



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.02.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin

Anwesend ab 18:15 Uhr. StR Janner war bei
TOP N 1 bis N 5 abwesend.

Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

StR Lenk war bei TOP Ö 7 abwesend

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Friebel, Veronika
Klement, Justus
Porsch, Sabine
Schug, Astrid

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:15 Uhr

Anwesend bis 18:30 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/034/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 17.01.2023 | 3/035/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Bezug des 2. Bauabschnitts | 3/039/2023 |
| 3.2 | Naturdenkmal-Verordnung der Eiche FischhS63 an der Kapellenwiese | 6/005/2023 |
| 4 | Falkenstraße 66, Fl. Nr. 858/16: Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung | 3/028/2023 |
| 5 | Krottenkopfstraße 20, Fl. Nr. 1122/10: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport | 3/029/2023 |
| 6 | Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 14, Fl. Nr. 1143/48: Bauantrag zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebswohnungen, Gastronomienutzung, Versammlungsstätte und TG | 3/030/2023 |
| 7 | Grube 18, Fl. Nr. 845/32: Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Cafe und Getränkemarkt | 3/032/2023 |
| 8 | Grube 16, Fl. Nr. 845/32: Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung | 3/031/2023 |
| 9 | Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg: Beratung über Änderungen | 3/038/2023 |
| 10 | Vorplatz „Familienbad“: Beratung über die Vergabe eines Namens für den Vorplatz | 3/008/2023 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 17.01.2023

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.01.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Stadtrat Herr Fügener stellt fest, dass die Anmerkung von Stadtrat Herrn Eilert beim Sitzungsverlauf zu TOP Ö 8 nicht richtig protokolliert wurde und bittet um Korrektur.

Falsche Version:

- Stadtrat Herr Eilert regt an, die beiden Wohngebäude weiter vom bestehenden Baumbestand abzurücken.

Richtige Version:

- Stadtrat Herr Eilert regt an, die beiden Wohngebäude weiter vom bestehenden Bachlauf abzurücken.

Der Beschlussbuchauszug und die Niederschrift werden entsprechend geändert.

Sonst erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Bezug des 2. Bauabschnitts

1. Vortrag:

Beim Städtischen Kindergarten wurde der Bauabschnitt 2 (Nordseite, Richtung Spatzennest)

abgeschlossen und am 01.02.2023 in Betrieb genommen. Der 3. und letzte Bauabschnitt (Südseite, Richtung Straße Reindl) hat nun begonnen und wird laut aktuellem Zeitplan im Herbst 2023 abgeschlossen sein.

Im Bauabschnitt 2 ist ein Kindergartengruppenraum mit Nebenraum und Sanitäreinheit entstanden, welcher von der Gruppe bezogen werden konnte, die zuletzt interimweise im Untergeschoss des Neubaus untergebracht war.

Zum anderen wurde ein Krippenraum mit Nebenraum und Sanitäreinheit errichtet, welcher bis Herbst interimweise von einer Kindergartengruppe genutzt wird.

Außerdem wurde der Turnraum saniert, welcher nun auch als solcher zur Nutzung bereitsteht und nicht mehr, wie während des Bauabschnitts 1, als Gruppenraum dienen muss.

Auch der an den Bauabschnitt 2 angrenzende Gartenbereich mit einigen neuen Spielgeräten und ansprechend gestalteten Pflanzelementen geht nun in die Nutzung.

Im 3. Bauabschnitt werden nun nochmal zwei Kindergarteneinheiten saniert. Eine der beiden Gruppen hat übergangsweise den neuen Krippenbereich bezogen, die andere Gruppe ist ebenfalls übergangsweise in das Untergeschoss (Kreativraum und Bibliothek) gezogen. Im Garten des 3. Bauabschnitts wurden bereits erste Arbeiten im November 2022 ausgeführt, diese werden nach der Winterpause im Frühjahr fortgesetzt.

2. Sitzungsverlauf:

Ein Kostenstand nach Bauabschnitten soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen. Außerdem wird eine Kindergartenbegehung durch den Bauausschuss gewünscht.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Naturdenkmal-Verordnung der Eiche FischhS63 an der Kapellenwiese

1. Vortrag:

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht in § 28 die Möglichkeit vor, Einzelgeschöpfe der Natur als Naturdenkmal zu deklarieren. Dies kann aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder aufgrund der Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erfolgen. Folge der Deklaration als Naturdenkmal ist das Verbot der Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder der Veränderung des Denkmals. Der Baum geht in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht an das Landratsamt Weilheim-Schongau über. Die Kosten von Baumpflegemaßnahmen können auf die Stadt Penzberg umgelegt werden.

Der Antrag auf Deklaration der Eiche FischhS63 als Naturdenkmal wurde durch die Stadtverwaltung forciert. Ausschlaggebender Grund ist der besondere Wuchs. Es ist deutlich zu erkennen, dass es sich höchstwahrscheinlich um zwei Bäume handelt, die sich verbunden haben und zwischenzeitlich auseinandergewachsen sind, um sich anschließend wieder zu vereinen. Es handelt sich hierbei um den markantesten Einzelbaum auf städtischem Grund. Ein Baum mit ähnlich besonderem Wuchs ist nicht bekannt.

Die Stiel-Eiche ist baumphysiologisch betrachtet als sehr vital einzustufen. Mit einer Höhe von ca. 17 m, einer Kronenbreite von ca. 14 m sowie einem Stammumfang von 4,65 m besitzt der Baum eine herausragende Schönheit, Seltenheit und Eigenart.

Die „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über den Schutz einer „Eiche an der Kapellenwiese“ in der Stadt Penzberg als Naturdenkmal“ wurde im Amtsblatt Nr. 32 vom 05. Oktober 2022 des Landratsamtes Weilheim-Schongau veröffentlicht.

Die Deklaration zum Naturdenkmal wird folgend durch offizielle Kennzeichnung an bzw. in der Nähe des Baumes öffentlich bekanntgegeben.

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden über die Unterschutzstellung gesondert informiert.

Zur Kenntnis genommen

4 **Falkenstraße 66, Fl. Nr. 858/16: Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung**

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 858/16 der Gemarkung Penzberg, Falkenstraße 66.

Bei einer Baukontrolle am 05.07.2022 auf dem Grundstück Fl. Nr. 858/16 wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass auf einer Länge von ca. 5,60 m und einer Tiefe von ca. 3,21 m eine Terrassenüberdachung erstellt wurde. Die Traufhöhe beträgt ca. 2,30 m, die Firsthöhe ca. 2,50 m. Das Pultdach ist mit einem Glasdach versehen. Die Konstruktion besteht aus Aluprofilen. Oberhalb des Glasdaches befindet sich eine ausziehbare Markise.

Die oben beschriebene bauliche Maßnahme stellt nach Art. 55 Abs. 1 Bay-BO eine genehmigungspflichtige Maßnahme dar. Terrassenüberdachungen sind nur bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche bis zu 30 m² verfahrensfrei möglich. Mit den Baumaßnahmen hätte deshalb nach Art. 68 Abs. 6 BayBO erst dann begonnen werden dürfen, wenn die Baugenehmigung hierfür erteilt und zugestellt gewesen wäre. Die erforderliche Baugenehmigung wurde weder beantragt noch liegt diese vor (Art. 68 BayBO). Somit handelt es sich hier um einen sog. „Schwarzbau“. Die vorgenommene Baumaßnahme ist somit formell rechtswidrig errichtet worden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau fordert den Grundstückseigentümer auf, einen Bauantrag zu stellen (Art. 76 Satz 3 BayBO). Aus der Anordnung zur Vorlage eines Bauantrages kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben auch genehmigt wird.

Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das durch zusätzliche Versiegelung von Flächen (z.B. Überdachung) 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 in den Schwadergraben einzuleiten. Hierzu müssen vom Flurstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (ggf. Wasserrecht) eingeholt werden.

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.

Ein entsprechender Entwässerungsplan ist bei den Stadtwerken Penzberg zur Genehmigung einzureichen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 858/16 der Gemarkung Penzberg, Falkenstraße 66, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Krottenkopfstraße 20, Fl. Nr. 1122/10: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/10 der Gemarkung Penzberg, Krottenkopfstraße 20, beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Ausmaßen von 9,85 m x 15,79 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 18° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von einem Doppelcarport, einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugbiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung pro Wohneinheit jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und eine für Fassadenbrüter (Vögel) 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Flurstück Krottenkopfstraße 20, Fl. Nr. 1122/10, ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich 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.

Trinkwasser:

Das Flurstück Krottenkopfstraße 20, Fl. Nr. 1122/10, ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/10 der Gemarkung Penzberg, Krottenkopfstraße 20, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6	Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 14, Fl. Nr. 1143/48: Bauantrag zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebswohnungen, Gastronomienutzung, Versammlungsstätte und TG
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebswohnungen, Gastronomienutzung, Versammlungsstätte und TG auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/48 der Gemarkung Penzberg, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 14, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebswohnungen, Gastronomienutzung, Versammlungsstätte und TG.

Das Gebäude im Bereich des Gewerbezentrums Seeshaupter Straße / Westtangente ist als Büro- und Gewerbegebäude für Handwerk- und Kleinbetriebe, Start-Ups und Unternehmen aus dem Bereich Forschung / Entwicklung geplant. Als ergänzende Nutzungen sind im EG und 1. OG eine gastronomische Einrichtung sowie im UG eine Diskothek / Club vorgesehen.

Das Gebäude ist in Einheiten für 9 Gewerbebetriebe (Einschließlich Gastronomie) aufgeteilt, zzgl. des Clubs im Untergeschoss.

Die Nutzungseinheiten der Gewerbebetriebe befinden sich im EG und 1. bis 3. Obergeschoss dieses Gebäudes und sind teilweise über interne Treppen verbunden.

Den 9 Gewerbebetrieben sind jeweils 1 Betriebswohnung, im 3. OG des Gebäudes, direkt zugeordnet.

Nr.	Nutzungseinheit	Geschossfläche	Wohneinheit	Geschossfläche
1	Gewerbebetrieb E1	467,65 m ²	Wohnung zu E1	42,36 m ²
2	Gewerbebetrieb E2	325,47 m ²	Wohnung zu E2	42,36 m ²
3	Gewerbebetrieb E3	667,60 m ²	Wohnung zu E3	60,95 m ²
4	Gewerbebetrieb E4	611,65 m ²	Wohnung zu E4	60,95 m ²
5	Gewerbebetrieb E5	325,46 m ²	Wohnung zu E5	41,26 m ²
6	Gewerbebetrieb E6	895,21 m ²	Wohnung zu E6	58,74 m ²
7	Gewerbebetrieb E7	431,37 m ²	Wohnung zu E7	60,95 m ²
8	Gewerbebetrieb E8	521,93 m ²	Wohnung zu E8	69,40 m ²
9	Gewerbebetrieb E9	378,66 m ²	Wohnung zu E9	60,95 m ²
	Summe	4.625,00 m ²	Summe	497,92 m ²
	Anteil	90,3 %	Anteil	9,7 %

Betriebsbeschreibung Hauptnutzer:

Die Nutzungseinheiten der Gewerbebetriebe werden über drei Treppenhäuser mit Aufzügen und Anbindung an die Tiefgarage erschlossen. Die Aufzüge sind für die Beförderung von Europaletten ausgelegt. Die Einheiten im EG können für eine Nutzung als Werkstätten / Entwicklungslabore über großflächige Tore direkt mit Fahrzeugen befahren werden.

Die Flächen im EG und 1. OG sind last- und ausstattungs­mäßig für eine Nutzung als Werkstatt- / Produktionsflächen ausgelegt, die Flächen im 2. und 3. OG nehmen die zugeordneten Büro- / Verwaltungsnutzungen auf.

Zur Anlieferung – auch für LKW bis 16 t – stehen die beiden Hofflächen zwischen den Gebäuderiegeln zur Verfügung, von dort werden die 3 Treppenhäuser mit den Aufzügen erreicht, die EG-Flächen können über die großflächigen Tore direkt angedient werden.

Die Flächen sind natürlich be- und entlüftet gemäß den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien und können bei Bedarf mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet werden. Die geplanten lichten Raumhöhen lassen gemäß ASR großflächige Raumnutzungen zu.

Die Nebenräume für Sanitär- und Umkleibereiche werden entsprechend den Anforderung der jeweiligen Nutzer nach den Vorgaben der ASR geplant.

Die Vorgaben des Bebauungsplans hinsichtlich Emissionen werden eingehalten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine gemeinsam genutzte Fläche im EG des Gebäudes.

Betriebsbeschreibung Gastronomie:

Für die an der Kopfseite des Gebäudes an der Gotthilf-Näher-Straße gelegene Fläche ist die Nutzung als Restaurant, Steak-House o. ä. geplant. Die Nutzungseinheit umfasst im EG und 1. OG eine Gastraumfläche von ca. 160 m², eine Dachterrasse von ca. 80 m², sowie eine

Freischankfläche von ca. 150 m². Die Nebenräume sind unterteilt in eine Küche von ca. 30 m², Kühl- und Lagerräume von ca. 20 m², Personalräume, sowie dazugehörigen Gästetoiletten.

Die Anlieferung mit Kleintransporter erfolgt über den TH-Flur vom ersten Innenhof, zur Entsorgung wird ein eigener Müllraum im EG genutzt.

Die Nutzungseinheit verfügt über einen barrierefreien Gästeeingang von der Gotthilf-Näher-Straße, und in den OGs eine zusätzliche Verbindung zum Treppenhaus als Notausgang.

Es wird von einer Beschäftigtenzahl von ca. 10 Angestellten ausgegangen. Die Öffnungszeiten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, zzgl. 1,5 Std. für Vor- und Nachbearbeitung.

Betriebsbeschreibung Diskothek / Club:

Die Nutzungseinheit befindet sich im UG an der Kopfseite des Gebäudes an der Gotthilf-Näher-Straße. Sie verfügt über eine eigene Zugangstreppe im TH1, sowie einen direkt ins Freie führenden Notausgang. Als barrierefreier Zugang steht der Aufzug des Treppenhauses zur Verfügung, eine direkte Anbindung an die Tiefgarage ist gegeben.

Die Flächen im UG umfassen den Barbereich mit Getränkelager, Sitzbereiche, Tanzfläche, sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen und Sanitäranlagen.

Die Breite der Rettungswege lassen eine Nutzung als Versammlungsstätte mit einer Maximalbelegung von 400 Personen zu. Bei Berechnung der Personenzahl nach den Bemessungsgrundlagen der VStättV kann im Regelfall von einer Personenzahl von ca. 250 ausgegangen werden (120 Besucher stehend, 130 Besucher an Sitzplätzen an Tischen).

Es ist der Ausschank von alkoholfreien und alkoholischen Getränken, sowie der Verkauf von Imbissen ohne geruchshaltiger Abluft geplant.

Die Nutzungseinheit erhält eine mechanische Lüftungsanlage.

Hinweis:

Vergnügungsstätte (Diskothek/Club) ist im Gewerbegebiet (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund der Lage im Stadtgebiet, im Hinblick auf Erreichbarkeit, Verkehrserschließung und Lärmempfindlichkeit der Umgebung kann aus Sicht des Stadtbauamtes diese Ausnahme gewährt werden.

Stellplätze:

Für den Nachweis der Kfz- und Fahrradstellplätze wird von einer Doppelnutzung mit den Stellplätzen der Gewerbebetriebe ausgegangen, da nur von einer geringen zeitlichen Überschneidung auszugehen ist und ein Überhang von 23 Stellplätzen besteht. Hierbei wurde die Doppelnutzung der Stellplätze durch die Wohnnutzung bereits berücksichtigt

Es wird von einer Beschäftigtenzahl von ca. 12 Angestellten (Teilzeit in Vollzeit umgerechnet) ausgegangen. Die Öffnungszeiten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, zzgl. 1,5 Std. für Vor- und Nachbearbeitung.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 79 KFZ-Stellplätze und 34 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Der Stellplatzbedarf wurde durch die Bauverwaltung gemäß nachfolgender Tabelle ermittelt:

KFZ	Fläche	Schlüssel	Bedarf	Besucher	Eigenanteil	Tagzeit	Nachtzeit
Büro	954,08	25	38,16	19,08	19,08	38,16	
Handwerk	1959,7	80	24,50	4,90	19,60	24,50	
Gaststätte	159	10	15,90	11,93	3,98	15,90	
Diskotheek	247	10	24,70	22,23	2,47		24,70
Betriebswohnung	9	1,5	13,50	4,73	8,78		13,50
Gesamt			116,76	62,86	53,90	78,56	38,20
Nachweis			79				
Fahrräder							
Handwerk			8				
Wohnungen			18				
Gesamt			26				
Nachweis			34				

Die gegenseitige Anrechnung von Stellplätzen setzt gemäß § 3 Abs. 7 Satz 2 der Stellplatzsatzung eine zeitlich getrennte Nutzung voraus.

Betriebsbeschreibung Betriebswohnungen:

Im 3. OG der beiden rückwärtigen Gebäuderiegel befinden sich insgesamt 9 Wohneinheiten mit 3 Einzimmer- und 6 Zweizimmerwohnungen. Diese Wohnungen sind gemäß Bebauungsplan als Betriebswohnungen jeweils 1 Gewerbeeinheit direkt zugeordnet.

Bei der Berechnung der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze wird von einer Doppelnutzung mit den für die Gewerbebetriebe erforderlichen Stellplätzen ausgegangen.

Grunddienstbarkeit für Betriebswohnungen:

Für die Betriebswohnung ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zusichern. Hier sind die einzelnen Wohnungen dem Betrieb zuzuordnen.

Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores aus dem Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“:

Im Rahmen der Eingabeplanung sind Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores (Ökohydrologisches Gutachten Büro ALW) zu berücksichtigen:

- Bei Bauarbeiten sind Aufschlüsse der wasserführenden Kiesschicht durch Eingriffe (z. B. flächiger Aushub) in die überdeckende Schluffschicht zu vermeiden.
- Behinderungen des Grundwasserzustroms in Richtung Hochmoor durch tief einbindende Bauwerksgründungen sind zu vermeiden.
- Die Errichtung von Untergeschossen ist auf die betriebsbedingte Notwendigkeit zu beschränken, z. B. kleine Teilunterkellerungen (Aufzugschacht, Technikraum, etc.).
- Eine Wasserabführung aus dem Hochmoor durch Leitungsgräben bzw. Filterschichten ist mittels abschnittsweisem Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen zu verhindern.
- Wird Wasserhaltung notwendig, so ist das Wasser „im Kreis“ zu pumpen und möglichst baustellennah wieder in den Untergrund zu infiltrieren. Direktinfiltration des kalkhaltigen Pumpwassers in das Hochmoor nördlich des Baugebietes ist nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Staubeinträgen in Moorbiotope sind dicht abschließende Bauzäune während der Bauarbeiten zu errichten.

- Ökologische Belange sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist eine qualifizierte Ökologische Fachbauleitung zu bestellen.

Ablöse Kinderspielplatz:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO). Die Spielplatzpflicht ist vorrangig durch Herstellung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück zu erfüllen.

Es wird eine Ablöse vom Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 3 BayBO gefordert. Dies liegt in der Zuständigkeit der Stadt Penzberg. Hier ist ein Vertrag mit dem Antragsteller und der Stadt Penzberg erforderlich.

Antrag auf Ausnahme:

Festsetzung 3.4 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeshaupter Straße / Westtangente: Die Firsthöhe beträgt 14,75 m. Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OKFFB) des Erdgeschosses und dem First bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Pulldach). Kamine und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.

Es wird auch noch ein Antrag aus Ausnahme gefordert, da für die Aufzuanlage über der max. Firsthöhe (Festsetzung 3. 4 des Bebauungsplanes) liegt.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz möchte auf die geplante Renaturierung des sogenannten „*Kirbergmoors*“ (Flur Nummer 1143/47 & TF 1143) aufmerksam machen. Noch im Jahr 2023 sollen hier erste Maßnahmen (z. B. Grabenverschlüsse, Gehölzumbau usw.) durchgeführt werden. Das entsprechende Entwicklungskonzept zur Ausgleichfläche „*Kirbergmoor*“ wurde vom Büro Wagner & Wagner erarbeitet und befindet sich aktuell in der finalen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Ausgleichfläche soll für den naturschutzfachlichen und waldrechtlichen Ausgleich sorgen, welchen die Stadt Penzberg im Zusammenhang mit dem B-Plan „Industriepark Nonnenwald“ benötigt.

Es muss sichergestellt sein, dass die geplante Wiedervernässung nicht dem Bauvorhaben entgegensteht.

Zudem möchten wird dringend darauf aufmerksam machen, dass die geplante Bebauung an der Dr. Gotthilf-Näher-Straße nicht zu einer zusätzlichen Entwässerung des angrenzenden Moorkörpers beiträgt. Bauliche Vorkehrungen (z. B. Drainagen) sind so vorzunehmen, dass die im ökohydrologischen Gutachten der Stadt festgehaltenen Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Ggf. ist eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und den Bauherren zu prüfen. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind unbedingt zu beachten und ggf. zu erweitern.

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz möchte auf eine enge Beteiligung im Verfahren und eine umfangreiche Gesprächsbereitschaft verweisen.

Zusätzlich empfiehlt die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung

und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Flurstück Dr.-Gotthilf-Näher-Straße, 14, Fl. Nr. 1143/18, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich 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.

Das Ebenenwasser (Schleppwasser) der Tiefgarage ist zwingend an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Trinkwasser:

Das Flurstück Dr.-Gotthilf-Näher-Straße, 14, Fl. Nr. 1143/18, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebswohnungen, Gastronomienutzung, Versammlungsstätte und TG auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/48 der Gemarkung Penzberg, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 14, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, einschließlich der benötigten Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zur Errichtung der Diskothek sowie der Ausnahme zur Überschreitung der Firsthöhe unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen:

Bedingungen:

Grunddienstbarkeit für Betriebswohnungen:

Für die Betriebswohnungen ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch nachzuweisen. Hierbei sind die einzelnen Wohnungen dem Betrieb zuzuordnen.

Stellplatznachweis:

Gemäß § 3 Absatz 7 Satz 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist eine gegenseitige Anrechnung von Stellplätzen bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

Da der Stellplatznachweis eine Doppelnutzung des Stellplatzbedarfs für die Diskothek mit den Gewerbe- und Büroeinheiten beinhaltet, ist der Antrag unter Angabe der Betriebszeiten (Diskothek sowie Gewerbe- und Büroeinheiten) zu ergänzen.

Auflagen:

Ablöse Kinderspielplatz:

Es wird eine Ablöse vom Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 3 BayBO gefordert. Dies liegt in der Zuständigkeit der Stadt Penzberg. Hier ist ein Vertrag mit dem Antragsteller und der Stadt Penzberg erforderlich. Die Verwaltung wird beauftragt einen Vertrag für die Ablöse vom Kinderspielplatz mit dem Antragsteller abzuschließen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores aus dem Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“:

Im Rahmen der Eingabeplanung sind Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores (Ökohydrologisches Gutachten Büro ALW) zu berücksichtigen:

- Bei Bauarbeiten sind Aufschlüsse der wasserführenden Kiesschicht durch Eingriffe (z. B. flächiger Aushub) in die überdeckende Schluffschicht zu vermeiden.
- Behinderungen des Grundwasserzustroms in Richtung Hochmoor durch tief einbindende Bauwerksgründungen sind zu vermeiden.
- Eine Wasserabführung aus dem Hochmoor durch Leitungsgräben bzw. Filterschichten ist mittels abschnittsweisem Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen zu verhindern.
- Wird Wasserhaltung notwendig, so ist das Wasser „im Kreis“ zu pumpen und möglichst baustellennah wieder in den Untergrund zu infiltrieren. Direktinfiltration des kalkhaltigen Pumpwassers in das Hochmoor nördlich des Baugebietes ist nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Staubeinträgen in Moorbiotope sind dicht abschließende Bauzäune während der Bauarbeiten zu errichten.
- Ökologische Belange sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist eine qualifizierte Ökologische Fachbauleitung zu bestellen.

Maßnahmen zum Schutz des Bauvorhabens vor dem angrenzenden Hochmoor:

Es muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt sein, dass das Bauvorhaben der geplanten Wiedervernässung des Hochmoors nicht entgegensteht, d. h. geeignete und ausreichende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

3. Sitzungsverlauf:

Frau Probst (CSU) regt an, dass der Ablösebetrag für den Kinderspielplatz zweckgebunden für die Anschaffung neuer Spielgeräte für die bestehenden öffentlichen Spielplätze zu verwenden ist.

4. Beschluss:

Der Beschlussantrag wird einschließlich dem Ergebnis des Sitzungsverlaufs zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Grube 18, Fl. Nr. 845/32: Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Cafe und Getränkemarkt

1. Vortrag:

1. Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café und Getränkemarkt auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube 18.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg.

Änderung des bestehenden Antrages ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung.

Auflage:

Der Schnitt ist hinsichtlich der extensiven Dachbegrünung, wie in der Genehmigungsplanung vom 09.03.2022 zu ergänzen.

Hauptdach und Anlieferung, Flachdach mit 2 Grad Dachneigung, extensiv begrünt:

- extensive Dachbegrünung, mit mind. 50% Kräuteranteil und mind. 25 verschiedenen Kräuterarten, durchwurzelbare Mindestschichtdicke 10 cm inkl. Dränschicht
- Pflanzsubstrat
- Filtervlies
- Festkörperdränage
- Schutz- und Speichervlies
- Dachabdichtung, Kunststoffdachbahn einlagig, verklebt, harte Bedachung

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die im Genehmigungsplan vom 09.03.2022 festgelegte Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange nach Punkt 12.3 des Bebauungsplans „Edeka Areal“ zwingend zu erfüllen, da die letzten Jahre Fledermausvorkommen gesichtet wurden. Laut Berichten wurden Ein- und Ausflüge in bzw. um die Fassadenwerbetafeln festgestellt.

Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:

Abwasser / Trinkwasser:

Ein ursprünglicher Entwässerungsplan liegt bereits vor und ist genehmigt. Bei Änderungen an der Entwässerung ist eine entsprechende Tektur zur Genehmigung bei den Stadtwerken Penzberg einzureichen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt der 1. Tektur zum Bauantrag zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café und Getränkemarkt auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube 18, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Auflage:

Der Schnitt ist hinsichtlich der extensiven Dachbegrünung, wie in der Genehmigungsplanung vom 09.03.2022 zu ergänzen.

Hauptdach und Anlieferung, Flachdach mit 2 Grad Dachneigung, extensiv begrünt:

- extensive Dachbegrünung, mit mind. 50% Kräuteranteil und mind. 25 verschiedenen Kräuterarten, durchwurzelbare Mindestschichtdicke 10 cm inkl. Dränschicht
- Pflanzsubstrat
- Filtervlies
- Festkörperdränage
- Schutz- und Speichervlies
- Dachabdichtung, Kunststoffdachbahn einlagig, verklebt, harte Bedachung

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

8	Grube 16, Fl. Nr. 845/32: Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung
----------	---

1. Vortrag:

1. Tektur zum Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube 16 gemäß.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg.

Änderung des bestehenden Antrages ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung.

Auflage:

Der Schnitt ist hinsichtlich der extensiven Dachbegrünung, wie in der Genehmigungsplanung vom 09.03.2022 zu ergänzen.

Hauptdach und Anlieferung, Flachdach mit 2 Grad Dachneigung, extensiv begrünt:

- extensive Dachbegrünung, mit mind. 50% Kräuteranteil und mind. 25 verschiedenen Kräuterarten, durchwurzelbare Mindestschichtdicke 10 cm inkl. Dränschicht
- Pflanzsubstrat
- Filtervlies
- Festkörperdränage
- Schutz- und Speichervlies
- Dachabdichtung, Kunststoffdachbahn einlagig, verklebt, harte Bedachung

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die im Genehmigungsplan vom 09.03.2022 festgelegte Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange nach Punkt 12.3 des Bebauungsplans „Edeka Areal“ zwingend zu erfüllen, da die letzten Jahre Fledermausvorkommen gesichtet wurden. Laut Berichten wurden Ein- und Ausflüge in bzw. um die Fassadenwerbetafeln festgestellt.

Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:

Abwasser / Trinkwasser:

Ein ursprünglicher Entwässerungsplan liegt bereits vor und ist genehmigt. Bei Änderungen an der Entwässerung ist eine entsprechende Tektur zur Genehmigung bei den Stadtwerken Penzberg einzureichen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt der 1. Tektur zum Bauantrag zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube 16, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Auflage:

Der Schnitt ist hinsichtlich der extensiven Dachbegrünung, wie in der Genehmigungsplanung vom 09.03.2022 zu ergänzen.

Hauptdach und Anlieferung, Flachdach mit 2 Grad Dachneigung, extensiv begrünt:

- extensive Dachbegrünung, mit mind. 50% Kräuteranteil und mind. 25 verschiedenen Kräuterarten, durchwurzelbare Mindestschichtdicke 10 cm inkl. Dränschicht
- Pflanzsubstrat
- Filtervlies
- Festkörperdränage
- Schutz- und Speichervlies
- Dachabdichtung, Kunststoffdachbahn einlagig, verklebt, harte Bedachung

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem

Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg: Beratung über Änderungen

1. Vortrag:

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) stammt aus dem Jahr 2002 und beinhaltet Regelungen bezüglich

- der Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren (Abschnitt A)
- der Zulässigkeit von Einfriedungen (Abschnitt B)
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (Abschnitt C)
- der Zulässigkeit von Fassadengestaltungen (Abschnitt D)
- der Zulässigkeit von Werbeanlagen (Abschnitt E)

Änderungserfordernis zum Abschnitt A:

Derzeit häufen sich Anträge zum Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken mit dem Wunsch zur Errichtung von Dachgauben, auch bei flach geneigten Satteldächern. Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg lässt Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 28° zu.

Damit den Antragstellern auch bei flach geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von unter 28° die Errichtung von Dachgauben ermöglicht werden kann, ist diesbezüglich die Änderung der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

Änderungserfordernis zum Abschnitt B:

Der Abschnitt B regelt die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen, wobei die Regelungen insbesondere für Einfriedungen zwischen den Grundstücken zu unbestimmt sind.

Änderungserfordernis zum Abschnitt C:

Die Regelungen des Abschnitts C bezüglich der Garagen und Stellplätze wurden im Rahmen der Stellplatzsatzung erfasst und sollten aus der Ortsgestaltungssatzung entfernt werden.

weitere Änderungsinhalte:

Gemäß einem Stadtratsbeschluss vom 25.10.2022 sollte der Ausschluss von Schottergärten bei einer Satzungsänderung berücksichtigt werden.

Außerdem sollte eine Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis 8°) oder die Belegung mit Photovoltaikanlagen für Hauptgebäude aufgenommen werden. Für Garagen ist diese Regelung bereits in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg enthalten.

Vorschlag der Bauverwaltung zu neuen Regelungsinhalten:

Zum Abschnitt A)

Änderung § 1 Abs. 2

Die nachfolgenden Regelungen gelten für geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer).

Änderung § 3

Allgemeines

Die Summe der Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren auf einer Dachseite ist auf höchstens 1/2 der Dachlänge beschränkt (an der Traufe gemessen).
An einem einzelnen Gebäude ist bis zu einer Dachlänge von 18 m auf einer Dachseite maximal ein Quergiebel oder ein Zwerchgiebel oder eine Widerkehre zulässig.
Dessen bzw. deren Breite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Dachaufbauten auf Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten. Die einheitliche Gestaltung ist durch Planunterlage nachzuweisen.

Gauben ab einer Dachneigung von 28°

Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 28° zulässig.
Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen (an der Traufe gemessen).

Regelgrößen für Gauben:

- Die Breite einer Gaube darf höchstens 2,5 m betragen.

Lage von Gauben:

- Der Abstand einer Gaube zur Traufe muss mindestens 1 m betragen (parallel zur Dachfläche vom unteren Gaubenansatz zur Traufkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum First muss mindestens 0,5 m betragen (parallel zur Dachfläche vom oberen Gaubenansatz zur Firstoberkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens gleich der Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen sein.
- Bei Gauben in nebeneinanderliegenden Brandabschnitten wird auf die Brandschutzbestimmungen zum Mindestabstand hingewiesen.

