

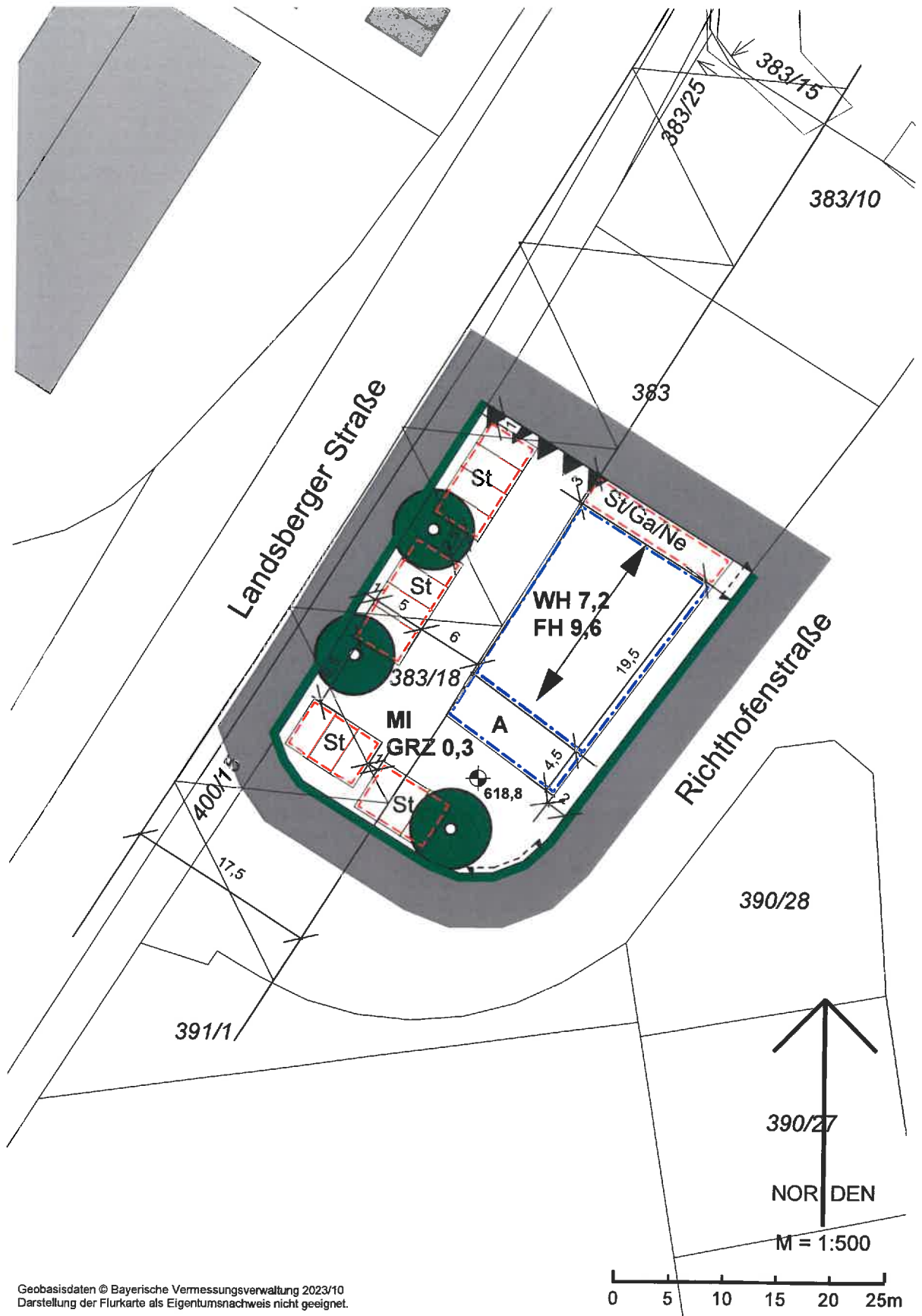
| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Penzing Lkr. Landsberg am Lech |
| Bebauungsplan | „Benediktbeurer Ring West“ 2. Änderung - Bäckerei |
| Entwurf | anton arnold von.helfenstein.gasse 424 ½ 86899 Landsberg am Lech |
| Planung | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung | Jäger QS: Kulosa |
| Aktenzeichen | PZI 2-57 |
| Plandatum | 14.05.2024 (Satzungsbeschluss) 05.03.2024 (Entwurf) |

Satzung

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10, 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Benediktbeurer Ring West“ einschließlich dessen 1. Änderung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2.1.1 Im EG sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Büroräume
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe

2.1.2 Im OG sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen


2.1.3 Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.






