukörper
 - 13.1.5 Höhenschichtlinien Gelände Bestand - 1m-Schichtgrenze (z.B. 604 mü.NN)
 - 13.1.6 Graben, offen
 - 13.1.7 Graben, Verrohrung geplant bzw. bereits verrohrt
 - 13.1.8 bestehende Brücke
 - 13.1.9 RÜB Unterirdische Bauteile der vorhandenen Regenüberlaufbauwerke (diese Bauwerke und auch die Sparten zwischen diesen Bauwerken müssen im Baubetrieb geschützt werden.
 - 13.1.10 vorgeschlagene private Verkehrsflächen
 - 13.1.11 vorhandene Geh- und Radwege außerhalb des Geltungsbereichs
 - 13.2 Hinweise durch Text
 - 13.2.1 Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen.
 - 13.2.2 Um natürliche Ressourcen zu schonen, wird die Nutzung von Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen sowie die Nutzung der Sonnenenergie und anderer regenerativer Energien angeregt.
 - 13.2.3 Freiflächengestaltungsplan Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

B. 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. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
 - 1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am ...
 - 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
 - Penzberg, den ...
 - Stadt Penzberg
 - Hans Mummert
 - Erster Bürgermeister
 - 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom ... bis ... beteiligt.
 - Penzberg, den ...
 - Stadt Penzberg
 - Hans Mummert
 - Erster Bürgermeister

- Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Penzberg, den ...
 - Stadt Penzberg
 - Hans Mummert
 - Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am ... durch Amtsblatt Nr. ... gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
 - Penzberg, den ...
 - Stadt Penzberg
 - Hans Mummert
 - Erster Bürgermeister

C. 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 Bebauungsplans - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den ...

Stadt Penzberg

Justus Klement

Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

BEBAUUNGSPLAN

SCHULGELÄNDE SEESHAUPTER STRASSE / BIRKENSTRASSE

DER STADT PENZBERG

Planung:

Stand: 08.08.2011

Städtebau: Architekturbüro Wolfgang Zach
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Fon 08856/9356-11 Fax /9356-15
Email: zach@zach-architekten.de

Grünordnung: probst planen
Am Alten Bahnhof 5 82377 Penzberg
Fon 08856/9210-0 Fax /9210-11
Email: probst.landschaft@t-online.de