



**PLANZEICHENERKLÄRUNG** gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

WA	II(+D)	Art der baulichen Nutzung	zulässiger Gebäudetyp
0,40/0,60	0,80	Grundflächenzahl GRZ III	Geschosflächenzahl GFZ
△	○	Hausform	Bauweise
SD			Dachform Hauptgebäude

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0,40 Grundflächenzahl GRZ I (Hauptanlagen), höchstzulässig  
 0,60 Grundflächenzahl GRZ II, (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), höchstzulässig  
 0,80 Geschosflächenzahl GFZ, höchstzulässig  
 WH<sub>max</sub> maximal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Gebäudetyp)  
 WH<sub>min</sub> minimal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Gebäudetyp)

**1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG**  
 o offene Bauweise  
 a1 abweichende Bauweise (halboffene Bauweise)  
 a2 abweichende Bauweise (Kettenbauweise)  
 △ nur Einzelhäuser zulässig  
 △ Hausgruppen zulässig  
 △ nur Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 15/17 Baufenstergröße (Breite/Länge)  
 Zw Flächen für Zwischenbaukörper Kettenhaus (siehe auch 3.3, 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 Ga Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe auch 3.4, 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 TG Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage  
 Firstrichtung (bei 1 bis 4 First evtl. Pultdach DG)

**1.4 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**  
 6 WE max. zulässige Zahl der Wohneinheiten  
 ansonsten siehe 4.1 der textlichen Festsetzungen

**1.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**  
 Sichtdreieck  
 Anbauverbotszone

**1.6 VERKEHRSFLÄCHEN**  
 öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Multifunktionsstreifen, Fuß- und Radweg)  
 Platzgestaltung  
 private Stellplatzfläche

**1.7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN**  
 öffentliche Grünfläche  
 Zone auf Privatgrund zur Ortsrandeingrünung (entsprechend 6.2 der textlichen Festsetzungen)  
 Baum, zu pflanzen (genaue Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)  
 Baum, zu erhalten  
 Hecke, zu pflanzen

**1.8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE SCHUTZANLAGEN UND BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 Fläche für Anlagen zum Schutz vor Geräuschen (Schallschutzwand) (siehe auch 8.2 der textlichen Festsetzungen)  
 einzuhaltendes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> ≥ 40 dB, für Büroräume 5 dB(A) niedrigere Anforderungen (siehe auch 8.3 der textlichen Festsetzungen)  
 einzuhaltendes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> ≥ 35 dB für Büroräume 5 dB(A) niedrigere Anforderungen (siehe auch 8.3 der textlichen Festsetzungen)



**1.9 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**  
 II Gebäudetyp II:  
 WH<sub>max</sub> 5,75 m, WH<sub>min</sub> 5,25 m  
 zulässige Dachneigung 18-35°  
 (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 II(+D) Gebäudetyp II(+D):  
 WH<sub>max</sub> 6,25 m, WH<sub>min</sub> 5,25 m  
 zulässige Dachneigung 25-35°  
 (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 II+D Gebäudetyp II+D:  
 Flachdach: WH<sub>max</sub> D: 8,60 m, massive Brüstung II: 6,70 m  
 Pultdach: WH<sub>max</sub> D: 8,30 m, massive Brüstung II: 6,70 m  
 zulässige Dachneigung: max. 5°  
 (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 III+D Gebäudetyp III+D:  
 Flachdach: WH<sub>max</sub> D: 11,40 m, massive Brüstung III: 9,50 m  
 Pultdach: WH<sub>max</sub> D: 11,10 m, massive Brüstung III: 9,50 m  
 zulässige Dachneigung: max. 5°  
 (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)  
 SD Satteldach  
 FD Flachdach  
 PD Pultdach  
 ZD Zeltdach  
 FFB<sub>max</sub> 618,76  
 Höhenlage FFB EG über NN., maximal

**1.10 SONSTIGES**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Vermaßung in Meter

**2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

vorhandene Gebäude  
 mögliche Gebäude  
 mögliche Tiefgarage  
 vorhandene Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grenzveränderung  
 neue Grundstücksgrenze  
 vorhandene Freiflächengestaltung  
 mögliche Freiflächengestaltung  
 314/25 Flurnummer  
 1 Parzellennummer  
 419 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 30 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Tempo-30-Zone  
 MF Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsstreifen  
 F Fußweg  
 F+R Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg  
 P Fußweg in Grünfläche  
 P Parkplatz

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: **BEBAUUNGSPLAN PENZING - BENEDIKTBEURER RING WEST** Projekt-Nr. 2024.1

Plan: **GENEHMIGUNGSFASSUNG BERECHNUNG GRZ UND GFZ** Maßstab 1 : 1.000

Gez. 01.02.2021 FA/EB (= 27.12.2020 FA/EB) Plan-Nr. G 1,10c

Gea. ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU, DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 6 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49 0

## TEXTTEIL DER SATZUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN BENEDIKTBEURER RING MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

#### PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Penzing erlässt aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Benediktbeurer Ring West als Satzung. Da die in § 13b geforderten Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben sind, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Benediktbeurer Ring West ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, der Vorentwurf sowie der Entwurf.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, z.B. Ferienwohnungen), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt. Die zulässige Grundfläche GR II darf auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 und 23 abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, auf den Parzellen Nr. 6 bis 8 sowie 11 bis 13 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Ebenfalls festgesetzt ist das Höchstmaß der Geschosßflächenzahl GFZ (siehe Planzeichnung). Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sowie Garagen sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosßfläche werden bei den Parzellen Nr. 1 bis 4 die privaten Stellplatzflächen entlang der Straße nach § 19 Abs. 3 BauNVO zur Fläche des Baugrundstücks hinzugerechnet.

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe Punkt 3.2), von Flächen für Zwischenbaukörper (siehe Punkt 3.3), von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten (siehe Punkt 3.4) sowie die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 9.1) sind zusätzlich einzuhalten.

- 2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes durch minimal und maximal zulässige Wandhöhen (siehe Punkt 9.3).

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise / Abstandsflächen**

Es wird mit Ausnahme der Parzellen Nr. 4, 6, 7, 8, 11, 12 und 13 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 4, 6 und 11 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise halboffene Bauweise festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Für die Parzellen Nr. 7, 8, 12 und 13 wird als abweichende Bauweise Kettenbauweise festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut und der andere seitliche Grenzabstand mit einem Zwischenbau geschlossen werden muss (siehe Punkt 3.3).

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 7, 8, 12 und 13 müssen als Kettenhäuser, die beiden Gebäude auf Parzellen Nr. 26 und 27 als Doppelhäuser errichtet werden. Ansonsten dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden (zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe Punkt 4.1 und Eintragung in der Planzeichnung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt das Maß der Abstandsflächentiefe  $0,4 H$ .

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Der Abstand des Garagentores zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

#### **3.2 Baugrenzen**

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 9.1) ist dabei ebenfalls einzuhalten.

Jedoch ist jeweils auf einer Gebäudeseite der Hauptbaukörper eine Überschreitung der Baugrenzen durch Pultdach- oder Flachdach-Anbauten (siehe Punkt 9.1) und Balkone um max. 2 m oder durch einen Widerkehr (siehe Punkt 9.1) um max. 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenzen auf den Parzellen Nr. 6 bis 8 und 11 bis 13, für die östlichen Baugrenzen auf den Parzellen Nr.

5, 9 und 10 sowie für die Baugrenzen entlang der Straßen mit Ausnahme der südlichen Baugrenzen der Parzellen Nr. 5 und 15.

Die Baufenster bzw. die Überschreitungen der Baugrenzen (s.o.) dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bzw. nach Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen eingehalten werden.

### 3.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Bei den Parzellen Nr. 7, 8, 12 und 13 sind innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper ausschließlich als Garagen genutzte Zwischenbaukörper zulässig, die den Zwischenraum zwischen Hauptgebäude und Hauptgebäude des Nachbargrundstücks schließen.

### 3.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße (auf dem jeweiligen Grundstück).

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei darf die Überdachung einer Tiefgaragenein- oder -ausfahrt jedoch nicht über das Hauptgebäude hinaus in den Straßenraum reichen.

### 3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

### 3.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung). Wird ein Zeldachgebäude errichtet, wird durch die Firstrichtung die Richtung einer Traufe vorgegeben.

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

## 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzel- und Kettenhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Haushälfte. Auf den Parzellen Nr. 1 und 3 sind je Wohngebäude max. 17 Wohneinheiten, auf Parzelle Nr. 2 in beiden Wohngebäuden jeweils max. 10 Wohneinheiten, auf Parzelle Nr. 4 im Haus Süd max. 11 Wohneinheiten und im Haus Nord max. 8 Wohneinheiten zulässig (siehe auch Planzeichnung).

## 5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 5.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, An-

pflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 5.2 Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße dürfen bauliche Anlagen abweichend zu Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einer Entfernung bis zu 17,5 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden (siehe Planzeichnung). Stellplätze sind innerhalb der Zone zulässig.

## 6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

### 6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden vom Benediktbeurer Ring zur Wohnstraße und weiter zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, ebenso an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Benediktbeurer Ring und Richthofenstraße und südlich der Einmündung in die Staatsstraße (siehe Planzeichnung).

### 6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 7 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume, in den öffentlichen Grünflächen hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung, Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Bei den Parzellen Nr. 15 bis 22 und bei Parzelle Nr. 27 Westseite sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten 3 m breiten Zone zur temporären Ortsrandeingrünung folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge und zwei bzw. auf Parzelle Nr. 27 Westseite einem der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StU.10-12. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 26 und 27 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten 5 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 50 % der Grundstückslänge und drei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StU.10-12 und einer Höhe von mindestens 2 m.

Auf Parzelle Nr. 23 sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Hecke mit einer Höhe von ca. 1,20 m sowie Bäume zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung).

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgende Vegetationsperiode auszuführen.

### 6.3 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche dienen, größtmöglich zu begrünen. Insbesondere sind im Vorgarten keine Schotterflächen zulässig.

### 6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

An angrenzende Straßen, Fußwege, öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und Nachbargrundstücke ist eben anzuschließen. Es dürfen keine Stützmauern oder künstlichen Böschungen angelegt werden.

Als Ausnahme sind Stützmauern im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen zum Nachbargrundstück hin bis max. 0,35 m zulässig, falls dies aus der Geländesituation heraus notwendig sein sollte.

Geländeaufschüttungen sind maximal bis auf Straßenhöhe, in einem 4 m - Umfeld des Hauses und der Garage sowie im Bereich der Zufahrten bis max. zum Erdgeschoßniveau zulässig.

Abgrabungen sind nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

## 7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Falls möglich, muss das gesamte anfallende Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Anfallgrundstück versickert werden. Sollte dies beispielsweise mangels Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht ausreichend möglich sein, so ist ein Mulden-Rigolensystem mit (Zisterne + ) einem ausreichend dimensionierten Sickerschacht (vgl. geotechnischen Bericht) zu kombinieren. So wird das Niederschlagswasser vor der Speicherung bzw. Versickerung effektiv und wartungsfreundlich vorgereinigt (siehe auch Punkt 9 der Hinweise und Baugrundgutachten, Anlage 10.1 der Begründung, das vollständige Gutachten ist im Bauamt der Gemeinde Penzing einsehbar). Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Regenwasserentsorgung mittels Rigolenversickerung und vorgeschalteter Behandlungsanlage nach DWA-M153 unterhalb der Straßenfläche.“

## 8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 8.1 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

## 8.2 Abschirmungen

Zum Schutz der Wohnbereiche im EG und der Außenwohnbereiche ist nordwestlich der Parzellen Nr. 24 und 25 (parallel zur Staatsstraße) und zwischen den Parzellen Nr. 23 und 24 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,6 m bezogen auf das Höhenniveau FFB EG der geplanten Gebäude vorzusehen (siehe Planzeichnung). Die Fläche wird mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Penzing belastet (siehe auch Punkt 16 der Hinweise). Die Abschirmung ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen. Der Absorptionsgrad muss mindestens 0,5 bei 500 Hz betragen. Die Abschirmung muss den Schall beim Durchgang um mindestens 25 dB mindern.

## 8.3 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

An den farbig markierten Gebäudefassaden (vgl. Abbildung Schalltechnische Untersuchung Anhang A S. 9, Anlage 11.1 der Begründung und Planzeichnung) sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

**rot markierte Fassaden**       $R'_{w, ges} \geq 40 \text{ dB}$

**blau markierte Fassaden**       $R'_{w, ges} \geq 35 \text{ dB}$

Für Büroräume ergeben sich 5 dB(A) niedrigere Anforderungen.

Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der markierten Fassaden so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu können fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

## 8.4 Anlieferung Parzelle Nr. 23

Die Anlieferung im Bereich der Parzelle Nr. 23 ist nur im Nordwesten des Gebäudes mit einem Mindestabstand von 13 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig (siehe Planzeichnung).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr keine Anlieferung erfolgen darf (siehe auch Punkt 14 der Hinweise).

## 8.5 Ausschluss Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für Gewerbebetriebe ausgeschlossen, da detaillierte Schallschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren festzulegen sind (siehe Punkt 14 der Hinweise).

## 9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

### 9.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 10,5 m, auf den Parzellen Nr. 6 bis 8 und 11 bis 13 jedoch 9,5 m, auf den Parzellen 26 und 27 13,0 m und auf Parzelle Nr. 23 14,0 m. Bei den Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 ergibt sich die maximale Gebäudebreite aus den Baufenstern. Die Ausnutzung der maximale Gebäudebreite ist jedoch nur möglich, wenn auch die von der Wandhöhe abhängige Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bzw. nach Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen eingehalten wird.

Das Verhältnis von Länge zu Breite muss außer bei Gebäuden mit Zeltdächern und Doppelhäusern mindestens 6:5 betragen.

Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) bzw. ein Flachdach-Anbau darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe Punkt 9.3, Dachneigung siehe Punkt 9.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudebreite angerechnet.

### 9.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über NN.) ist für die Parzellen Nr. 1 bis 4 in der Planzeichnung festgelegt. Bei den übrigen Parzellen darf die max. Höhenlage des Erdgeschoßes bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB) 0,50 m bezogen auf OK Fahrbahnrand der zugeordneten Erschließungsstraße in Haus- bzw. Garagenmitte nicht übersteigen, bei Parzelle Nr. 23 0,65 m.

### 9.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bzw. bis zur Oberkante der massiven Brüstung, darf folgende Werte nicht überschreiten (siehe Plan Systemschnitte S 1, S 2 und S 3, Anlagen 8.1, 8.2 und 8.3):

Hauptbaukörper:	Typ II	5,75 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Hauptbaukörper:	Typ II(+D)	6,25 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Hauptbaukörper:	Typ II+D	Bei Flachdach: 8,60 m ab FFB EG, OK massive Brüstung II: 6,70 m Bei Pultdach: 8,30 m ab FFB EG, OK massive Brüstung II: 6,70 m (3. Geschoß ist nur möglich, wenn es umlaufend min. 1,50 m gegenüber dem 2. Geschoß zurückspringt)
Hauptbaukörper:	Typ III+D	Bei Flachdach: 11,40 m ab FFB EG, OK massive Brüstung III: 9,50 m Bei Pultdach: 11,10 m ab FFB EG, OK massive Brüstung III: 9,50 m (4. Geschoß ist nur möglich, wenn es außer zum Zwischenbau hin min. 1,50 m auf der Ostseite, min. 1,90 m auf der Nordseite und min. 2,50 m auf der West- und Südseite gegenüber dem 3. Geschoß zurückspringt)
Hauptbaukörper Parzelle Nr. 23:		6,00 m ab FFB EG, mindestens jedoch 3,75 m Firsthöhe: 10,00 m ab FFB EG, mindestens jedoch 6,00 m
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		3,75 m ab FFB EG
Garagen:		3,00 m ab FFB EG
Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):		3,00 m ab FFB EG

Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1): Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper  
Nebengebäude: 2,50 m ab FFB EG

#### 9.4 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig (siehe Plan Systemschnitte S 1, S 2 und S 3, Anlagen 8.1, 8.2 und 8.3):

Hauptbaukörper:	Typ II	Satteldach 18 - 35 Grad	Ziegel
		Zeltdach 18 - 35 Grad	Ziegel (nur bei Nr. 14 + 22)*
Hauptbaukörper:	Typ II(+D)	Satteldach 25 - 35 Grad	Ziegel
Hauptbaukörper:	Typ II+D	Pulldach max. 5 Grad	Blech (nur bei Nr. 4 Nord, DG)*
		Flachdach	Begrünung, Terrasse (nur bei Nr. 4 Nord)*
Hauptbaukörper:	Typ III+D	Pulldach max. 5 Grad	Blech (nur im DG)*
		Flachdach	Begrünung, Terrasse
Hauptbaukörper Parzelle Nr. 23		Satteldach 15 - 35 Grad	Ziegel
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		Satteldach 18 - 35 Grad	Ziegel
		Pulldach 8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach	Begrün., Terrassenbelag
Garagen:		Satteldach 18 - 35 Grad	Ziegel
		Pulldach 8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach	Begrünung
Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):		Pulldach 8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas
		Flachdach	Begrünung, Terrassenbelag
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1):		Satteldach wie Hauptdach	Ziegel
Nebengebäude:		Satteldach 18 - 25 Grad	Ziegel
		Pulldach 8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach	Begrünung

\* Der Klammerzusatz bezieht sich jeweils auf Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Dächer von Zwischenbaukörpern, Garagen sowie Pult- und Flachdach-Anbauten müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1).

Der First eines Widerkehrs bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben.

Pulldächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur rote, schwarze oder anthrazitfarbige kleinformatige Dachziegel verwendet werden.

#### 9.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern mit Dachneigung steiler als 32° (Typ II und II(+D)) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden (Abstand zum First des Hauptdachs senkrecht gemessen min. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB im DG).

Schleppgauben dürfen max. 1/3 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten darf.

Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,5 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Formate“ (h größer b) zu verwenden sind.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig, ebenso Solar- bzw. Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Form.

#### 9.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 0,7 m betragen (ausgenommen Rücksprünge des Baukörpers z.B. für Balkone oder Terrassen), bei Garagen und Anbauten max. 0,3 m.

Der Dachüberstand eines Flachdachs muss bei den Dachgeschoßen der II + D- und III + D-Gebäude mindestens 0,5 m betragen.

#### 9.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

#### 9.8 Fundamentierung Kettenhausbebauung

Grenzgaragen bzw. Zwischenbaukörper auf den Parzellen Nr. 7, 8, 12 und 13 müssen auf Kellertiefe des angrenzenden Nachbargebäudes fundamentiert werden, falls das Nachbargebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet ist (siehe auch Punkt 3 Abs. 5 der Hinweise).

### 10. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Benediktbeurer Ring West finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing Anwendung. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser (Einzel- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser 3 Stellplätze je Wohnung anzulegen, für eine Einliegerwohnung zusätzlich 1 Stellplatz je angefangene 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung. Für Mehrfamilienhäuser ist je Wohneinheit bis 45 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz vorzusehen. Je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze und je Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze nachzuweisen. Dazu kommen ab 4 WE 1 Besucherstellplatz, ab 6 WE 2, ab 8 WE 3, ab 10 WE 4 und ab 13 WE mindestens 5 Besucherstellplätze.

Ansonsten wird auf Art. 47 BayBO und § 20 sowie Anhang GaStellV verwiesen.

10.2 Werden Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

### 11. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:

Holz- / Stahlzaun	max. 1,00 m hoch
Maschendraht, eingegrünt (nicht zum Straßenraum hin)	max. 1,00 m hoch
Schritthecke	max. 1,80 m hoch
Gabionen (nicht zum Straßenraum hin)	max. 1,80 m hoch

Gabionen sind auf max. 1/3 des Grundstücksumfangs zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist außer bei Gabionen ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

## HINWEISE

### 1. IMMISSIONEN

Im Süden und Westen des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugesuch nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

### 3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion sind möglich, ebenso Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Bei den Kettenhäusern wird ein gemeinsamer Bauantrag empfohlen.

### 4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

### 5. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

### 6. SICHERUNG UND VERTSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen.

## 7. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Ansonsten ist der Standort frei wählbar.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laub- oder Obstbäume als Hochstamm vorgesehen. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

### Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides *; Sorten: z.B. „Columnare“, „Cleveland“, „Olmstedt“
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata *; Sorten z.B. „Greenspire“, „Rancho“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

### Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre *; auch Sorte „Elsrijk“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus *; Sorten: z.B. „Frans Fontaine“
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria *; Sorten: z.B. „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

\* geeignet für die Verwendung im Straßenraum

Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial (mit Ausnahme der Sorten)

### Gehölze 3. Wuchsordnung/Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial



bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoße dauerhaft verhindern.

#### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Da nach dem der Gemeinde vorliegenden geotechnischen Bericht der GTA vom 14.04.2020 teilweise wenig durchlässige Böden anstehen, wird empfohlen, erdberührende Bauteile grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. als „weiße Wanne“) und ggf. auftriebssicher anzufertigen. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

#### Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, falls die Untergrundverhältnisse dies zulassen (siehe Baugrundgutachten, Anlage 10.1 der Begründung).

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Es wird empfohlen, ein geeignetes Fachbüro für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung einzubeziehen und die Planung mit dem WWA Weilheim abzustimmen.

Allerdings besitzen der Oberboden und die anstehenden Schluffschichten, die gemäß Baugrundgutachten von der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft (14.04.2020) bis eine Tiefe von 2,30 bis 4,60 m u. GOK reichen, nur unzureichende Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1 \times 10^{-6}$  m/s und niedriger (Korngrößenverteilung nach SEILER). Als Durchlässigkeitsbeiwert der darunter liegenden quartären Kiessande in Tiefen von ca. 4,5 bis 10 m. u. GOK kann gemäß dem Baugrundgutachten ein Wert von  $1 \times 10^{-5}$  m/s (Sickerversuche) zur Bemessung der Versickerungseinrichtungen im Bereich der Bohrungen B1 – B5 hergenommen werden (siehe Baugrundgutachten).

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass das hier anfallende Wasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

## **10. REGENERATIVE ENERGIEN**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

## **11 DENKMALSCHUTZ**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

## **12. BRANDSCHUTZ**

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Der Hydrantenabstand sollte nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern erfolgen (Angaben entsprechen der alten Fassung des Arbeitsblattes W 331). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind nach Art. 5 BayBO sowie entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

Falls bei den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 die Oberkante der Brüstung mehr als 8 m über dem Gelände liegt und bis zur Baufertigstellung in der Gemeinde Penzing keine Drehleiter vorhanden ist, ist entweder ein 2. baulicher Rettungsweg vorzusehen oder im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein zweiter Rettungsweg z.B. über ein Podest zum Aufstellen einer Leiter und ein im Notfall offenbares Brüstungsgeländer nachzuweisen, so dass die nach BayBO Art. 31 Abs. 3 maximal zulässige Höhe von 8 m eingehalten wird.

## **13. BODEN UND AUSHUB**

Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **14. SCHALLSCHUTZ**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220052 / 3 vom 10.11.2020 des Ingenieurbüros Greiner (siehe Anlage 11.1 der Begründung) ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

Es wird empfohlen, auch an allen nicht markierten Gebäudefassaden, ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w, ges} \geq 35$  dB einzuhalten.

Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, empfehlen wir Belüftungseinrichtungen ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Bäckerei wurde nachgewiesen. Die Untersuchung zeigt, dass die Betriebszeiten auf die Tageszeit beschränkt sind und eine Nachanlieferung nicht möglich ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist ein Mindestabstand des Anlieferbereichs zur nördlichen Grundstücksgrenze von 13 m erforderlich (siehe Punkt 8.4 der textlichen Festsetzungen). Die detaillierten Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

#### **15. BELASTUNGEN DURCH KAMPFMITTEL**

Es ist zu erwarten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen durch Kriegseinwirkungen relevant sind. Daher wird bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs regelmäßig eine baubegleitende Kampfmittelfreimessung erforderlich (Weitere Hinweise: <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>). Soweit verfüllte Sprengtrichter festgestellt werden, ist die Abfall-/Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu benachrichtigen.

#### **16. DIENSTBARKEIT FÜR SCHALLSCHUTZWAND**

Die für die Schallschutzwand notwendigen Flächen auf den Parzellen Nr. 24 und 25 zur Staatsstraße hin sowie auf Parzelle Nr. 23 zur Parzelle Nr. 24 hin (siehe Planzeichnung) werden mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Penzing belastet. Die Errichtung und der Unterhalt der Schallschutzwand erfolgen durch die Gemeinde, eine Sichtprüfung mit einem Abstand von 0,80 m muss jederzeit möglich sein. Eine entsprechende Regelung erfolgt in den Kaufverträgen.

#### **17. DIN-NORMEN**

Die DIN-Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind im Bauamt der Gemeinde Penzing einsehbar.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau  
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold  
Hirschgasse 5  
87700 Memmingen

Memmingen, den .....

.....  
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....  
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel