

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Penzing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Boardinghouse, barrierefreies Wohnen und Gastronomie“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 1 „Penzing Ortsmitte“. Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planteil 1: Planzeichnung Bebauungsplan (Geltungsbereich 1 und 2)
 - Planteil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Weitere Bestandteile: Festsetzungen durch Text (D), Hinweise durch Text (E)
-

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die bauliche Nutzung wird mit „Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“ allgemein festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Wohnnutzungen, eines Gastronomiebetriebes, gewerblichen- und Verwaltungsnutzungen sowie eines Boardinghouses. Das Gebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie besteht aus 2 Teilbaugebieten.
- 1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig.
 - Wohnnutzungen
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - ein Boardinghouse als Beherbergungsbetrieb
 - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Innerhalb der gemäß Planzeichen A.7.1 festgesetzten Bereiche sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.
- 1.4 Im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (2) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
- 1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zusätzlich zur gem. Planzeichnung festgesetzten Grundfläche sind für mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Wirtsgarten und Balkone folgende Grundflächen zulässig:
- im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (1)
um bis zu 300 m²
 - im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (2)
um bis zu 130 m²
- 2.2 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unter Gelände) wie folgt überschritten werden:
- im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (1)
bis zu einer Gesamtgrundfläche von 3.280 m²
 - im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (2)
bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.470 m²
- 2.3 Die festgesetzten Wandhöhen bzw. Firsthöhen der zu errichtenden baulichen Anlagen beziehen sich im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (1) auf den Höhenbezugspunkt 604,3 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt) und im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (2) auf den Höhenbezugspunkt 605,7 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt).
- 2.4 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern entspricht der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Balkone sowie Wirtsgärten dürfen innerhalb der gem. Planzeichen A.4.2 festgesetzten Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Wirtsgarten errichtet werden.
- 3.2 Die gem. Planzeichen A.4.1 festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss um bis zu max. 1,0 m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. 1/3 der jeweiligen Baugrenzenlänge überschritten werden.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten.

5 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche

- 5.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Kfz-Stellplätze herzustellen. Die erforderliche Zahl an Stellplätzen, ein Teil davon ist oberirdisch herzustellen, richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung vom 01.10.2025.

- 5.2 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für und Stellplätze und Fahrradstellplätze gem. Planzeichen A.7.2 zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gem. Planzeichen A.7.3 festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.4 Außerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche hinaus sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 6.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer max. Neigung von 5° zulässig. Satteldächer sind mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig. Ein symmetrisches Satteldach ist wie folgt definiert:
- gleiche Dachneigung der Dachflächen beidseits des Firstes
 - der First verläuft parallel zu mindestens einer Traufe
- 6.2 Im Bereich von Satteldächern sind Dacheinschnitte ausgeschlossen.
- 6.3 Technische Dachaufbauten und Be- und Entlüftungseinrichtungen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mind. um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.
- 6.4 Solar-Retentions-Gründächer als Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und einer flächigen Begrünung gem. Ziff. D.9.9 mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5, auch unter den Modulen, sind auf den Dächern der Neubauten zu errichten. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Anordnung dürfen die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie maximal 50% der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

7 Einfriedungen

- 7.1 Es sind straßenbegleitend nur offene Einfriedungen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3m zulässig.

8 Abstandsflächen

- 8.1 Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Penzing wird die Abstandsflächentiefe im Teilbaugebiet Wohnen, Gewerbe und Gastronomie (1) entlang der westlichen Baugrenze des Bauraumes mit einer zulässigen Wandhöhe von 10,4 m mit $0,7 H$, mindestens 3 m festgesetzt. Im Übrigen gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Penzing.

9 Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen.
- 9.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 9.3 Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,2 m mächtigen, fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau (davon mind. 0,4 m als belebter Oberboden) zu überdecken und zu begrünen.
- 9.4 Die gem. Planzeichen A.6.1 festgesetzten Flächen sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der nach Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.
- 9.5 Für Neupflanzungen sind innerhalb des Planungsgebietes pro angefangene 300 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum und 3 Sträucher gem. der Festsetzungen nach D.9.6 und D.9.7 zu pflanzen.
- 9.6 Die im Geltungsbereich zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Obstbaum, Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm
 - Sträucher: Solitär, 3x verpflanzt, mind. 100 - 130 cm
- 9.7 Für die zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich gebietsheimisch zertifizierte, standortgerechte Obstbäume zulässig.
- 9.8 Für die D.9.5 zu pflanzenden Bäume in unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,20 m herzustellen.
- Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen.
- Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Hochborde, Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.
- 9.9 Flachdächer sind auf mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 25 cm vorzusehen. Im Bereich der Solaranlagen ist eine Begrünung mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm vorzusehen.
- 9.10 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist auf dem Vorhabenflurstück zu versickern. Eine Rigolen-Versickerung ist zulässig.

- 9.11 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur sickerfähige Beläge (wie z.B. offen gefugtem Pflaster oder Sickersteinen) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu verwenden. Hiervon ausgenommen ist die Zufahrt zur Tiefgarage sowie ein barrierefreier Zugang zum Gebäude.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, die zur Einfügung des Gebäudes und der Wirtsgartenfläche in die Topografie erforderlich sind. Dazu sind Abgrabungen im Umfang von bis zu 1,0 m bzw. Aufschüttung im Umfang von bis zu 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 11.1 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche „Artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte“ ist auf einer Fläche von mind. 680 m² ein arten- und blütenreicher Saum aus ein- und mehrjährigen Kräutern und Gräsern zu entwickeln. Es ist ein Artenreichtum von mindestens 30 Arten pro 25 m² und ein Kräuteranteil von mind. 80 % herzustellen. Es darf ausschließlich regionales Saatgut oder Wiesendrusch verwendet werden.
- 11.2 Kennzeichnende Krautarten des Entwicklungsziels sind: z.B. Gewöhnliche Schafgarbe *Achillea millefolium*, Gemeiner Odermennig *Agrimonia eupatoria*, Echtes Barbarakraut *Barbarea vulgaris*, Rundblättrige Glockenblume *Campanula rotundifolia*, Wiesen-Kümmel *Carum carvi*, Wilde Möhre *Daucus carota*, Kornblume *Centaurea cyanus*, Gewöhnliche Wegwarte *Cichorium intybus*, Karthäusernelke *Dianthus carthusianorum*, Gewöhnlicher Natternkopf *Echium vulgare*, Wiesen-Labkraut *Galium album*, Echtes Labkraut *Galium verum*, Echtes Johanniskraut *Hypericum perforatum*, Acker-Witwenblume *Knautia arvensis*, Wiesen-Margerite *Leucanthemum ircutianum*, Moschus-Malve *Malva moschata*, Wilde Malve *Malva sylvestris*, Hopfenklee *Medicago lupulina*, Gewöhnlicher Dost *Origanum vulgare*, Klatschmohn *Papaver rhoeas*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Gewöhnliche Braunelle *Prunella vulgaris*, Wiesen-Sabei *Salvia pratensis*, Knoten-Braunwurz *Scrophularia nodosa*, Rote Lichtnelke *Silene dioica*, Weiße Lichtnelke *Silene latifolia*, Acker-Senf *Sinapis arvensis*, Gewöhnlicher Thymian *Thymus pulegioides*, Wiesen-Bochsart *Tragopogon pratensis*, Feld-Klee *Trifolium campestre*, Großblütige Königskerze *Verbascum densiflorum*, Schwarzbütige Königskerze *Verbascum nigrum* und Acker-Veilchen *Viola arvensis*.

12 Maßnahmen zum Artenschutz

- 12.1 Integration von Fledermauskästen und Vogelnistkästen in die Fassadengestaltung der Neubauvorhaben.
- 12.2 Zur Beleuchtung der Außenflächen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu installieren. Diese sind geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten, Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°, UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) sowie eine Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.
- 1.2 Die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für gewerbebetriebe ausgeschlossen, da im Genehmigungsverfahren detaillierte Schallschutzmaßnahmen festzulegen sind.

2 Artenschutz

- 2.1 Es liegt eine Relevanzprüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) vor. In dem Gutachten werden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Für genauere Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Bauzeitenbeschränkung für den Abriss der Gebäude

Maßnahme V2: Ökologische Baubegleitung

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Landsberg am Lech
- 4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

- 4.4 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.5 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

6 Altlasten

- 6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 6.2 Bei natürlich vorkommenden geogen arsenhaltigen Böden: Die Handlungsempfehlungen in "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayrischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.

7 Kampfmittel

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kriegseinwirkungen möglich. Vor Aushubmaßnahmen sind Gefährdungsbereiche durch eine historische Erkundung zu identifizieren. Bei Verdacht auf militärische Altlasten ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung mit Beweissicherung unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsgrundlagen und Regelwerke durchzuführen.

8 Brandschutz

- 8.1 Bei allen baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken sind die Artikel 5 und 31 der bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14090 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W405 sicherzustellen.

9 Grünplanung

- 9.1 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10 Baumschutz

- 10.1 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

11 Pflanzliste

11.1 Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eddelkastanie
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria	Echte Mehlsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

12 Landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld

- 12.1 Durch landwirtschaftliche Tätigkeiten, wie Gülleausbringung oder Ernteeinsätze kann es Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.

13 Denkmalschutz Bodendenkmäler

- 13.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

14 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 14.1 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Der Saum ist Mitte bis Ende März in alternierenden Teilflächen so zu mähen, dass nach drei Jahren die gesamte Fläche einmal gemäht wurde. Das Schnittgut ist abzufahren.

15 Sonstiges

- 15.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Penzing zur Einsicht bereit und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.