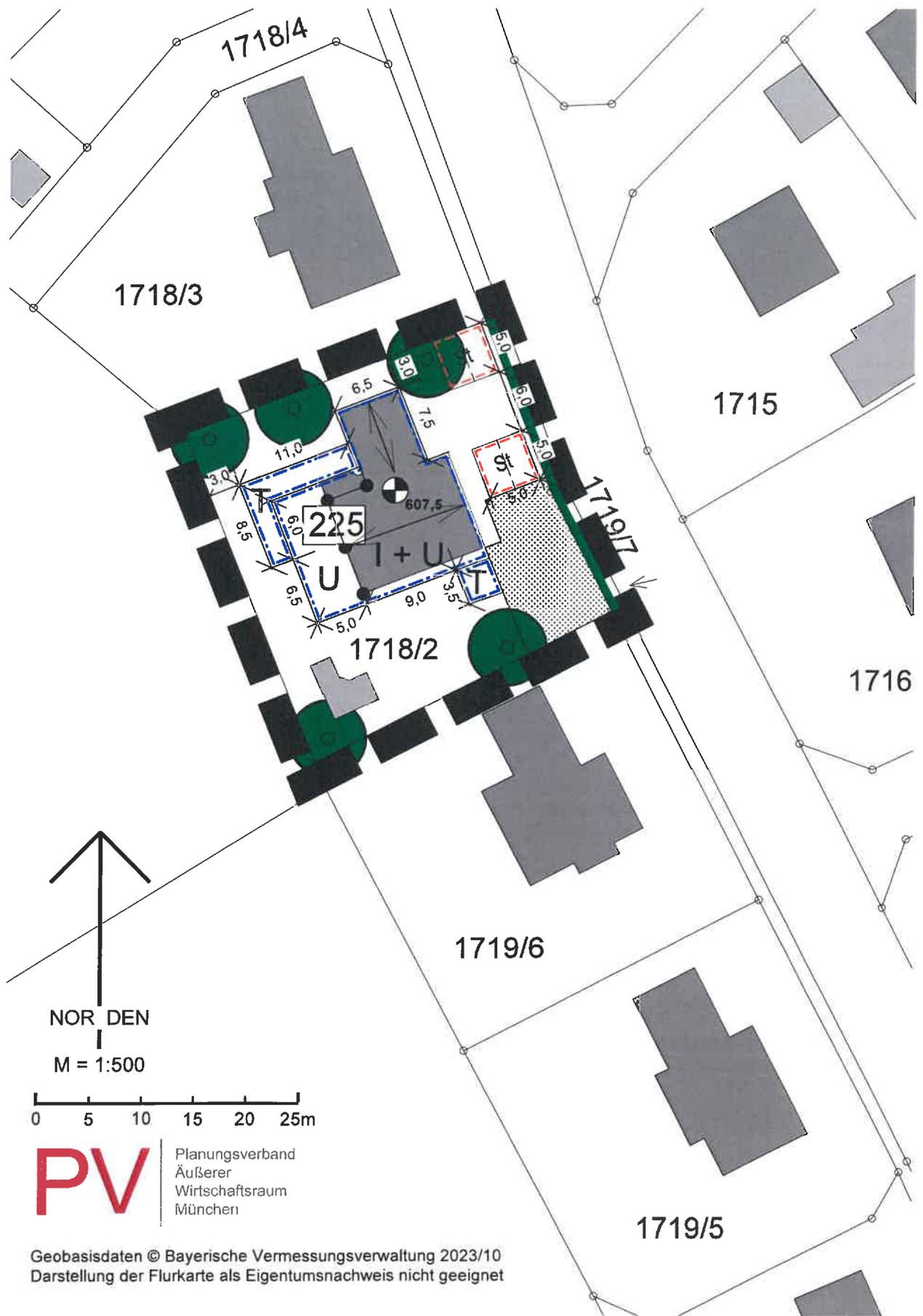


Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	„Ramsach – Dorfstraße“ 4. Änderung umfassend Fl.Nr. 1718/2
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger, Kieweg QS: Kulosa
Aktenzeichen	PZI 2-58
Plandatum	11.06.2024 (Satzungsbeschluss) 09.04.2024 (1. Entwurf)

Satzung

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



PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ramsach – Dorfstraße“ einschließlich seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 20.10.1995.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Formelle Hinweise sind in [eckigen Klammern] gesetzt. Differenzierungen in der Textfarbe, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur als Ausnahme zulässig.
- c) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- d) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 **und** 3 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) und g) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- e)  Fläche für die Landwirtschaft

3 Maß der baulichen Nutzung

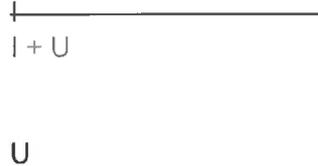
- a)

225

 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß 7 b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. **Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen sind bis zu einer Fläche von insgesamt 70 qm zulässig.** Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 **inklusive der Flächen für Terrassen, Vordächer und Balkone** ist unzulässig.

Abweichungen von der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche sind insbesondere bei geänderter Grundstücksflächenaufteilung zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

- b)  ~~zulässig 1 Vollgeschoß~~
 I + U zulässig 2 Vollgeschosse, wobei das unterste Vollgeschoß nur als straßenseitig unter Gelände liegendes Geschosß ausgebildet werden darf.
 U **Untergeschoss**

Als traufseitige Wandhöhen sind höchstens 4,50 m, gemessen von der straßenseitig festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfußbodens (s. Festsetzung 11b), bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zulässig. In dem mit U gekennzeichneten Bauraum ist als traufseitige Wandhöhe höchstens 3,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände (604,5 ü.NHN) bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zulässig.

- c)  Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt ist.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

- a) Im gesamten Baugebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.

- b)  Baugrenze

T **Terrasse**

- c) Die Bebauung und Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die **Mindestgröße von Grundstücken** bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einzelhäuser mindestens 600 m², für Doppelhaushälften mit einseitigem Anbau mindestens 400 m² beträgt. Die unter den Hinweisen aufgeführte Definition ist zu beachten.

5 Bauliche Gestaltung

- a) Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind **Lichtgräben und Abgrabungen** an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.

Balkone sind nur in Form einer vor die Fassade gesetzten, konstruktiv unabhängigen Holzkonstruktion zulässig; ihre Gesamtbreite darf höchstens 50% der Breite der jeweiligen Fassade des Hauptbaukörpers betragen. Brüstungen von Balkonen müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 1,00 m haben.

Loggien sind unzulässig. **Erker** dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke heraustreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO, ihre Form auf rechteckige Grundrisse zu beschränken.

- b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von 32 bis 39° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Bauraum Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in voller Länge an der Wand des Hauptbaukörpers anliegt und ein Höhenversatz von mindestens 1,50 m zur Traufe eingehalten wird.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Flacher geneigte Schleppgauben sowie Aufschieblinge im unteren Dachbereich sind zulässig. Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First ist stets über die Längsseite des Gebäudes zu legen.

Frei kragende **Dachüberstände** vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die **Dachdeckung** sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Vordächer können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holz-konstruktion gedeckt werden.

Die lichte Glasfläche von liegenden **Dachflächenfenstern** ist bei einer Dachfläche mit Gaube bis höchstens 0,80 m², ohne Gaube bis höchstens 1,00 m² zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende **Solaranlagen** eingebaut werden. Kollektorflächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortgang, First oder Traufe anschließen.

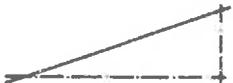
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Minstdachneigung von 35° zulässig. Die Außenbreite von **Schleppgauben** wird auf 3,00 m, von sonstigen Gauben auf 1,50 m, von **Zwerchgiebeln** und freistehenden **Quergiebeln** (aus der Trauflinie heraustretend) auf 4,50 m begrenzt. Außer bei Schleppgauben sind alle Gestaltungsvorschriften des Abs. 1 und Abs. 2 anzuwenden. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

- c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.
- Glasflächen** sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.
- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **Nebengebäude** als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach und ziegelroten Dachpfannen auszuführen.
- e)  uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)
- Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.
- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinie, der Fläche für die Landwirtschaft und der Vorgartenfläche (Festsetzung 8.b) mit 0,80 m bis 1,20 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatten- oder Staketenzäunen **einzufrieden**. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. An den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig.
- f) Die Errichtung von **Stützmauern** aus Natursteinen oder werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Mauerkrone darf hierbei höchstens 10 cm über der dahinterliegenden Geländeoberfläche liegen. Werden Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, auf der Mauerkrone mit einer Einfriedung gem. Festsetzung 5.e) zu versehen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind die Stützmauern um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen; der Streifen vor der Mauer ist gemäß Festsetzung 8.a) zu gestalten.
- g) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.
- Schalt-, Verteiler- und Grundstücks**anschlußkästen** der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- h) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Kraftfahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6 Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrbahnfläche
-  Gehwegfläche
- b)  Straßenbegleitgrünfläche
- c)  Straßenbegrenzungslinie
- d)  Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

7 Garagen und Stellplätze

- a)  Fläche für **Stellplätze**

Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.c) und 5.d) gelten ausnahmslos auch für Garagengebäude. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Seitlich anfahrbare Garagen und Stellplätze sind mindestens **0,5 m** von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu begrünen.

Die gem. Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgarage oder Doppelparker ausgeführt werden

Auf dem vorgeschlagenen Grundstück Nr. 1 darf bei der Errichtung des Garagengebäudes eine Firsthöhe von 613,0 m über NN nicht überschritten werden.

- b) Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. So sind z.B. nachzuweisen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung je **3,0** Stellplätze. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,50 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.
- c) **Private** Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die in der Planzeichnung festgesetzte Breite der Grundstückszufahrten durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahrten).

8 Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

Die Straßenbegleitgrünfläche, die öffentliche Grünfläche und die uneingefriedete Gartenfläche (unbefestigt) ist, soweit nicht besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, als 2-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen (DIN 18917), gemischt mit 10 % Wildblumen- und Kräuteranteil zu gestalten.

b) Vorgartenfläche

Auf der Vorgartenfläche ist nur das Anpflanzen von Stauden, Blumen und Nutzpflanzen (Gemüse) zulässig. Als Beet- und Randeinfassung sind darüber hinaus die für diesen Zweck geeigneten Sträucher gemäß Festsetzungen 8 d) bis zu einer Höhe von 0,6 m zugelassen. Das Anlegen von Rasenflächen und das Anpflanzen von Bäumen sind unzulässig.

c) großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Die innerhalb des Baugebiets festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind, unter Einhaltung der Anzahl, zulässig; **vorhandene großkronige Laubbäume können mit angerechnet werden.**

Zulässige Arten

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide
sowie alle Obstbäume als Hochstamm	

Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 16-20 cm, Mindesthöhe 4.50 m

d) Sträucher in Gruppen zu pflanzen

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hydrangea	Hortensie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa i S..	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Taxus	Eibe
Buxus sempervirens	Buchs

Pflanzgröße

2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

- e) Je Wohneinheit ist mindestens eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzen zur Fassadenbegrünung zu verwenden:

Clematis LS.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Jasmin
Parthenocissus L. S.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
sowie alle Spalierobst- und Beerenarten und Kletterrosen i.S.	

Pflanzgröße

Solitärpflanzen 2 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 – 6 Trieben. Mindesthöhe 40/80 cm.

- f)  schützenswerer Baum und Strauchbestand

- g) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, **gärtnerisch zu gestalten** und mit **Bäumen** und Sträuchern zu **bepflanzen**. Für die entlang der Dorfstraße alleeartig festgesetzten Bäume ist nur eine der zulässigen Baumarten auszuwählen.

Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

- h) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

9 Versorgungsanlage

- a)  [20 kV-Freileitung mit Mast und Sicherheitsstreifen

Bauanträge und Vorlagen in Freistellungsverfahren (Art. 80 BayBO) sind dem Betriebsbüro Buchloe der Lech-Elektrizitätswerke zur Kenntnisnahme vorzulegen.

10 Immissionsschutz

- a) Auf der Bauparzelle Nr. 4 sind Aufenthaltsräume so zu planen, daß die notwendigen Fenster möglichst zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind Fenster an den zur Staatsstraße zugewandten Außenwänden und Dachflächen unvermeidlich, so sind diese nur zulässig, wenn sie die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen. Sind Fenster für Kinderzimmer und Schlafräume an den zur Staatsstraße zugewandten Außenwänden oder Dachflächen für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sog. Wandlüftungsgeräte oder ggf. Wintergärten vorgesehen werden.
- b) Zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes müssen alle Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

11 Bemaßung

- a)  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
 Radius in Metern; z.B. 10 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

- b)  festgesetzte **Höhenkoten** für die Erdgeschossfußböden aller in Hanglage zu errichtenden Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 0,3 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen; z.B. 607,50 m ü. NN
- c) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf das zur Gebäudeerschließung notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den Bauanträgen sind alle Geländeänderungen in den Schnittzeichnungen nachzuweisen (auf Festsetzung A 5.a wird verwiesen).

B Hinweise

- 1 Grundstücke
1718 T Flurstücksnummer, z.B. 1718 Teilfläche
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzulassende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1 Nummer der vorgeschlagenen Bauparzelle, z.B. Nr. 1
-  Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs, z.B. 605 m ü. NN

2 Gebäude

a)



bestehendes Haupt- und Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände.

b)



Bauverbotszone

3 Wasser- und Abfallwirtschaft

Das häusliche Abwasser muß bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation durch 3-Kammerausfallgruben gem. DIN 4261 Ziff. 6.1.2 geklärt werden.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung der Pöringer Gruppe zu sichern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen. Wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes werden geschlossene Zisternen zur Nutzung als Brauchwasserreservoir empfohlen.

Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- Grund- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.

4 Grünordnung

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für die Landwirtschaft: Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze; zum benachbarten Grundstück: generell 2 m von der Grenze).

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Leitungssachse einzuhalten.

5 Immissionsschutz

- a) Bei Räumen, die gemäß Festsetzung 10.a) über Lüftungsmöglichkeiten verfügen müssen, kommt neben dem Einbau von herkömmlichen Schalldämmlüftern auch der Einbau von Wintergärten mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schallabsorbierender Decke oder zentralen Belüftungsanlagen in Betracht. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenflächen (Festsetzung 10.b) nicht mindern.
- b) Die Einhaltung der unter Festsetzung 10.a) und b) angegebenen Anforderungen ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag vorzulegen ist.
- c) Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch ortsüblich betriebene Landwirtschaft sind hinzunehmen.
- d) Das vorgeschlagene Grundstück Nr.1 wird im Randbereich von einer 20 kV-Freileitung überspannt. Auswirkungen auf empfindliche Personengruppen können nicht ausgeschlossen werden.
- 6 Bauvollzug
- Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.
- 7 Technische Infrastruktur
- Für die entstehenden Baugrundstücke sind unterirdisch geführte Versorgungsleitungen vorzusehen. Freileitungen sind unzulässig.
- Strom**
- Der Schutzbereich zu sämtlichen Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnenden Bepflanzungen freizuhalten.
- 8 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.
- 9 Altlasten
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).
- Im westlichen Teilbereich verläuft die Trasse einer ehem. (historischen) Dorfstraße. Hier können Altstraßenbaustoffe zu Bodenverunreinigungen geführt haben. Es wird gebeten, diesbezügliche Erkenntnisse der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich Beeinträchtigungen durch Kriegseinwirkungen relevant sind:

<https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>

10 Gemeindliche Satzung

Es wird auf folgende Satzung der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen:

- Abstandsflächensatzung

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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

12.06.2024

i. A. 

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Penzing, den

12.06.2024


Peter Hammer, Erster Bürgermeister

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 09.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 22.05.2024 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 09.04.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2024 bis 22.05.2024 eingeholt.
4. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.06.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den 12.06.2024.....




.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Penzing, den 14.06.2024.....




.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 18.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. 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 4. 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 19.06.2024




.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister