

Planbezeichnung: Gemeinde Penzing
Bebauungsplan für das Gebiet
Ramsach - Dorfstraße
umfassend Teilflächen aus den Fl.Nr. 1718, 1719, 1726 und
1815/6, Gemarkung Ramsach

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152-70533/78395
Fax 08152-78395

gefertigt am: 27. 11. 1992
geändert am: 18. 2. 1994
geändert am: 19. 7. 1994
geändert am: 10. 1. 1995

Die Gemeinde

Penzing

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4. 1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der 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 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)  höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern ;
z.B. 140 m²

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 Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

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

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

Als traufseitige Wandhöhen sind höchstens 4,00 m, gemessen von der straßenseitig festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (s. Festsetzung 11 b), 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)  Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

 Baugrenze

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 eine Höhenversatz von mindestens 1,50 m zur Traufe eingehalten wird

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Flacher geneigte Schleppegauben 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 0,40 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 0,60 m², ohne Gaube bis höchstens 0,80 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 Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Außenbreite von **Gauben** wird auf 1,50 m, von **Zwerchgiebeln** und freistehenden **Quergiebeln** (aus der Trauflinie heraustretend) auf 4,50 m begrenzt. Außer bei Schleppegauben 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.

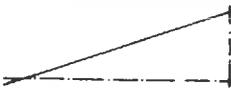
f) Die Errichtung von **Stützmauern** aus Natursteinen oder werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Mauerkrone darf hierbei höchstens 10 cm über der dahinterliegenden Geländeoberfläche liegen. Werden Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze errichtet, so 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.

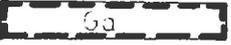
h) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Kraftfahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von 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 Garage

Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche 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 1,50 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 2,0 Stellplätze. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,50 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

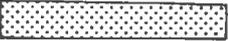
c) **Private Verkehrsflächen** (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig 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 Festsetzung 8.d) bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Das Anlegen von Rasenflächen und das Anpflanzen von Bäumen ist 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.

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 i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Jasmin
Parthenocissus i. S.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

sowie alle Spalierobst- und Beerenarten und Kletterrosen i.S.

Pflanzgröße

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

f)  schützenswerter 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 alleearartig 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



20 kV-Freileitung mit Mast und Sicherheitsstreifen

Bauanträge und Vorlagen im 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. Vermaßung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 6 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 0,30 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen; z.B. 607.50 m über 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



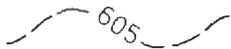
aufzulassende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

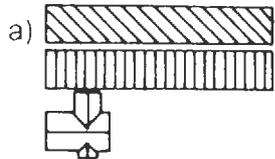
1

Nummer der vorgeschlagenen Bauparzelle; z.B. Nr. 1



Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 605 m über NN

2. Gebäude



a) bestehendes Hauptgebäude

bestehendes 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.

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 Staubbelastigungen 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.

Penzing, den 8. Nov. 94

Adrian Macey
(1. Bürgermeister)

Seefeld, den 10.01.1995

Walter Ditzel
(Entwurfsverfasser)