

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

für das Gebiet östlich des Birkenwegs
in Epfenhausen

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-16

Bearb.: Gra/Pi

Plandatum

29.11.2002

17.03.2003

11.08.2003

24.11.2003

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–,
Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



144

161

160

145

151

150

Birkenweg

146

Buigenweg

160/4

160/2

148

GR 120

Ga

②

GR 130

160/3

160/1

148

Ga/N

GR 130

Ga

①

151/1

38

41

1548qm

988qm

③

Ga

GR 150

Ga

④

1030qm

GR 130

Hauptstr. (St 2052)

39

37/2

41

Ga

GR 160

Ga

⑤

1267qm

989qm

Moosstr.

42

45

48

49

Ga

Moosstr.

40

44

49/1

49

GR 160

Ga

⑧

1267qm

46/1

⑦

10/10

44

42/1

46

47

Ga

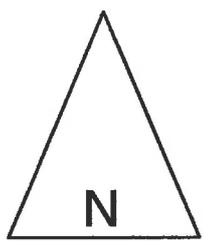
46/2

⑤

1267qm

46/1

⑧



M 1:1000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 130** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 130 qm)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden, soweit nicht in der Planzeichnung anders festgesetzt.

3.2 **II** höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II)

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig mit Ausnahme von Bauparzelle 5, wo Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist.

4.2  Baugrenze

Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Fläche von insgesamt 20 qm sind zulässig, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z.B. Wintergarten) handelt.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Nebenanlagen

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

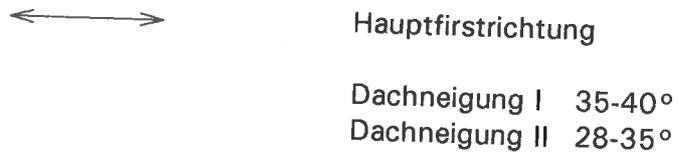


6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung 9.

6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens muss zwischen 0,50 m und 0,70 m über dem natürlichen Gelände liegen. 10

6.2 Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung (I) 4,80 m und bei zweigeschossiger Bebauung (II) 6,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe von Grenzgaragen wird mit max. 3,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. 11

6.2 Die Baukörper sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First auszubilden.



6.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens einer Dachneigung entsprechend des Hauptgebäudes, oder mit angelehnten Pultdächern, Dachneigung 10-25°, zulässig. 12

6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig.

6.6 Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. B

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Standgiebel mit einer maximalen Breite von 1/4 der Gebäudelänge errichtet werden. Quer- oder Standgiebel müssen sich in der Höhe dem Dachfirst des Hauptgebäudes unterordnen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. C

7 Garagen und Stellplätze 1

7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing vom 15.04.1994, geändert durch Satzung vom 13.11.2001. Demnach sind für jede selbständige Wohneinheit

bis 45 qm	1 Stellplatz
bis 75 qm	1,5 Stellplätze
ab 75 qm	2 Stellplätze

auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 7.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.



Umgrenzung der Flächen für Garagen/Nebenanlagen

Die Grundfläche von Garagen muss unter 50 qm liegen.

- 7.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

8 Verkehr

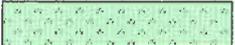


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Hinterlegers

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1  zu pflanzende Bäume

Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.

- 9.2  private Grünfläche

- 9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge benötigt werden. Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

- 9.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen auf Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind nur die folgenden heimischen standortgerechten Gehölze zu verwenden:

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

Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang (ausgenommen sind Obstbäume) 18-20 cm.

Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden, Liguster, Hundsrose;

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt

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

- 9.6 Im direkten Umgriff der Gebäude sind ausnahmsweise Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (Terrasse) bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

9.7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizufügen.

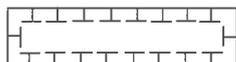
10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit maximal 1,20 m Höhe aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird folgende Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

Die am östlichen Rand des Baugebiets vorgesehene „private Grünfläche“ mit ca. 550 qm Größe ist als Streuobstwiese anzulegen; Verwendung von lokalen Obstbaumsorten als Hochstamm. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese auszubilden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.



ökologische Ausgleichsfläche

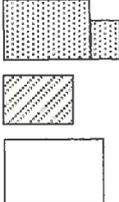
12 ~~5~~ Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

B Nachrichtliche Übernahme

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Landsberg am Lech nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG.

C Hinweise

- 1 _____ bestehende Grundstücksgrenze
- 148 Flurstücksnummer (z.B. 148)
- x — x — aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- ③ Parzellennummer (z. B. 3)
- ▷ Zufahrt

- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
zu beseitigendes Gebäude
Gebäudeschema, Vorschlag
- 3  Bachlauf

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

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

Aufgrund der Nähe zum Verlorenen Bach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Gewässers übereinstimmt. Es ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Gewässereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder beim Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

- 5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

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).

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des Niederschlagswassers in den Verlorenen Bach auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche).

- 6 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

- 7 Durch die angrenzenden Grundstücke, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, ist gelegentlich mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Soweit es sich um Belästigungen handelt, die durch eine ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung zu Stande kommen, sind diese hinzunehmen.

- 8 Wegen der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg am Lech nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG sind entsprechende Auflagen zu beachten.

Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf.

Bei den künftigen Bauvorhaben im Planungsgebiet (vor allem bei geplanten Metallverkleidungen an Dächern und Fassaden von größeren Gebäuden) ist die Wehrbereichsverwaltung Süd zu beteiligen.

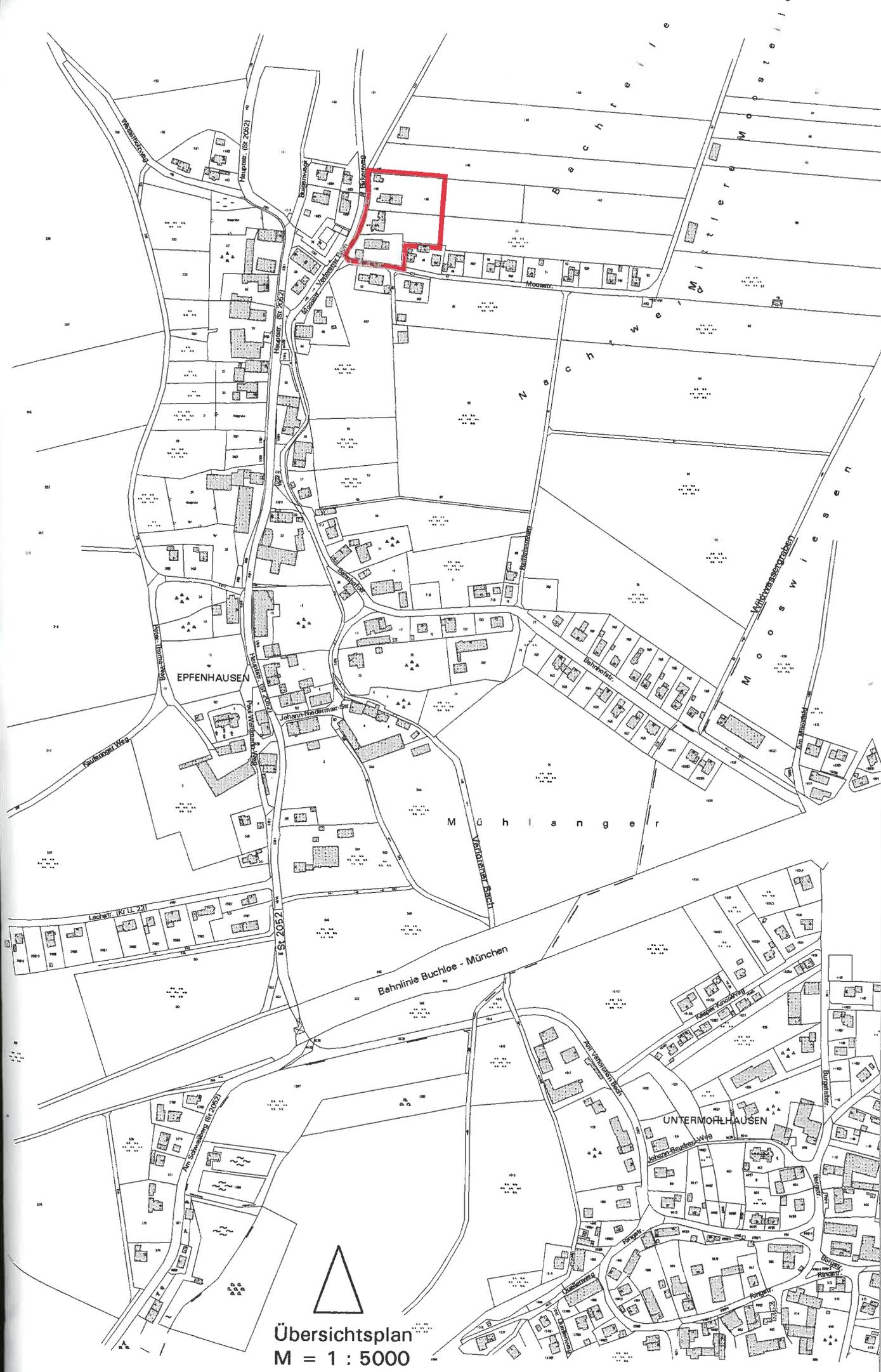
- 9 Die Anbindung des Planungsgebiets an das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom AG wird i.d.R. oberirdisch erfolgen. Eine ggf. gewünschte unterirdische Anbindung kann nur bei Übernahme der Tiefbauarbeiten bzw. deren Kosten bis zur Grundstücksgrenze durchgeführt werden. Für die Hinterlieger gilt dies sinngemäß für die Zufahrten bis zur Moosstraße bzw. zum Birkenweg.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Planfertiger: München, den 27. Nov. 2003
i.A. Fraßl
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Penzing, den
.....
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan
M = 1 : 5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 17.03.2003 gefasst und am 21.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.03.2003 hat in der Zeit vom 16.06.2003 bis 18.07.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.03.2003 hat in der Zeit vom 16.06.2003 bis 18.07.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 11.08.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.08.2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 21.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2003 wurde vom Gemeinderat am 24.11.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Penzing, den

(Siegel)

.....
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2003 wurde mit Schreiben der Gemeinde vom an das Landratsamt Landsberg am Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom Az: den Bebauungsplan genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Penzing, den

(Siegel)

.....
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)