

**Kartengrundlage:**  
M. 1:500 Amtliche Katasterblätter  
**überplante Fläche:** ca. 0,19 ha  
**Maßentnahme:**  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**Planfertiger:**  
B3 ARCHITEKTEN  
Im Thal 2, 82377 Penzberg  
T 08856 - 932325 F 9633  
kontakt@b3-architekten.eu  
Planstand: 16.08.2023



**Stadt Penzberg**

**83. Änderung B-Plan "Altstadtsanierung"**

**Präambel**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Er weist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20 000 qm auf und wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 1 G zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus v. 23.12.2022 (GVBl. S. 668) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden Bebauungsplanänderung als Satzung:

**Satzung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Die 83. Änderung des B-Plans "Altstadtsanierung" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 911/2 und 911/6

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 500.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom

geändert am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom \_\_\_\_\_, geändert am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten  
Die 83. Änderung des B-Plans "Altstadtsanierung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Penzberg, den \_\_\_\_\_

Stefan Korpan, Erster Bürgermeister

Siegel

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Grenzen**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

MU Urbanes Gebiet § 6a BauNVO  
Die Ausnahmezulässige Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)**

3.1 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung  
----- Abgrenzung Maß baulicher Nutzung

3.2 Grundflächenzahl (GRZ)  
----- Abgrenzung Maß baulicher Nutzung

GRZ 0,8 Max. zulässige GRZ als Höchstmaß für Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3.3 Geschosflächenzahl  
GFZ 1,0 Max. zulässige GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3.4 Vollgeschosse  
z.B. III Max. Anzahl der möglichen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3.5 Gebäudehöhen  
597,16 m ü.NN Höhe FFB EG in m ü. NN  
TH z.B. 10,30 m Max. zulässige Traufhöhe ab FFB EG die zulässige Traufhöhe kann durch techn. notwendige Aufbauten (z.B. Überfahrt Aufzug) überschritten werden.

**4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Baugrenze  
----- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten um max. 1,50 m Tiefe überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Auf der Fl.Nr. 911/6 sind auf der nord-westlichen Gebäudeseite ausnahmsweise an das Hauptgebäude angebaute seitlich offene Überdachungen mit einer max. Tiefe von 2,50 m für Sitzplätze im Außenbereich einer gastronomischen Nutzung zulässig.

**5. Bauliche Gestaltung**

5.1 Dächer sind als Flachdächer oder und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Neigung auszubilden und zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Begrünung hat mit mind. 25% Flachballentäuden zu erfolgen. Bei Dachterrassen sind mindestens 50% der Dachfläche zu begrünen. Für die Gebäudetechnik notwendige Aufbauten sind zulässig.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
----- Feuerwehrzufahrt

**7. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**8. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

8.1 Bestehende Tiefgarage  
----- Tiefgarage TGa

8.2 Stellplätze  
-----

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung.

**9. Maßangaben**

----- Maßzahl in Metern, z.B. 45,00 m

**10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm Grünfläche ist ein standortgerechter Kleinbaum oder Obstbaum und ein standortgerechter Strauch gemäß Liste unter Punkt 11.3 zu pflanzen.

**10.1 Anpflanzungen**

----- Baum zu erhalten

**10.2 Gehölzarten und Qualität**

Bei der Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten sowie Obstgehölze gemäß nachfolgender Liste (in Klammern die Angaben der Mindestqualität) zulässig.

10.2.1 Kleinbäume (Heister 2xv. H 150-175)  
Carpinus betulus Hainbuche (Weißbuche)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Sorbus aucuparia Eberesche

10.2.2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)  
Apfel: Gravensteiner, Roter Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Topaz, Prinz  
Birne: Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Vereins-D  
Zwetschge: Dechants  
Quitte: Hauszweitschge, Schönberger Beretzki-Bimengutte, Cydora Robusta, Leskovac, Vranja

10.2.3 Strauchpflanzungen  
Strauchpflanzungen: eine Mischung aus Gemeine Berberitze, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarze Heckenkirsche, Schlehe.

**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Bei Erweiterung bzw. Neuerrichtung sonstiger Gebäude sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind in Genehmigungsplänen zu kennzeichnen.

**B. HINWEISE**

1. ----- Flurnummer

2. ----- bestehende Grundstücksgrenze

3. ----- vorgeschlagener Baukörper

4. ----- bestehender Baukörper

5. Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und im Plan darzustellen.

6. Sofern sich bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise bzw. konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist das unverzüglich dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich Bodendenkmaler freigelegt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das Denkmalschutzgesetz DSchG ist dabei zu beachten.

8. Entwässerung: Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Das im Aufstellbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß der aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu besichtigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell- und Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

9. Trinkwasser: Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg. Der Bereich ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

10. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt, wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt entsprechend.

**Verfahrensvermerke**

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die Aufstellung der Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

-----

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der Entwurf der Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wurde in der Fassung vom xx.xx.2023 (mit Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

-----

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.2023 die Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

**5. Ausgefertigt:**

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

**6. Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ durch Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Satzung zur 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nummer, P 225, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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 zur Satzung, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung der Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde 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 der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Penzberg, den \_\_\_\_\_ Stadt Penzberg

----- Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

