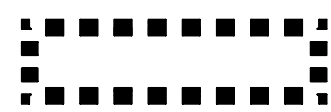


Bebauungsplan Innenstadt VI der Stadt Penzberg

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. Festsetzungen durch Planzeichen:



MK

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 7 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen sind im gesamten Kerngebiet zulässig und müssen oberhalb des Erdgeschosses angeordnet werden. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/11 sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig.

Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze überschreiten, mit Ausnahme in der Bahnhofstraße, Philippstraße und Postgasse. Filigrane Eingangsvordächer im EG, z.B. in Metall- oder Glaskonstruktion, dürfen die Baugrenze in der Postgasse und in der Philippstraße vor der Fl.-Nr. 864/12 um maximal 1,30 m überschreiten, wenn sie ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir freihalten, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.

Baugrenze für Balkone (Grenze der überbaub. Grundstücksfläche)
Ein Überschreiten dieser Baugrenze ist auch für untergeordnete Bauteile nicht zulässig.

Bauzone; z.B. Zone A.
Überbaubare Grundstücksfläche vom 1. Obergeschoss bis einschl. zum 2. Obergeschoss. In diesem Bereich dürfen nachgenannte Gebäudeteile die Baulinie überschreiten, wenn nachgenannte Festsetzungen eingehalten werden:

Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Höhe ab Oberkante Trottoir von jeder Bebauung freizulassen (auch Stützen sind hier nicht zugelassen). Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.
Wandhöhe WH in der Bauzone: 606,60 m + NN

In der Zone A sind nur Balkone, Loggien und unbeheizte vorgehängte Wintergärten in leichter Stahlkonstruktion zulässig, die sich in ihren Fassaden- und Untersichtsoberflächen eindeutig vom Hauptbaukörper unterscheiden.

Bauzone; z.B. Zone B.
zulässig 4 Vollgeschosse, jedoch im 3. OG nur Ausbildung als Terrasse oder Loggia
Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,50 m + NN

Bauzone; z.B. Zone C.
zulässig 3. Obergeschoss
Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,50 m + NN

Bauzone; z.B. Zone D.
zulässig 4 Vollgeschosse, jedoch im 1. bis 3. OG nur Ausbildung als Laubengang und Treppenhaus
Wandhöhe WH in der Bauzone: 609,500 m + NN.

Baulinie
Im Bereich der Bahnhofstraße ist im Erdgeschoss ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einer Tiefe von max. 75 cm zulässig. In der Bahnhofstraße ist im Bereich der Fl.-Nrn. 864/4 und /6 ein Überschreiten der Baulinie durch filigrane Eingangsvordächer im EG, z.B. in Metall- oder Glaskonstruktion, bei einer lichten Höhe von mind. 3,50 m über Gelände bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig, auch wenn sie nicht untergeordnet sind. Anlagen für Werbung können in Absprache mit der Stadt Penzberg das Lichtraumprofil geringfügig unterschreiten.

Tiefgarage zulässig
Im der Bahnhof- und Philippstraße ist die Oberkante der Tiefgarage in Bereichen, in denen die Außenkante der Tiefgaragenaußenwand über die Vorderkante der Erdgeschossaußenwand hinausragt in ihrer Höhenentwicklung begrenzt; die Oberkante der fertig gedämmten und abgedichteten Tiefgaragendecke muss mind. 45 cm unter der von der Stadt Penzberg freigegebenen Stellplatzoberkante liegen.

Die Konstruktion ist so zu wählen, dass in diesem Bereich die Tiefgaragendecke mit einem Pflasterbelag überdeckt werden kann, der je nach örtlicher Situation als Gehweg, Stellplatz oder als Zufahrt ausgebildet werden kann.

- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV; ein Kniestock über dem IV. VG ist unzulässig.
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, z.B. III.
- g geschlossene Bauweise
- FD/Terr. nur Flachdach oder Terrassennutzung zulässig. Eine Begrünung ist bei einer Terrassennutzung nicht vorgeschrieben.
- FD Flachdach zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- SD nur Satteldach zulässig
- z.B. DN 27 - 32° vorgeschriebene Dachneigung DN, z.B. DN 27 - 32°
- SD nur Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung zulässig
- W nur Walmdach zulässig
- RS 1,0 Außenwandstaffelung; z.B. Rücksprung 1,0 m Außenwandbereich, in dem das über dem Nenngeschoss liegende Geschoss mind. 1,00 m hinter die Gebäudeaußenkante des Nenngeschosses zurück springt (RS = Rücksprung).

Grundstückszufahrt für die Zufahrt in Tiefgaragen; die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden. Zufahrten auf das Grundstück, die nicht der Erschließung von Tiefgaragen dienen, können in Abstimmung mit der Stadt Penzberg auch an anderer Stelle vorgesehen werden.

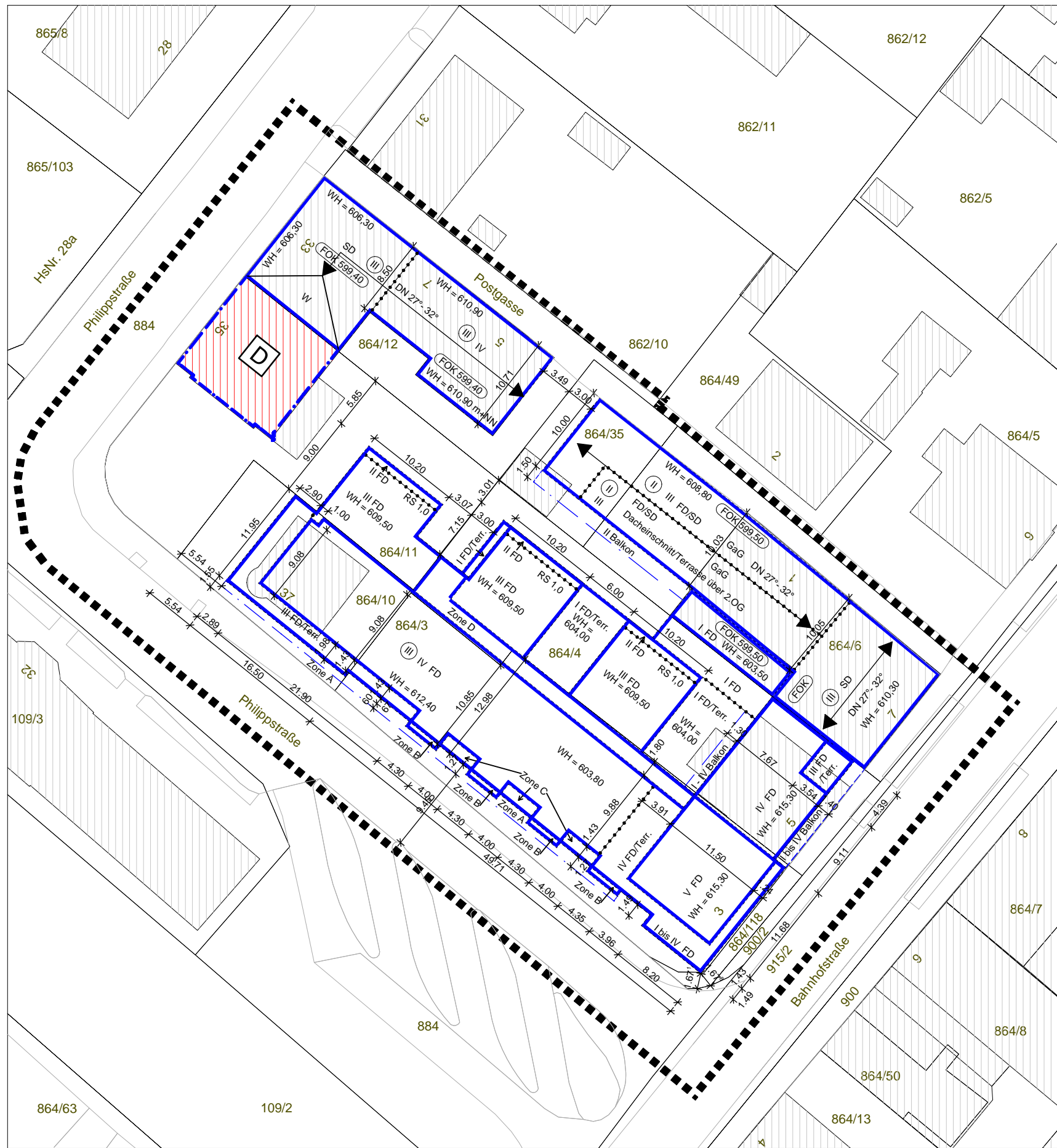
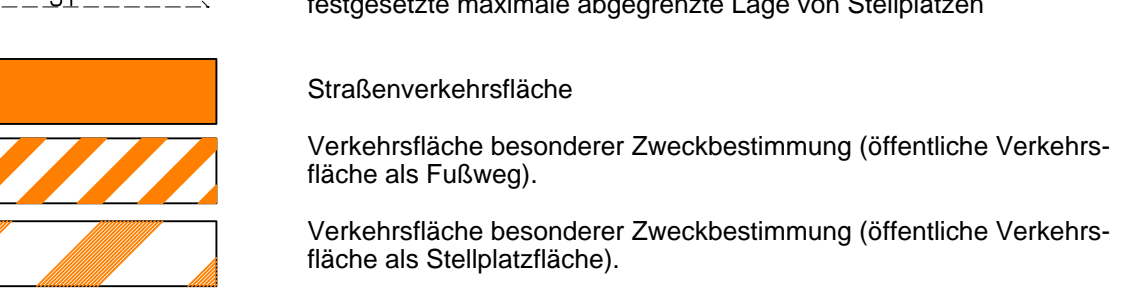
Grundstückszufahrt für die Zufahrt in Garagengeschossen und in Tiefgaragen; die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg geringfügig verschoben werden.

festgesetzte maximale abgegrenzte Lage von Stellplätzen

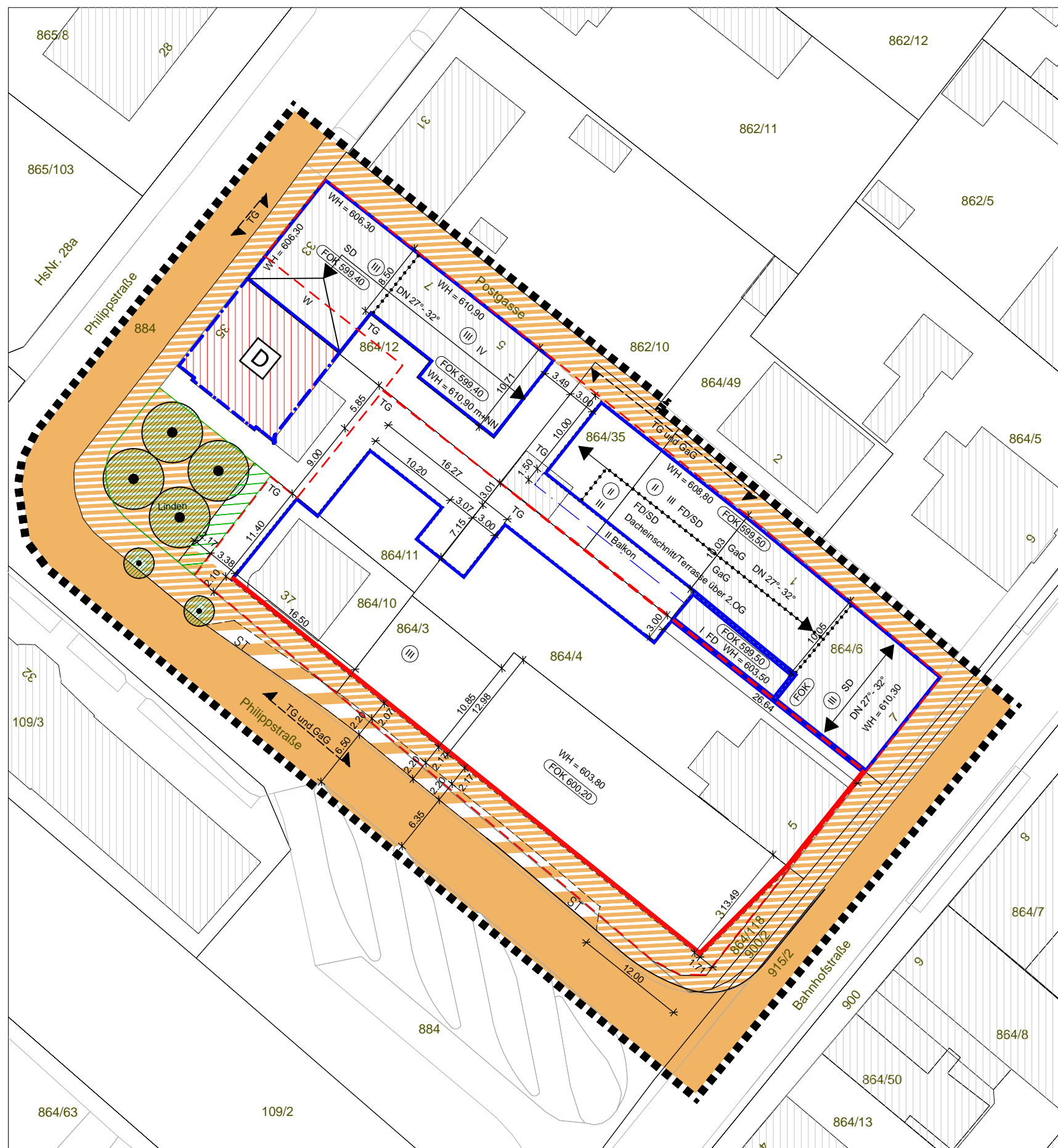
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg).

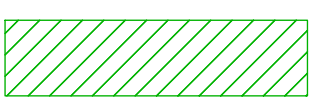
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Stellplatzfläche).



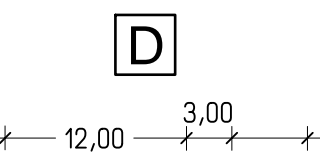
Lageplan M 1 : 500
Fl.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen über EG



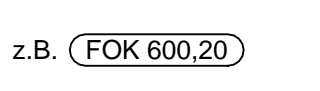
Lageplan M 1 : 500
Fl.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/GK



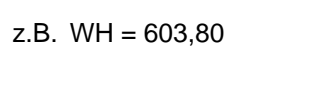
Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestands. Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterbaut und nicht befahren werden. Wurzel- und Kronenbereich sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Die Fläche ist anrechenbare Baulandfläche bei der GRZ-/GFZ-Berechnung.



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme.
Maßlinie mit Maßangaben, z.B. 12,00 m und 3,00 m



Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, maximale Höhe, z.B. 600,20 m +NN.
Von den maximalen Höhen des FFB EG kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,50 m abgewichen werden.



Maximale traufseitige Wandhöhe; z.B. 603,80 m + NN.
Die maximale traufseitige Wandhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Stabförmige Brüstungsgeländer aus Metall, ohne flächige Füllungen, dürfen bei Staffelgeschossen die zulässige Wandoberkante des Staffelgeschosses um 0,30 m übertragen, wenn sie um die Außenwandkante hinter der betreffenden Fassade liegen. Die Abstandsflächenbestimmungen sind weiterhin zu beachten. Von den maximalen Wandhöhen kann nach Maßgabe der Stadt Penzberg ausnahmsweise bis zu 0,30 m abgewichen werden. Für die Abweichung ist im Rahmen der Antragstellung ein Schnurgerüst zu errichten.

2. Festsetzungen durch Text:

Grundflächenzahl GRZ:
Die zulässige Höchstgrenze für die Grundflächenzahl beträgt GRZ 1,00

Geschossflächenzahl GFZ:
Die zulässige Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl beträgt GFZ 2,90
Die Geschossfläche der Zonen A ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

1. Erker im 1. und 2.OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugehörigen Außenwand die Baulinie maximal um 1,40 m überschreiten, mit Ausnahme der Fl.-Nr. 864/ und /10 an der Bahnhof- und Philippstraße.

2. Dachüberstände im Bereich Staffelgeschoss dürfen max. 60 cm tief sein.

3. Eingangsvordächer und andere über EG angebrachte Vordächer müssen nach hinten geneigt sein und zum Gebäude hin entwässern.

4. Die Nutzung des Flachdachs über dem 1. OG als Dachterrasse ist zulässig, wenn nicht in den Festsetzungen durch Planzeichen anders geregelt.

5. Nicht überdachte Terrassen im EG sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Brüstungen im Bereich Staffelgeschoss sind als stabförmige Brüstungsgeländer aus Metall - ohne flächige Füllungen - oder als transparente Elemente auszuführen.

7.1. Die Zufahrt auf das Grundstück 864/3 darf nur über eine maximal 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadenöffnung geschehen. Bei einer zweispurigen TG-Zufahrt darf das Maß auf 5,50 m verbreitert werden.

7.1. Die Zufahrt auf das Grundstück 864/10 darf nur über eine maximal 3,50 m breite und dauerhaft offene Fassadenöffnung geschehen.

8. Bauweise: Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

9. Bei der Konzipierung der Tiefgaragenrampen sind schallemissionshemmende Maßnahmen wie z.B. Einhausungen und schallabsorbierende Verkleidungen vorzusehen. Die Tor- und Öffnungsmechanismen sind im unteren Rampenbereich anzurorden.

10. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung müssen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden (Eingriff in den Grundriss) bergordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen geschützt werden. Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudenordwestseiten, gebäude Eigenschirmungen (z. B. Vor-/Rücksprünge der Fassaden), Laubengängerschließungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhoch/breit durchgängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nur zu Reinigungszwecken offenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden.

11. Der Anteil der Geschossfläche von Garagen im EG, einschließlich der Garagen- und Tiefgaragenzufahrten im EG, darf maximal 50 % der restlichen Geschossfläche im EG betragen. Dies gilt nicht für die Fl.-Nr. 864/3/5.

12. Es gelten die Bestimmungen des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung BayBO, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 86412.

13. Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 und ersetzt diesen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Hinweise:

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehendes Hauptgebäude, denkmalgeschützt
- Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 900
- zu erhaltender Baum, z.B. Linde
- bestehende Trottoirlinien/ bestehende Bushaltestelle

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 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 sowie schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. 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 § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt. 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
Stadtrat
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Penzberg, den
Stadtrat
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
Stadtrat
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 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 begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den
Stadtrat
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Bauvorhaben der Innenentwicklung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Bebauungsplan "Innenstadt VI" der Stadt Penzberg

Planung:
Stand 23.12.2022

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