



Lageplan M 1 : 1000

19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" vom 10.10.2001.

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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan "Froschholz" der Stadt Penzberg vom 10.10.2001 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Bebauungsplanung.
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ED: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
	Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II; ein Kniestock über dem II. VG ist zulässig.
	Fläche für Garagen Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
	Fläche für Stellplätze
	Schutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB Zweck: Abwasserbeseitigung

1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

	Bachentwicklungsfläche 10 m breit ab Gewässerrand.
	Zu pflanzender Baum: nur II. Wuchsordnung; eine geringfügige Verschiebung der Standorte ist zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu pflanzenden / erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung vom 07/2014 bzw. in der aktuellsten Form zu beachten.
	Erschließung: Wohnweg: nur als wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig Begleitstreifen: nur als Schotterterrassen zulässig Die Lage der Erschließung kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden.
	Sichtdreieck Sichtdreiecke (Sichtflächen) sind von Bebauung frei zu halten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häuten 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. Ebensowenig 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. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung bzw. Stadtverwaltung abzustimmen. Die Lage des Sichtdreiecks ist auf die tatsächliche Lage der Einfahrt abzustimmen.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- 2.1 Maximale Geschossfläche GF je Haus = 249 m² GF.
- 2.2 Grundfläche GR
a) Maximale Grundfläche GR gem. § 19.2 BauNVO = 800 m².
b) Für Terrassen beträgt die anteilige maximale Grundfläche GR je Haus 40 m².
- 2.3 Maximale Grundfläche GR für Anlagen gem. § 19.4 BauNVO = 600 m²
- 2.4 Maximale Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohnhaus: 3 WE
- 2.5 Max. Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) über OK FFB EG = WH 6,50 m.
a) Die traufseitigen Wände von Widerkehren und Zwerchhäusern dürfen diese Wandhöhe WH um maximal 1,30 m überschreiten.
b) Die Höhe von Fußpfetten ist nicht festgesetzt
- 2.6 Maximale Dachneigung DN: DN = 28° bis 32°
- 2.7 Mindesthöhe OKFFB EG = NN-Höhe 599,60 m+NN
Gebäude / Wohngebäude sind bis mind. 25 cm über HQ extrem wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein
- 2.8 Maximale Höhe OKFFB EG = NN-Höhe 599,75 m+NN
Von der maximalen Höhe FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,50 m abgewichen werden.
- 2.9 Erker im EG und 1. OG dürfen auf der Südseite (Längsseite) oder Westseite (Giebelseite) auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugehörigen Außenwand die Baugrenze maximal um 1,40 m überschreiten.
- 2.10 Seitlich offene Terrassenüberdachungen auf der Südseite (Längsseite) oder Westseite (Giebelseite) dürfen auf eine Gesamtlänge von maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Außenwand die Baugrenze maximal um 3,00 m überschreiten.
Die Summe der Überschreitungen durch Erker und seitlich offene Terrassenüberdachungen darf das Maß von maximal 2/3 der Länge der zugehörigen Außenwand nicht überschreiten.
- 2.11 Balkone im 1. OG dürfen auf der Südseite (Längsseite) und West- und Ostseite (Giebelseite) die Baugrenze bis zu 1,40 m überschreiten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Balkone im DG dürfen auf der Giebelseite die Baugrenze bis zu 1,40 m überschreiten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind.
- 2.12 Im Geltungsbereich der Änderung sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Pultdächer und Satteldächer müssen sich jeweils über die größere Gebäudelänge erstrecken.
- 2.13 Flachdächer über dem 1. Obergeschoss sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- 2.14 Das Gelände darf im Umgriff um die Gebäude bis zu 80 cm hoch angeschüttet werden. Stützmauern aus Naturstein oder Werkstein sind bis zu dieser Höhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) zulässig.
- 2.15 Hochwasserschutz
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante über Gelände festgesetzt.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebelanlagen oder Rückschlagklappen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

2.16 Bei Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je l/m an bzw. in Dachflächen und / oder Fassadenelementen zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.
Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Fällungen und Erntnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung oder Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich auf Fledermauskvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LED's) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben.
Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

2.17. Grünordnung
Die Pflanzung von heimischen Sträuern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.
Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.18 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

2.19 Es gelten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO.

2.20 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des rechtswirksamen Bestandsbebauungsplans weiterhin.

2.21 Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bestandsbebauungsplans weiterhin.

3.1. Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenze
	Flurnummer, z.B. 828/56
	Höhenlinien lt. DGM, Höhenabstand 0,50 m z.B. 590,0 m+NN bzw. 590,5 m+NN
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
	HQ extrem
	Bestandsbaum, nachrichtlich erfasst

3.2. Hinweise durch Text

1. Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 599,35 m+NN auftreten.
Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölbrennwertanlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasser-sicher errichtet werden kann.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzziel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

3. Altlasten und Bodenschutz
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Versickerung
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

5. Bachentwicklungsfläche:
Gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Penzberg vom 15.03.2010 sind innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Bachentwicklungsfläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 10 m breiten Uferstreifen als Gehölzsaum entwickeln.
- Uferabbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störbjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern.
- Uferbefestigung bei Bedarf natubeton aus Wassersteinen mit Lückensystem errichten (keine senkrechten Mauern oder Wände aus Beton, Holz oder Stahl - langfristig auf Umgestaltung bestehender Mauern hinwirken); vorrangig nur den Böschungsfuß mit Steinen sichern.
- Verbesserung der Bachstruktur durch Einbau größerer Steine sowie durch Förderung kleinräumiger Eigenentwicklungen im Bachbett.
- Wasserspielbereich südlich des alten Bahndamms erhalten und entwickeln sowie begehbare Erlebnispunkte am Bach anlegen.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungsatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan 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 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 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 Stadt Penzberg geltend gemacht worden sind.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Stadt Penzberg 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 Stadt Penzberg geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" der Stadt Penzberg

Planung:

02.08.2023

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de