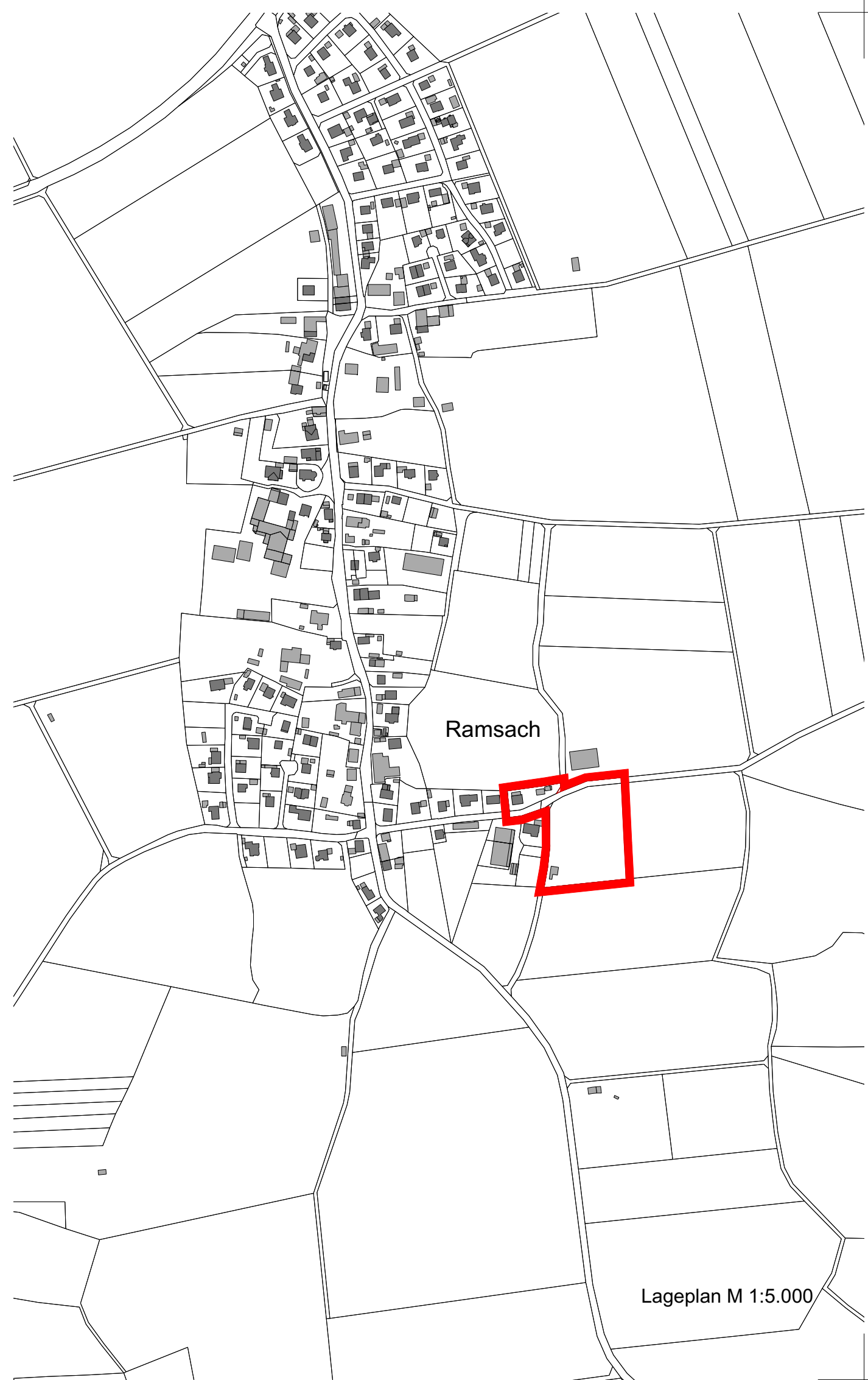
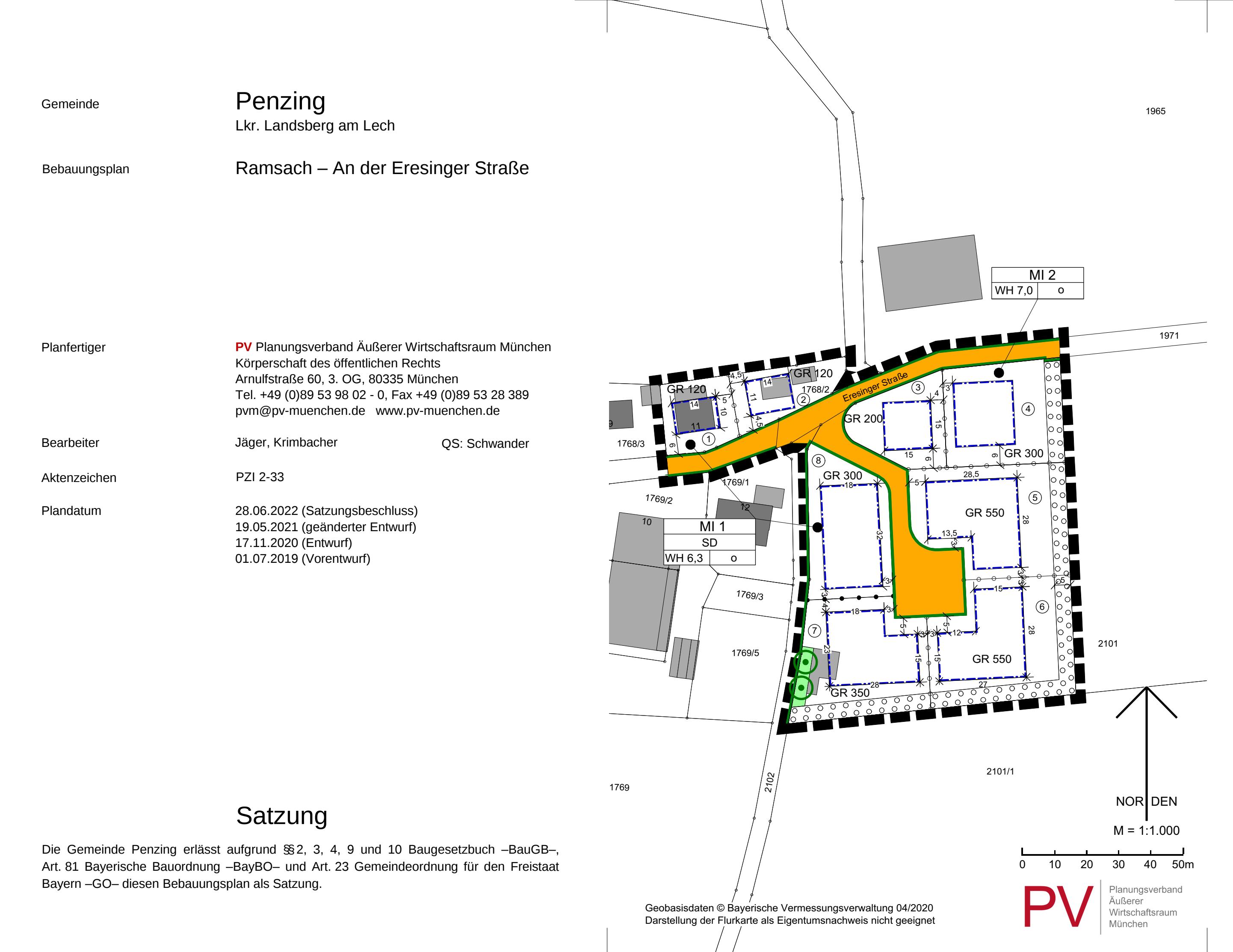
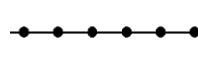