3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

3.3  **618,8 ü.NHN** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe

3.4 **WH 7,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.5 **FH 9,6** maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 **A** Außengastronomie
- 4.3 Es ist eine offene Bauweise nur mit einem Einzelhaus zulässig.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1  Flächen für Nebenanlagen
- 5.2  Fläche für Garagen
- 5.3  Fläche für Stellplätze
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze und Mülltonensammelstandorte, die auf dem gesamten Grundstück zulässig sind. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Die erforderlichen Stellplätze dürfen abweichend von der Stellplatzsatzung oberirdisch angeordnet werden. Der für das Außencafé erforderliche Stellplatzbedarf kann im angrenzenden öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** nur Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.3 Dachflächenfenster dürfen max. 1,5 m breit sein. Pro Dachseite dürfen max. 3 Fenster und zur Richthofenstraße max. sechs eingebaut werden.
- 6.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen mit einem Abstand von max. 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  Ein-/ Ausfahrtsbereich

Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

8 Grünordnung

8.1  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.3 Pflanzqualitäten

Bäume

Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen

Sträucher

Für Pflanzungen von Sträuchern sowie Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Gehölze, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe zu verwenden

8.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Immissionsschutz

9.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche im EG und der Außenwohnbereiche auf der Fl.-Nr. 383 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,6 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt vorzusehen. Die Abschirmung ist beidseits schallabsorbierend auszuführen, der Absorptionsgrad muss mindestens 0,5 bei 500 Hz betragen.

10 Einfriedungen und Werbeanlagen

10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

- 10.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m




B Nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2054

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 17,5 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2078 sind vor Ausführungsbeginn mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind die so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der Staatsstraße hineinragen. Die genaue Lage der Werbeanlagen ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden Vorgaben der Stellplatzsatzung durch Festsetzung des Bebauungsplanes ersetzt (siehe A 5.2 bis A 5.5). Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung einzuhalten.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Entwässerungssatzung

6 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Technische Erschließung

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Trinkwasserversorgung

Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln.

Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Strom

Der Schutzbereich zu sämtlichen Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

8 Immissionsschutz

Verkehrs- und Gewerbelärm

Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 220052 / 4 vom 28.03.2024 des Ingenieurbüros Greiner sind im Bauvollzug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:

- Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbeeräusche sind bei der Errichtung des geplanten Gebäudes 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 November 2023 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 o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außen-lärmpegel dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. 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 in den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.



Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) sind von den Nutzern zu dulden.

- 9 **Artenschutz**
Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. § 39 (5) BNatSchG) notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 10 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 **Altlasten**
Sollten bei den Aushubarbeiten weitere optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12 **Niederschlagswasser**
Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert ist. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter ATV-DVKW-M 153 und A 138 zu beachten. Ab über 5 m tiefen Sickerschächten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen.
- 13 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

| | |
|-----------------|--|
| Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. |
| Maßentnahme | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. |
| Planfertiger | München, den <u>15.05.2024</u>  PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München |
| Gemeinde | Penzing, den <u>16.05.2024</u>  Erster Bürgermeister, Peter Hammer |

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 02.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.03.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 02.05.2024 eingeholt.
4. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den 17.05.2024



[Handwritten signature]

Erster Bürgermeister, Peter Hammer

5. Ausgefertigt

Penzing, den 17.05.2024



[Handwritten signature]

Erster Bürgermeister, Peter Hammer

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 22.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzing, den 23.05.2024



[Handwritten signature]

Erster Bürgermeister, Peter Hammer