



STADT PENZBERG

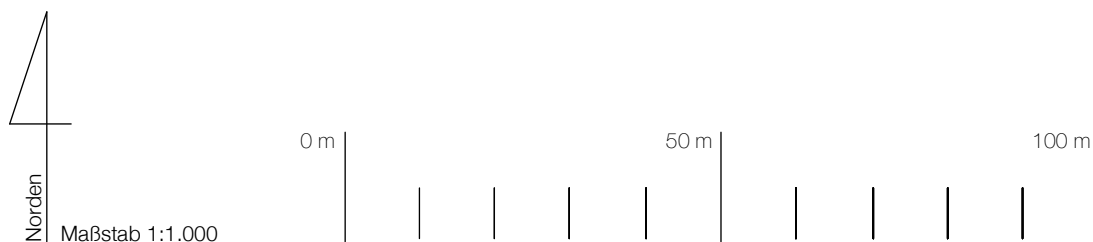
BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADTSANIERUNG" 73. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

Änderung nach der 1. Auslegung sind rot markiert!

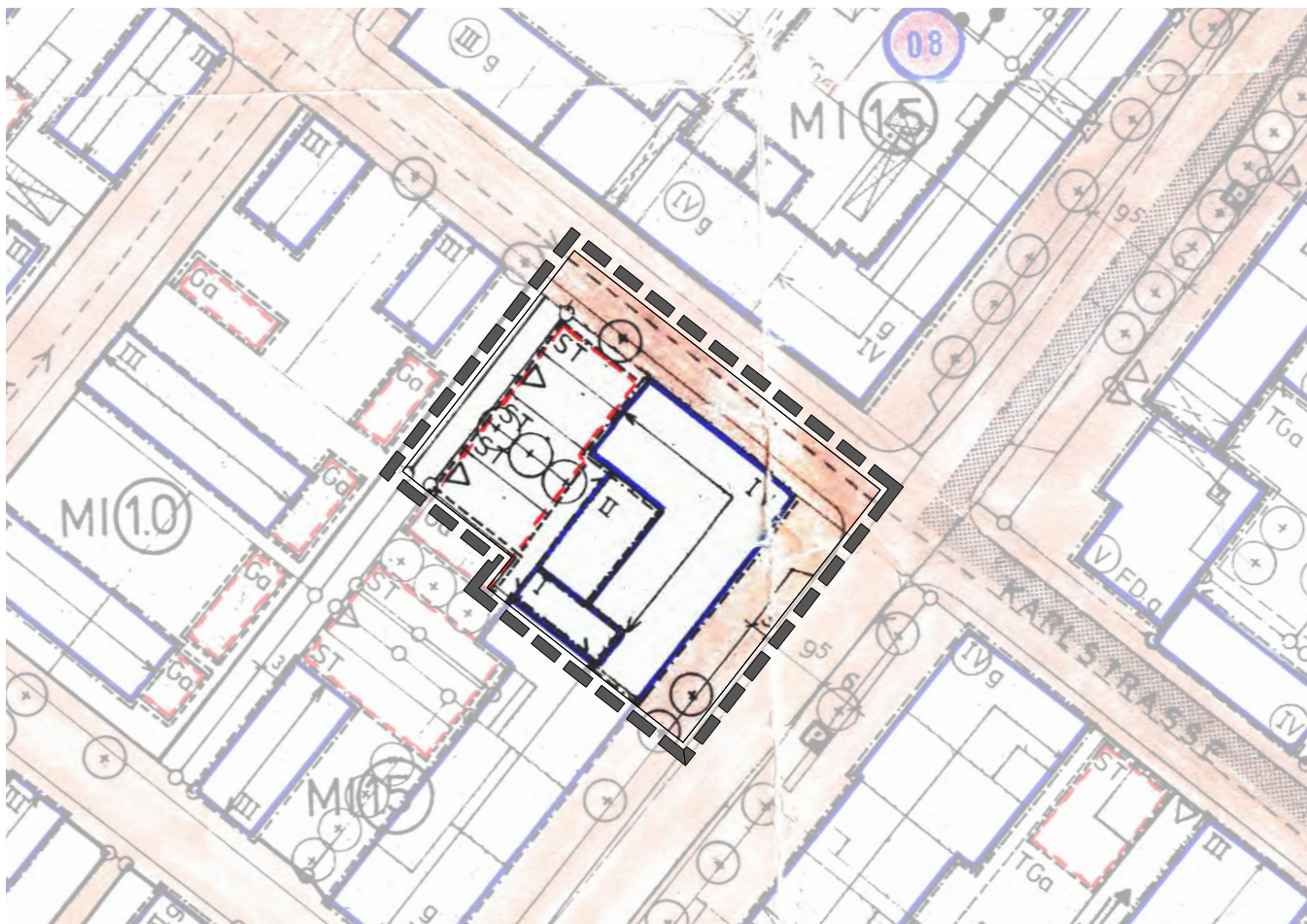


von Angerer Architekten und Stadtplaner

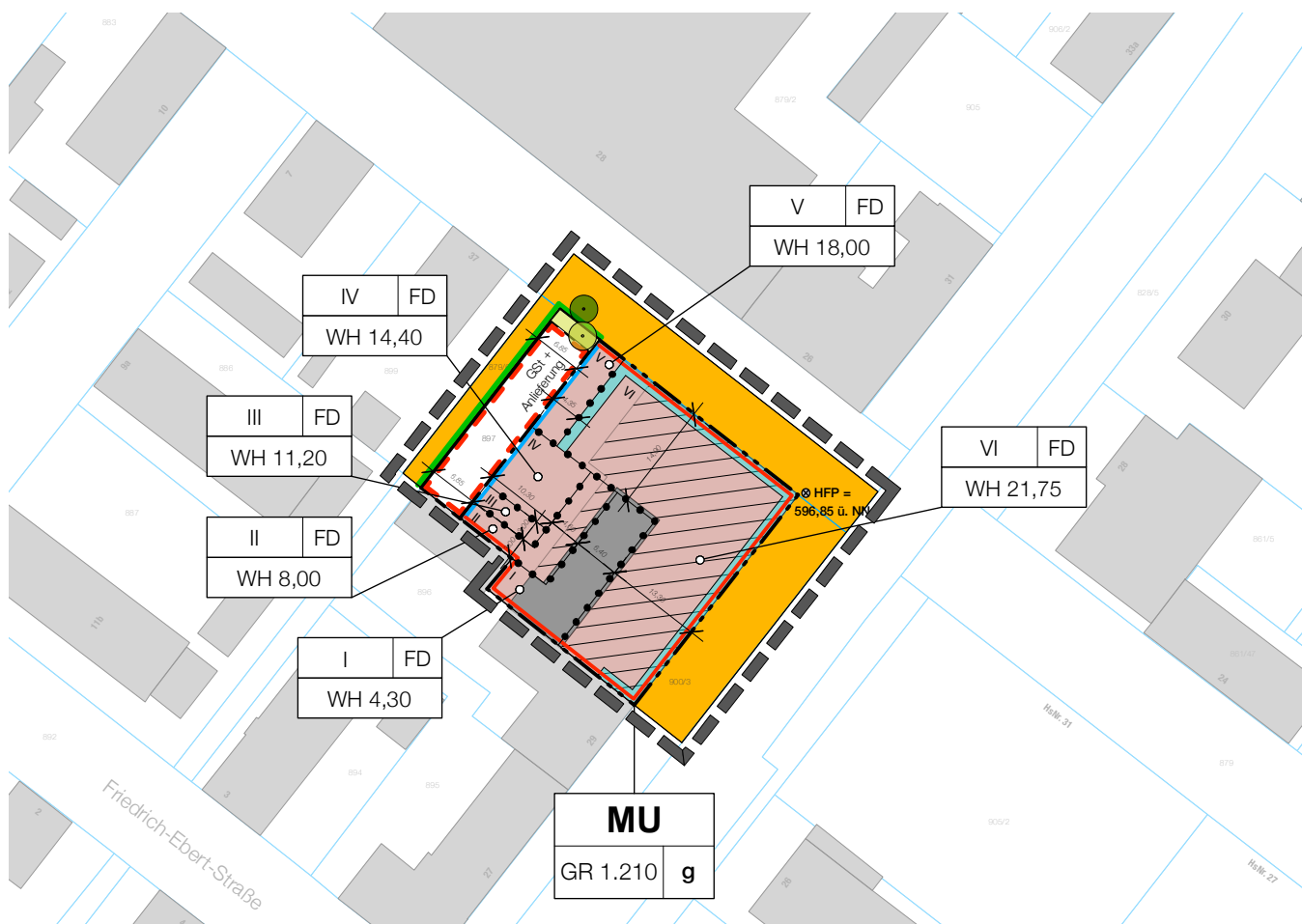
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 14.03.2023
geändert am 11.07.2023

PLANZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG 73. ÄNDERUNG



Die Stadt Penzberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR gefertigte 73. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .



Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur die geänderten Planzeichen farbig gekennzeichnet. Ansonsten gelten die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Altstadtsanierung", soweit sie nicht durch die vorliegende 73. Änderung neu gefasst werden, unverändert weiter.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 1.1 | MU | Urbanes Gebiet |
| 1.2 | GR 1.210 | maximal zulässige Grundfläche (z.B. 1.210 m ²) |
| 1.3 | WH 21,75 | maximal zulässige Wandhöhe in Bezug auf Höhenfestpunkt (z.B. 21,75 m) |
| 1.4 | VI | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. sechs Vollgeschosse) |

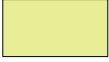


2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 2.1 | g | geschlossene Bauweise |
| 2.2 |  | Baulinie |
| 2.3 |  | Baugrenze |


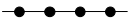

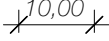

3. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 3.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 3.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |



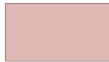

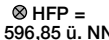
4. Grünordnung

- 4.1  private Grünfläche
- 4.2  Bestandsbaum, zu erhalten
- 4.3  Einzelbaum, neu zu pflanzen **und zu erhalten**

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 73. Änderung
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 5.3  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Anlieferung
- 5.4 **GSt** Gemeinschaftsstellplätze
- 5.5  Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)
- 5.6 **FD** Flachdach
- 5.7  Terrassenbereich 5. Obergeschoss

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehende Flurstücksgrenze
2. **897** Flurstücksnummer
3. **3** Hausnummern
4.  bestehendes Gebäude
5.  vorgeschlagenes Gebäude
6.  vorgeschlagene Überbauung Bestandsgebäude
7.  Höhenfestpunkt mit Angabe der Höhe über NN (596,85 ü. NN)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Urbanen Gebiet sind Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
 - die maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 1.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95.
- 1.6 Die planzeichnerisch zulässigen Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante Straßenniveau Ecke Karl- und Bahnhofstraße am Höhenfestpunkt (596,85 ü. NN) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. dem oberen Rand der Attika.
- 1.7 Untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte oder Kamine dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe überschreiten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Dächer sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als Flachdächer auszubilden.
- 2.2 Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine einfache Intensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Aufbauhöhe von mindestens 15 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von max. 45 % der Gesamtdachfläche und ein Traufstreifen von maximal 1,50 m sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 2.3 Brüstungen auf Dachterrassen dürfen nur als filigrane Stabgitter und aus Glas ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.
- 2.4 Die Fassadengestaltung im Erdgeschoss entlang der Karl- und der Bahnhofsstraße muss sich im Einzelhandelsbereich in der Gestaltung von den darüber liegenden Geschossen durch einen hohen Glasanteil absetzen.
- 2.5 Die Fassaden der 1.-3. Obergeschosse sind als verputzte Lochfassade zu gestalten.
- 2.6 Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunter liegenden Geschossen in einer einheitlichen Fassadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Beide Geschosse sind beispielsweise mit durchlaufenden Fassadenelementen optisch miteinander zu verbinden.

2.7 Im obersten Geschoss (5. Obergeschoss) muss in den Bereichen mit dem Planzeichen Punkt I.5.7 die Fassade um mindestens 1,50 m, in Bezug auf die Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen zurückspringen. Bei den zurückversetzten Fassaden wird ein Dachüberstand von mindestens 1,50 m festgesetzt, maximal jedoch bis zur Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.

2.8 Die Attika des obersten Geschosses muss auf Fassadenebene zurückversetzt werden, um einen möglichst filigranen Dachrand zu gewährleisten.

3. **Abstandsflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. **Stellplätze**

Für Einzelhandelsnutzungen im EG (Bestand und Erweiterung) müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Für die für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

5. **Grünordnung**

Für die durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzung ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu verwenden.

6. **Spezieller Artenschutz**

In neu zu errichtenden Fassaden sind für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse im Handel erhältliche Nisthilfen (Niststeine) mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm zu integrieren. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

7. **Immissionsschutz**

7.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223094 / 2 vom 21.09.2023 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche dargestellt.

7.2 Für alle Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung (Übernachtungsräume, Schlaf- und Kinderzimmer), bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in der o.g. Untersuchung dargestellt.

8. Solarenergienutzung

- 8.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 8.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 8.3 Aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionsschutz

- 1.1 Ergänzend zu den schalltechnischen Festsetzungen gegen die Straßenverkehrsgeräusche unter Punkt III.7.1 und III.7.2 wird für mögliche Wohnnutzungen an der Nordost- und Südostfassade die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume beispielsweise durch verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien.
- 1.2 Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

2. Brandschutz

Bei Entfall des zweiten Rettungsweges müssen entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr geschaffen werden. Hierzu sind gegebenenfalls Halteverbotszonen zu errichten.

3. Abwasser

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

4. **Trinkwasser**

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

5. **Fernwärme**

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich verlaufende Fernwärmetrasse erschlossen.

6. **Denkmalpflege**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

V. VERFAHRENSVERMERKE