

Gemeinde	<b>Penzing</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Mühlanger in Epfenhausen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-24      Bearb.: Vö/Ri
Plandatum	09.12.2008

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

**Satzung.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens 2 beschränkt.

Ausnahmen bilden die Bauparzellen 1 und 2, auf denen nur 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche je Grundstück beträgt 130 qm.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,50 zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen oder erdgeschossige verglaste Bauten (z.B. Wintergärten) um bis zu 25 qm überschritten werden.

3.2 **||** höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, zwei Vollgeschosse

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Abs. 8, 9 BayBO wird angeordnet.

### 5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.1 Satz 2 allgemein zulässig.

## 6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 6.1  Höhenbezugspunkt für neu festgesetzte Geländeoberkante in m über NN (z.B. 585,80) (=gemessen von der Mitte der hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche)

Ausgenommen hiervon sind die Bauparzellen 1 und 2, auf denen die jeweiligen Höhenbezugspunkte die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden der Hauptgebäude in m über NN festsetzen.

- 6.2 Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit max. 6,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des EG-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Die höchstzulässige Firsthöhe wird mit max. 10,00 m für Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 4,50 m und mit max. 11,00 m für Gebäude mit einer Wandhöhe zwischen 4,50 m und 6,30 m festgesetzt.

- 6.3 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude darf max. 0,40 m betragen. Sie wird gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der festgesetzten Einfahrt für die jeweilige Bauparzelle.

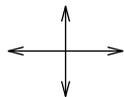
Die Sockelhöhe der Hauptgebäude auf den Bauparzellen 1 und 2 darf max. 0,40 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen, der innerhalb des auf der jeweiligen Parzelle festgesetzten Bauraums anzusetzen ist.

- 6.4 Die Baukörper sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln.

- 6.5 Dächer



Firstrichtung vorgeschrieben



Firstrichtung variabel

Hauptgebäude:

Dachform	symmetrisches Satteldach oder Pultdach mit durchgehendem First; der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen	
Dachneigung	WH bis 4,50 m	30° - 40°
	WH von 4,50 m – 6,30 m	25° - 30°
Dachdeckung	ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen; für erdgeschossige Anbauten sind auch Blech und Glas zulässig	

Nebengebäude und Garagen:

Dachform	Satteldach, angelehntes Pultdach oder Flachdach
Dachneigung	Satteldach bis 40°, angelehntes Pultdach 10° - 20°
Dachdeckung	ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen, Blech, Glas, Grasdach

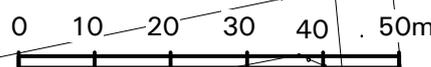
# Gemeinde Penzing

Bebauungsplan Mühlanger  
in Epfenhausen

09.12.2008



EPFENHAUSEN



M = 1 : 1000

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
PZ1224\_Endf.mcd

## 6.6 Dachaufbauten

Die maximale Breite von Gauben beträgt 2,25 m.

Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand von 1,25 m aufweisen.

Anstatt von Gauben kann je Traufseite eines Gebäudes ein Quergiebel errichtet werden (max. 2 Quergiebel je Gebäude). Wahlweise kann je Gebäude ein Standgiebel errichtet werden. Quergiebel und Standgiebel müssen sich in der Höhe dem Dachfirst des Hauptgebäudes unterordnen.

## 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1  Umgrenzung der Flächen für Garagen/ Carports/Stellplätze
- 7.2  Einfahrt
- 7.3 Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing.
- 7.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachneigung, Dachform und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
- 7.5 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen, die an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze situiert werden, sind aneinander anzubauen.
- 7.6 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

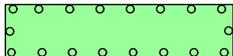
## 8 Verkehr

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- E Eigentümerweg
- F Fußweg
-  Stützmauer
- 8.2  Straßenbegrenzungslinie
- 8.3  Sichtfeld

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Sichtbehinderung wie Zäune, Bepflanzung, Wälle, Stellplätze, Ablagerungen und dgl. über 0,8 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m über der Fahrbahnebene.

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  Fläche mit Pflanzgebot (private Grünfläche)

9.3  zu erhaltende Bäume

9.4  zu pflanzende Bäume

Die Standorte der Bäume können geringfügig verschoben werden.

9.5 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen. Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

9.6 Die öffentlichen Grünflächen (soweit noch nicht bepflanzt) und die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen (Eingrünung des südlichen Ortsrands) sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.

Pflanzliste:

Bäume Esche, Linde, Feldahorn, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Walnuss sowie alle gängigen Obstarten

Sträucher Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden, Liguster, Hundsröse

9.7 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

9.8 Im Umgriff der Gebäude sind ausnahmsweise Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

9.9 Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind die Bauparzellen 1 und 2, auf denen geringfügige Abgrabungen (max. 0,30 m) zulässig sind, um einen ebenen Baugrund herzustellen.

## 10 Einfriedungen

zulässig sind:

Holzzäune, sockellos, max. 1,20 m Höhe

hinterpflanzte Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,20 m Höhe

kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Toren, Gartentüren und Stellplätzen für Abfallbehälter

unzulässig sind auf Parzellen 9 und 10:

Einfriedungen von Garagenvorplätzen gegenüber der Erschließungsstraße

11 Maßangabe



Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 ----- Vorschlag für Teilung der Grundstücksgrenze

6

Flurstücksnummer (6)

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeschema, Vorschlag

3

Parzellennummer (z.B. 3)

3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Pöringer Gruppe anzuschließen.

4 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Ausreichende Flächen für die Versickerung sind vorzusehen. Dies gilt auch für das abfließende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Geschlossene Zisternen zur Nutzung als Brauchwasserreservoir werden empfohlen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten ist. Zulässig sind Versickerungsanlagen wie z.B. Rigolen, Sickermulden oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VAWS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen zu beachten, sodass keine Grundwasser-Verunreinigungen entstehen.

6 Aufgrund der ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind alle unter die spätere Geländeoberkante einbindenden Bauwerksteile wasserdicht gegen drückendes Wasser auszubilden (z.B. mit einer sogenannten weißen Wanne). Die Auftriebs-sicherheit der Kellerwanne ist zu gewährleisten. Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Luftschächten, Kellerlichtschächten und Tiefgaragen sind Vorkehrun-

gen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen.

Vor Baubeginn ist die sogenannte Bauwasserhaltung in einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen und durchzuführen. Bei Bauvorhaben mit deutlichen Auswirkungen auf die Grundwasser-Fließverhältnisse (Absperren, Aufstauen, Absenken, Umleiten) sind ggf. Grundwasser-Überleitungsmaßnahmen notwendig.

Für Bodenverfüllungen bzw. -anschüttung sind Materialien zu verwenden, die keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität haben.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gründungsniveau unterkellerten Bauwerke in wärmeiszeitlichen Kiesen liegen wird. In diesem Zusammenhang wird eine Gründung der Häuser mittels Bodenplatte empfohlen.

Da keine völlige Vorhersehbarkeit aller Schadensfälle durch Hoch- oder Grundwasser besteht, weist die Gemeinde darauf hin, dass das Restrisiko vom Bauherrn zu tragen ist.

- 7 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech aus.
- 8 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1+2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 9 Mit gelegentlich auftretenden Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden. Diese sind zu dulden.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

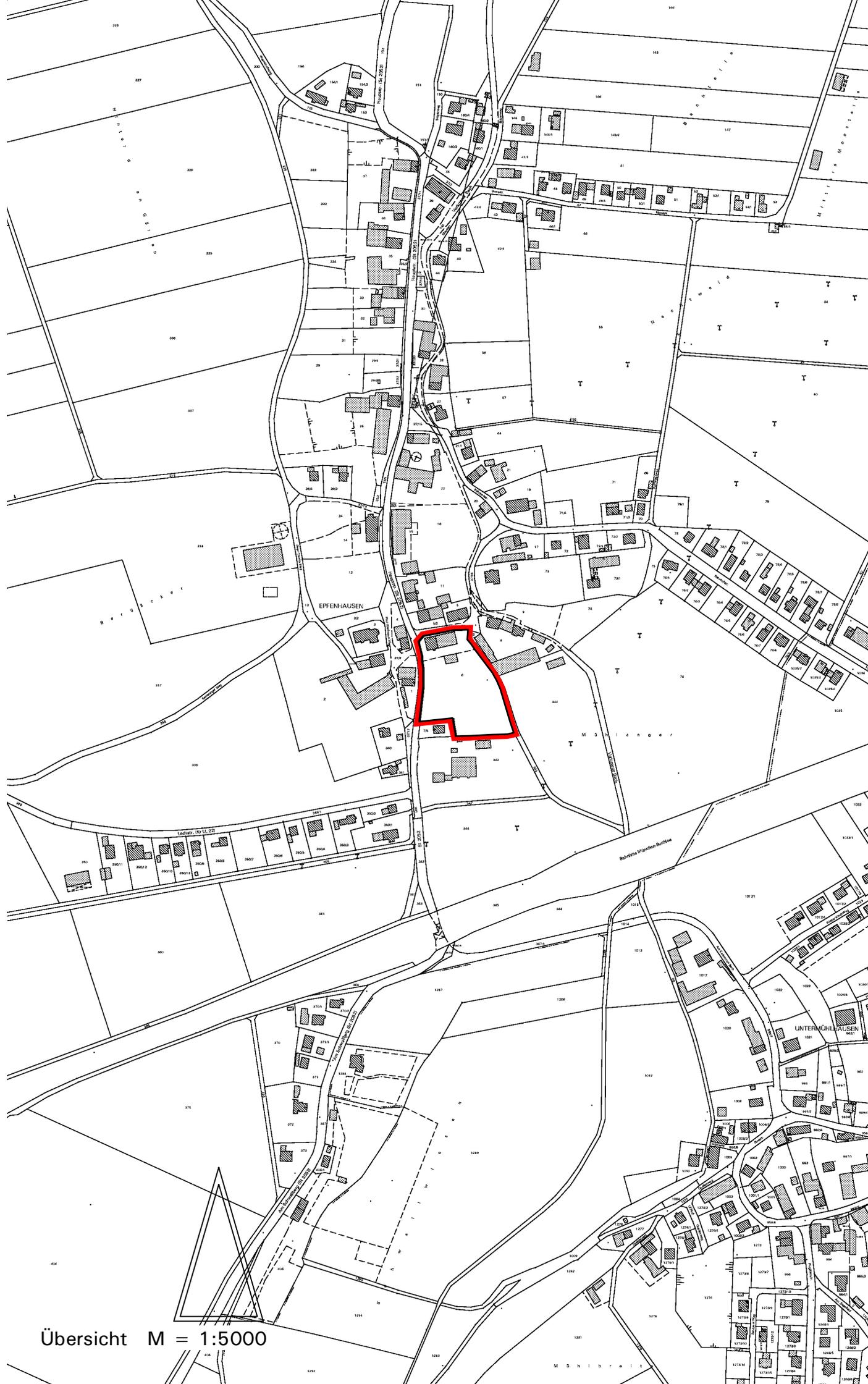
Planfertiger:

München, den 11.12.2008  
i. A. G. Köllner  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Penzing, den .....

.....  
(Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)



Übersicht M = 1:5000

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 06.08.2007 gefasst und am 10.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.07.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.07.2008 mit Begründung hat in der Zeit vom 04.08.2008 bis 05.09.2008 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 25.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 07.10.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.10.2008 mit Begründung hat in der Zeit vom 01.11.2008 bis zum 02.12.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2008 wurde vom Gemeinderat am 09.12.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Penzing, den .....

(Siegel)

.....  
(Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 12.12.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Penzing, den .....

(Siegel)

.....  
(Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)