A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der Nutzung, bauliche Gestaltung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 300** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 300 qm

3.2 Im MI 1 wird für Balkone und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 15 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen im MI 1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 sowie im MI 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.4 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.5 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6 In der jeweiligen Parzelle sind folgende maximale Höhen in Meter ü NNH (NNH) im DHHN2016 des traufseitigen Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut (WH) sowie des oberen Abschlusses des Daches (FH) einzuhalten:

Parzelle Nr.	WH	FH
1	617,70	621,40
2	617,70	621,40
3	618,85	622,75
4	618,85	622,75
5	619,50	623,40
6	619,85	623,75
7	619,30	623,20
8	618,25	621,95

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  Es gilt die offene Bauweise. Hausgruppen sind nicht zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.4 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) beträgt die Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen sind im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.2 Stellplätze dürfen nicht in Tiefgaragen errichtet werden.

5.3 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing dürfen sämtliche nachzuweisenden Stellplätze als offene Stellplätze hergestellt werden.

5.4 Garagen/Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Eresinger Straße einhalten.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen oder hergestellten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.2 Im MI2 sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig.

6.3 Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt mindestens 20°.

6.4 Die Firstrichtung von Satteldächern muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.5 Im MI1 sind Dachaufbauten nicht zulässig. Im MI2 sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

6.6 Eingänge in das Erdgeschoss müssen mindestens 25 cm über der Geländeoberfläche liegen.

6.7 Gebäude, die aufgrund von Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten.

6.8 Offene Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Unterkellerung ist wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

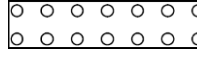
7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2  private Grünfläche

8.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden

8.4 Der gemäß A 8.3 gekennzeichnete Bereich darf zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden.

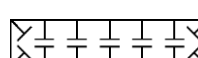
8.5 Zusammenhängende Flächen für Stellplätze sind nach jedem fünften Stellplatz durch einen standortgerechten heimischen Baum mindestens zweiter Wuchsordnung zu gliedern.

8.6 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasser-durchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen. Unter Einhaltung der Festsetzung A 3.3 ist für eine barrierefreie und altengerechte Erschließung auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenanteil zulässig.

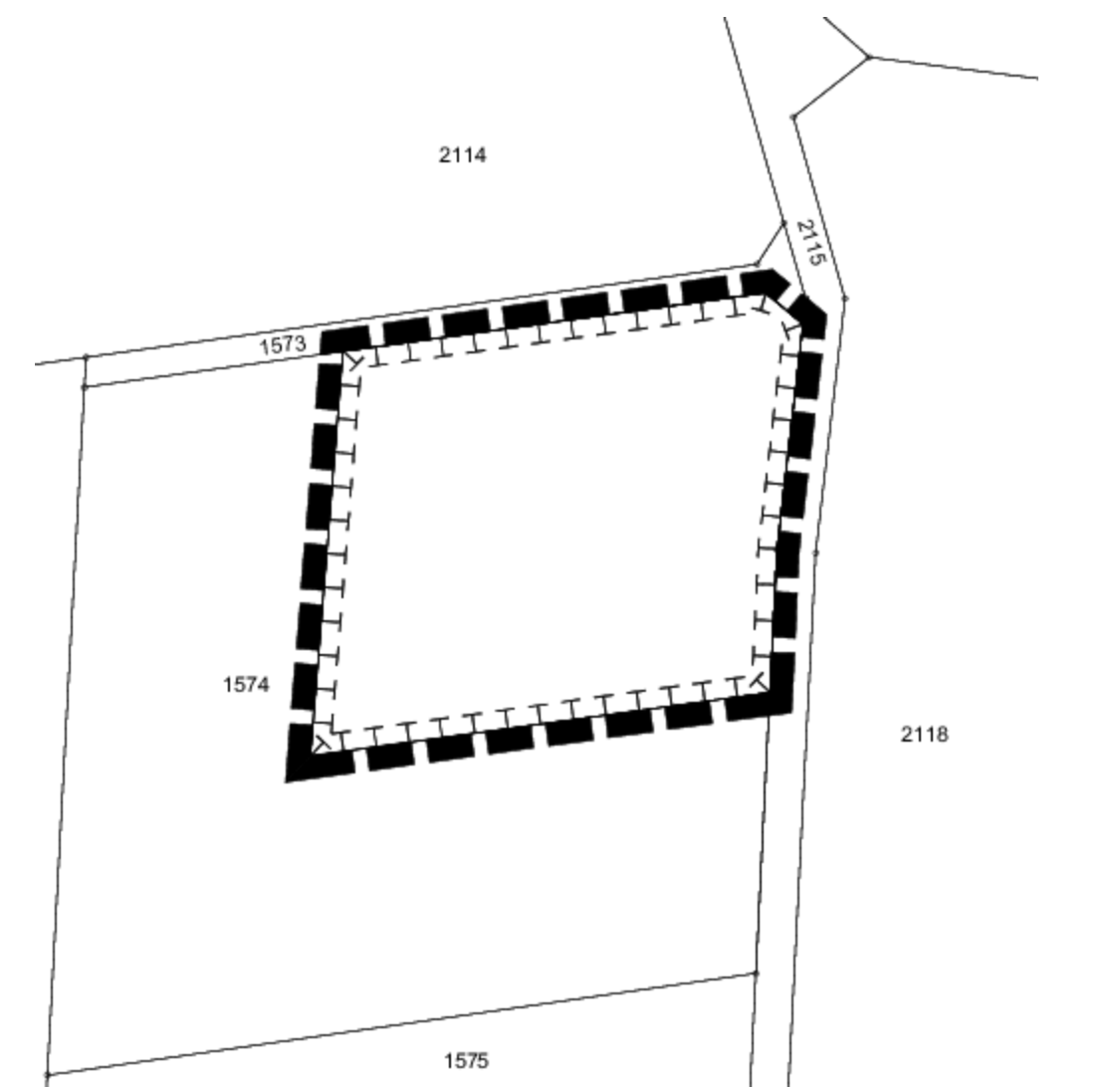
8.7 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

8.8 Einfriedungen sind sockelfrei auszuführen.

8.9 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zum jeweils niedrigsten an die Parzelle angrenzenden Straßenniveau zulässig.

8.10  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsfläche im Umfang von 3.230 qm auf Flurstück 1574 der Gemarkung Penzing wird den Eingriffsflächen auf dem Flurstück Nr. 2101 der Gemarkung Ramsach zugeordnet.



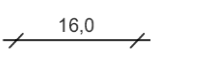
Lage der Ausgleichsfläche auf Flurstück 1574 der Gemarkung Penzing, Kartengrundlage DFK der Bay. Vermessungsverwaltung 07/2013, M 1:1.000

Innerhalb der Umgrenzung sind 30 Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Zwischen den Obstgehölzen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Totholz darf lediglich aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden.

9 Artenschutz

9.1 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) zu verwenden. Der Lichtstrahl muss nach unten gerichtet werden. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

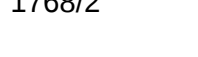
10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1768/2 Flurstücknummer, z.B. 1768/2

3  bestehende Bebauung

4  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung

5 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung mit Ausnahme der davon abweichenden Festsetzungen in diesem Bebauungsplan.

6 Grünordnung

6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baumarten wird empfohlen:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Betula pendula (Sand-Birke)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Pyrus pyrastrer (Wild-Birne)	

7 **Denkmalschutz**
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDschG).

8 **Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9 Wasser

9.1 Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß den Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

9.2 Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin kann das Grundwasser in Teilbereichen von Ramsach bis über Geländeneau ansteigen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

9.3 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb soll bereits während der Bauzeit keine Ablagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub auf den Flächen erfolgen und die Flächen nicht befahren werden.

9.4 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

9.5 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- Grund- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

9.6 Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

9.7 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

9.8 Im Bereich des Vorranggebietes LL-VR-14 Schwabhausen ist auf die Bebauung mit Gewerbebetrieben mit AWSV-Anlagen zu verzichten.

9.9 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10 Bodenschutz

10.1 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

10.2 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

10.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Penzing, den

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis 27.12.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis 27.12.2020 beteiligt.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 erneut beteiligt.

8. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den

(Siegel)
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt Penzing, den

(Siegel)
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzing, den

(Siegel)
Peter Hammer, Erster Bürgermeister