Gestaltung von Gauben:

- Wandoberflächen sind in Metall, Holz oder Glas auszuführen.
- Dachdeckungen in Metall oder Glas sind bei allen Gaubenformen zulässig.
- Dachdeckungen in Ziegel sind nur bei Schleppgauben zulässig.
- Die Dachneigung an Schleppgauben darf 0° bis 20° betragen.
- Dachüberstände sind an Gauben nur zulässig, soweit sie konstruktiv für die Anbringung der Dachentwässerung erforderlich sind.

Gauben ab einer Dachneigung von 20°

Ab einer Dachneigung des Hauptdaches von weniger als 28° sind Dachaufbauten als Flachdachgauben zulässig, sofern die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 20° beträgt.

Regelgrößen für Gauben:

- Die Summe der Breite des Dachaufbaus als Flachdachgaube auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen (an der Traufe gemessen).

Lage von Gauben:

- Der Abstand einer Gaube zur Traufe muss mindestens 1 m betragen (parallel zur Dachfläche vom unteren Gaubenansatz zur Traufkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum First muss mindestens 0,3 m betragen (parallel zur Dachfläche vom oberen Gaubenansatz zur Firstoberkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- Die Traufe des Gebäudes darf durch den Dachaufbau nicht unterbrochen werden.
- Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens gleich der Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen sein.
- Bei Gauben in nebeneinanderliegenden Brandabschnitten wird auf die Brandschutzbestimmungen zum Mindestabstand hingewiesen.

Gestaltung von Gauben:

- Wandoberflächen sind in Metall, Holz oder Glas auszuführen.
- Dachdeckungen sind in Metall oder Glas auszuführen.

Beispielhafte Planskizze des Dachaufbaus



Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 28° zulässig.

Lage von Zwerchgiebeln:

- Die Frontseite muss in der Flucht der Gebäudefassade liegen.
- Der Zwerchgiebel muss in der Fassadenmitte liegen.
- Der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptdachfirst liegen (parallel zur Dachfläche gemessen).

Gestaltung von Zwerchgiebeln:

- Die Wandoberflächen müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- Zwerchgiebel müssen Satteldächer erhalten. Bei Hauptgebäuden mit Walmdach oder einer Referenz in unmittelbarer Umgebung ist auch ein Walmdach zulässig.
- Die Dachneigung muss mit einer Abweichung von +/- 3° der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.
- Die Traufe des Zwerchgiebels muss oberhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.
- Als Dachdeckung ist Metall oder Ziegel zulässig.

Quergiebel und Widerkehren

Lage:

- Die Giebelseite darf höchstens 2,5 m vor die Gebäudefassade treten.

- Der Abstand zum Ortgang des Hauptdaches muss bei Quergiebeln mindestens 2,0 m betragen. Die Widerkehr muss an einer Seite mit dem Hauptgebäude abschließen
- Der Quergiebelfirst muss ebenso wie der Widerkehrfirst mindestens 0,5 m unter dem Hauptdachfirst liegen (parallel zur Dachfläche gemessen).

Gestaltung von Quergiebeln und Widerkehren:

- Die Wandoberflächen und die Dachdeckung müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- Quergiebel und Widerkehren müssen Satteldächer erhalten. Bei Hauptgebäuden mit Walmdach oder einer Referenz in unmittelbarer Umgebung ist auch ein Walmdach zulässig.
- Die Dachneigung muss mit einer Abweichung von +/-3° der des Hauptdaches entsprechen.
- Die Traufe des Quergiebels bzw. der Widerkehr muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Sonstige Dachaufbauten in geneigten Dächern

Weitere Gaubenformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der näheren städtebaulichen Umgebung oder aus architektonischen Konzepten herleiten lassen. Dachflächenfenster und Firstverglasungen müssen möglichst ebenengleich in der Dachfläche liegen und dürfen nur um das konstruktiv unbedingt erforderliche Maß aus der Dachfläche hervortreten.

Firstverglasungen müssen an den Giebelseiten mindestens 1 m hinter der Giebelwand zurückbleiben.

Zum Abschnitt B)

§ 3 Höhe und Ausführung der Einfriedung wird folgendermaßen geändert:

Einfriedungen mit Hecken

Einfriedungen sind als heimische Laubhecke (einschließlich Fichten- und Eibenhecken) zulässig. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen wie Weißdorn, Hainbuche, Berberitze, Hasel, Hagebutte, Wildrose, Kornelkirsche usw. unter Beachtung des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots. Thujen- sowie Kirschlorbeerhecken sind nur auf 40 % der Heckenlänge zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Einfriedung mit Zäunen

Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.

Sie sind ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune (kunststoffbeschichtet dunkelgrün oder verzinkt) herzustellen.

Die vorzunehmende Hinterpflanzung ist im Abschnitt „Einfriedung mit Hecken“ geregelt.

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Holzgeflechten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen als Zaunmaterial ist unzulässig.

Einfriedung mit Mauern

Einfriedungen mit Mauern (auch Sockelmauern) als sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, gemörtelte (undurchlässige) Steinmauern, Holzwände) sind nicht zulässig.

Zwischen den Grundstücken von Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 Metern und einer Tiefe von 4 Metern, von der Außenmauer gemessen, zulässig.

Sichtflächen

Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind von Bepflanzungen, Einfriedungen oder Lagerungen von Stoffen über 0,8 m Höhe freizuhalten.

Zum Abschnitt C) zu ändern in Haupt- und Nebengebäude

Änderung § 3: Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 8 ° sind bei Hauptgebäuden flächig und dauerhaft zu begrünen.

Dabei ist neben einer geeigneten Drainschicht eine durchwurzelbare Tragschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

Änderung § 4: Abstand von Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen

Nebengebäude sind mindestens 1 Meter von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Der dabei entstehende Grünstreifen ist so zu bepflanzen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.

§ 5 (Gebot einer Tiefgarage) entfällt

Einfügen eines neuen Abschnitts E)

Gestaltung der unbebauten Flächen der baulichen Grundstücke

§ 1 Geltungsbereich:

Abschnitt E der Satzung gilt für die baulichen Grundstücke im gesamten Stadtbereich

§ 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der baulichen Grundstücke

(1) Nicht zulässig sind Schottergärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern (siehe Abb. 1).



Abbildung 1: Beispiel für eine nicht zulässige Ausführungsvariante

Zulässige Ausführungen begrenzen sich auf einen maximalen Steinanteil von 40 % der zu begrünenden Gesamtfläche (siehe Abb. 2).



Abbildung 2: Beispiel für eine zulässige Ausführungsvariante

Stellungnahme der Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz:

Die Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz befürwortet die vorgeschlagenen Änderungen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, nachfolgende Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) zu erlassen:

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 erlässt die Stadt Penzberg folgende Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung)

§ 1 Änderung der Satzung

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) vom 12.02.2002 wird wie folgt geändert:

1. Abschnitt A (Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren) wird folgendermaßen geändert:
 - 1.1 § 1 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:
Die nachfolgenden Regelungen gelten für geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer).
 - 1.2 § 3 erhält folgende neue Fassung:

Allgemeines

Die Summe der Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren auf einer Dachseite ist auf höchstens 1/2 der Dachlänge beschränkt (an der Traufe gemessen). An einem einzelnen Gebäude ist bis zu einer Dachlänge von 18 m auf einer Dachseite maximal ein Quergiebel oder ein Zwerchgiebel oder eine Widerkehre zulässig. Dessen bzw. deren Breite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachaufbauten auf Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten. Die einheitliche Gestaltung ist durch Planunterlage nachzuweisen.

Gauben ab einer Dachneigung von 28°

Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 28° zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen (an der Traufe gemessen).

Regelgrößen für Gauben:

- Die Breite einer Gaube darf höchstens 2,5 m betragen.

Lage von Gauben:

- Der Abstand einer Gaube zur Traufe muss mindestens 1 m betragen (parallel zur Dachfläche vom unteren Gaubenansatz zur Traufkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum First muss mindestens 0,5 m betragen (parallel zur Dachfläche vom oberen Gaubenansatz zur Firstoberkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens gleich der Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen sein.
- Bei Gauben in nebeneinanderliegenden Brandabschnitten wird auf die Brandschutzbestimmungen zum Mindestabstand hingewiesen.

Gestaltung von Gauben:

- Wandoberflächen sind in Metall, Holz oder Glas auszuführen.
- Dachdeckungen in Metall oder Glas sind bei allen Gaubenformen zulässig.
- Dachdeckungen in Ziegel sind nur bei SchlepPGAuben zulässig.
- Die Dachneigung an SchlepPGAuben darf 0° bis 20° betragen.
- Dachüberstände sind an Gauben nur zulässig, soweit sie konstruktiv für die Anbringung der Dachentwässerung erforderlich sind.

Gauben ab einer Dachneigung von 20°

Ab einer Dachneigung des Hauptdaches von weniger als 28° sind Dachaufbauten als Flachdachgauben zulässig, sofern die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 20° beträgt.

Regelgrößen für Gauben:

- Die Summe der Breite des Dachaufbaus als Flachdachgaube auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen (an der Traufe gemessen).

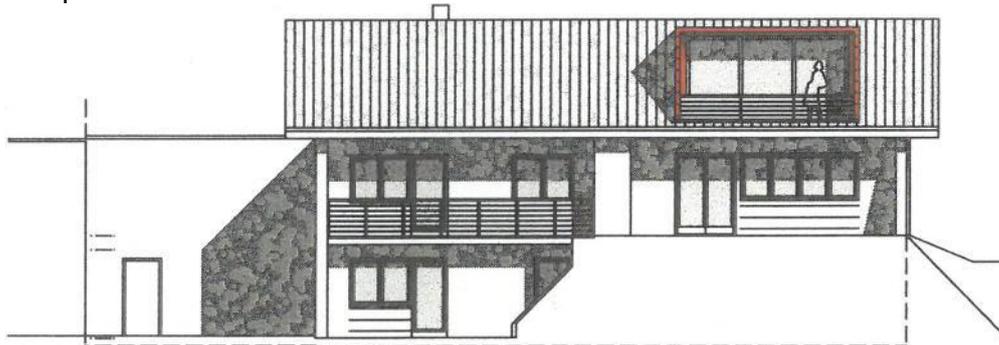
Lage von Gauben:

- Der Abstand einer Gaube zur Traufe muss mindestens 1 m betragen (parallel zur Dachfläche vom unteren Gaubenansatz zur Traufkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum First muss mindestens 0,3 m betragen (parallel zur Dachfläche vom oberen Gaubenansatz zur Firstoberkante gemessen).
- Der Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- Die Traufe des Gebäudes darf durch den Dachaufbau nicht unterbrochen werden.
- Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens gleich der Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen sein.
- Bei Gauben in nebeneinanderliegenden Brandabschnitten wird auf die Brandschutzbestimmungen zum Mindestabstand hingewiesen.

Gestaltung von Gauben:

- Wandoberflächen sind in Metall, Holz oder Glas auszuführen.
- Dachdeckungen sind in Metall oder Glas auszuführen.

Beispielhafte Planskizze des Dachaufbaus



Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 28° zulässig.

Lage von Zwerchgiebeln:

- Die Frontseite muss in der Flucht der Gebäudefassade liegen.
- Der Zwerchgiebel muss in der Fassadenmitte liegen.
- Der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptdachfirst liegen (parallel zur Dachfläche gemessen).

Gestaltung von Zwerchgiebeln:

- Die Wandoberflächen müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- Zwerchgiebel müssen Satteldächer erhalten. Bei Hauptgebäuden mit Walmdach oder einer Referenz in unmittelbarer Umgebung ist auch ein Walmdach zulässig.
- Die Dachneigung muss mit einer Abweichung von +/- 3° der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.
- Die Traufe des Zwerchgiebels muss oberhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.
- Als Dachdeckung ist Metall oder Ziegel zulässig.

Quergiebel und Widerkehren

Lage:

- Die Giebelseite darf höchstens 2,5 m vor die Gebäudefassade treten.
- Der Abstand zum Ortgang des Hauptdaches muss bei Quergiebeln mindestens 2,0 m betragen. Die Widerkehr muss an einer Seite mit dem Hauptgebäude abschließen
- Der Quergiebelfirst muss ebenso wie der Widerkehrfirst mindestens 0,5 m unter dem Hauptdachfirst liegen (parallel zur Dachfläche gemessen).

Gestaltung von Quergiebeln und Widerkehren:

- Die Wandoberflächen und die Dachdeckung müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- Quergiebel und Widerkehren müssen Satteldächer erhalten. Bei Hauptgebäuden mit Walmdach oder einer Referenz in unmittelbarer Umgebung ist auch ein Walmdach zulässig.
- Die Dachneigung muss mit einer Abweichung von +/-3° der des Hauptdaches entsprechen.
- Die Traufe des Quergiebels bzw. der Widerkehr muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Sonstige Dachaufbauten in geneigten Dächern

Weitere Gaubenformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der näheren städtebaulichen Umgebung oder aus architektonischen Konzepten herleiten lassen. Dachflächenfenster und Firstverglasungen müssen möglichst ebenengleich in der Dachfläche liegen und dürfen nur um das konstruktiv unbedingt erforderliche Maß aus der Dachfläche hervortreten.

Firstverglasungen müssen an den Giebelseiten mindestens 1 m hinter der Giebelwand zurückbleiben.

2. Abschnitt B (Zulässigkeit von Einfriedungen) wird folgendermaßen geändert:

§ 3 (Höhe und Ausführung der Einfriedungen) erhält folgende neue Fassung:

Einfriedungen mit Hecken

Einfriedungen sind als heimische Laubhecke (einschließlich Fichten- und Eibenhecken) zulässig. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen wie Weißdorn, Hainbuche, Berberitze, Hasel, Hagebutte, Wildrose, Kornelkirsche usw. unter Beachtung des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots. Thujen- sowie Kirschlorbeerhecken sind nur auf 40% der Heckenlänge zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Einfriedung mit Zäunen

Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.

Sie sind ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune (kunststoffbeschichtet dunkelgrün oder verzinkt) herzustellen. Die vorzunehmende Hinterpflanzung ist im Abschnitt „Einfriedung mit Hecken“ geregelt.

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Holzgeflechten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen als Zaunmaterial ist unzulässig.

Einfriedung mit Mauern

Einfriedungen mit Mauern (auch Sockelmauern) als sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, gemörtelte (undurchlässige) Steinmauern, Holzwände) sind nicht zulässig.

Zwischen den Grundstücken von Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 Metern und einer Tiefe von 4 Metern, von der Außenmauer gemessen, zulässig.

Sichtflächen

Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind von Bepflanzungen, Einfriedungen oder Lagerungen von Stoffen über 0,8 m Höhe freizuhalten.

3. Abschnitt C (Garagen, Stellplätze und Nebengebäude) wird folgendermaßen geändert:
- 3.1 Die Überschrift „Garagen, Stellplätze und Nebengebäude“ wird geändert in „Haupt- und Nebengebäude“
- 3.2 § 3 erhält folgende neue Fassung:

Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 8 ° sind bei Hauptgebäuden flächig und dauerhaft zu begrünen.

Dabei ist neben einer geeigneten Drainschicht eine durchwurzelbare Tragschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

- 3.3 § 4 erhält folgende neue Fassung:

Abstand von Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen

Nebengebäude sind mindestens 1 Meter von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Der dabei entstehende Grünstreifen ist so zu bepflanzen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.

- 3.4 § 5 (Gebot einer Tiefgarage) entfällt
- 3.5 § 6 (Ausnahmen und Befreiungen) wird zu § 5
4. Nach Abschnitt D wird folgender neue Abschnitt E eingefügt:

Gestaltung der unbebauten Flächen der baulichen Grundstücke

§ 1 Geltungsbereich:

Abschnitt E der Satzung gilt für die baulichen Grundstücke im gesamten Stadtbereich

§ 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der baulichen Grundstücke

(1) Nicht zulässig sind Schottergärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern (siehe Abb. 1).



Abbildung 3: Beispiel für eine nicht zulässige Ausführungsvariante

Zulässige Ausführungen begrenzen sich auf einen maximalen Steinanteil von 40 % der zu begrünenden Gesamtfläche (siehe Abb. 2).



Abbildung 4: Beispiel für eine zulässige Ausführungsvariante

5. Der bisherige Abschnitt E (Zulässigkeit von Werbeanlagen) wird zum Abschnitt F
6. Der bisherige Abschnitt F (Ordnungswidrigkeiten) wird zum Abschnitt G
7. Der Abschnitt G erhält folgende neue Fassung:

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Abschnitte A bis F dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- Euro geahndet werden.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, eine Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) zu erlassen:

Zu den jeweiligen Änderungsinhalten der einzelnen Abschnitte der Ortsgestaltungssatzung erfolgte eine Einzelabstimmung.

a)

Der Beschlussantrag der Verwaltung zu § 1 Ziffer 1 (Abschnitt A) wird mit nachfolgender Änderung zum Beschluss erhoben:

§ 1 Ziffer 1.2 Überschrift (Gauben ab einer Dachneigung von 28°) Unterpunkt: Regelgrößen für Gauben wird folgender Satz angefügt:
Ausgenommen hiervon sind Flachdach- und Schleppdachgauben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

b)

Der Beschlussantrag der Verwaltung zu § 1 Ziffer 2 (Abschnitt B) wird mit nachfolgender Änderung zum Beschluss erhoben:

1 Ziffer 2 Überschrift (Einfriedung mit Zäunen) Abs. 1 erhält folgende Neufassung:
Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.
Sie sind ausschließlich als Holzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune (dunkelgrün, anthrazit oder verzinkt) herzustellen.
Die vorzunehmende Hinterpflanzung ist im Abschnitt „Einfriedung mit Hecken“ geregelt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

c)

Der Beschlussantrag der Verwaltung zu § 1 Ziffer 3 (Abschnitt C) wird für die Ziffern 3.1, 3.2, 3.4 und 3.5 zum Beschluss erhoben:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

d)

Der Beschlussantrag der Verwaltung zu § 1 Ziffer 3 (Abschnitt C) wird für die Ziffer 3.3 (Abstand von Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen) zum Beschluss erhoben:

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 4

Gegenstimmen: StRe Jabs, Lenk, Probst, Schmuck
(abgelehnt bei Stimmengleichheit)

e)

Der Beschlussantrag der Verwaltung zu § 1 Ziffer 4 (Abschnitt E) bis Ziffer 7 (Abschnitt G) wird zum Beschluss erhoben:

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Im Zuge der Baumaßnahmen am Familienbad stellten sich folgende Fragen:

Variante 1 - Hausnummernbereinigung Seeshaupter Straße / Birkenstraße:**Familienbad:**

Bisher Seeshaupter Straße 22
künftig die Bezeichnung
Birkenstraße 2

Parkhaus:

künftig die Bezeichnung
Birkenstraße 2 a

Städtische Sporthalle:

Bisher Seeshaupter Straße 24
künftig die Bezeichnung
Birkenstraße 2 b

Blockheizkraftwerk am Familienbad:

Bisher Birkenstraße 2
künftig die Bezeichnung
Weidenweg 1

Variante 2 - Namensvergabe für den Vorplatz vor dem Familienbad:

Als Diskussionsgrundlage dient die angefügte Liste.



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg beschließt, die Benennung des Vorplatzes vor dem Familienbad in „ „.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung