

Planbezeichnung: Gemeinde Penzing  
Bebauungsplan

## Schwiftinger Straße I

Planfertiger: Böhm • Glaab • Sandler & Partner  
Architektur und Stadtplanung  
~~Wörthstraße 13~~ Weißbaurger Platz 4  
81667 München  
Tel. 089/448 60 37 4477 12-3  
Fax. 089/48 49 62

Plandatum: 28.07.1998

Die Gemeinde **Penzing**

erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

**Satzung:**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, außer Schank- und Speisewirtschaften.

2.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO.

2.3 Haustaubenhaltung ist aus Gründen der Flugsicherheit (Vogelschlaggefahr) unzulässig.

### 3. Maß der Nutzung

3.1 GR 135 maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 135 qm

3.2 Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Im Baugebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

4.3  Baulinie  
An die Baulinie muß mindestens zu 2/3 ihrer Länge pro Bauraum angebaut werden.

4.4  Baugrenze

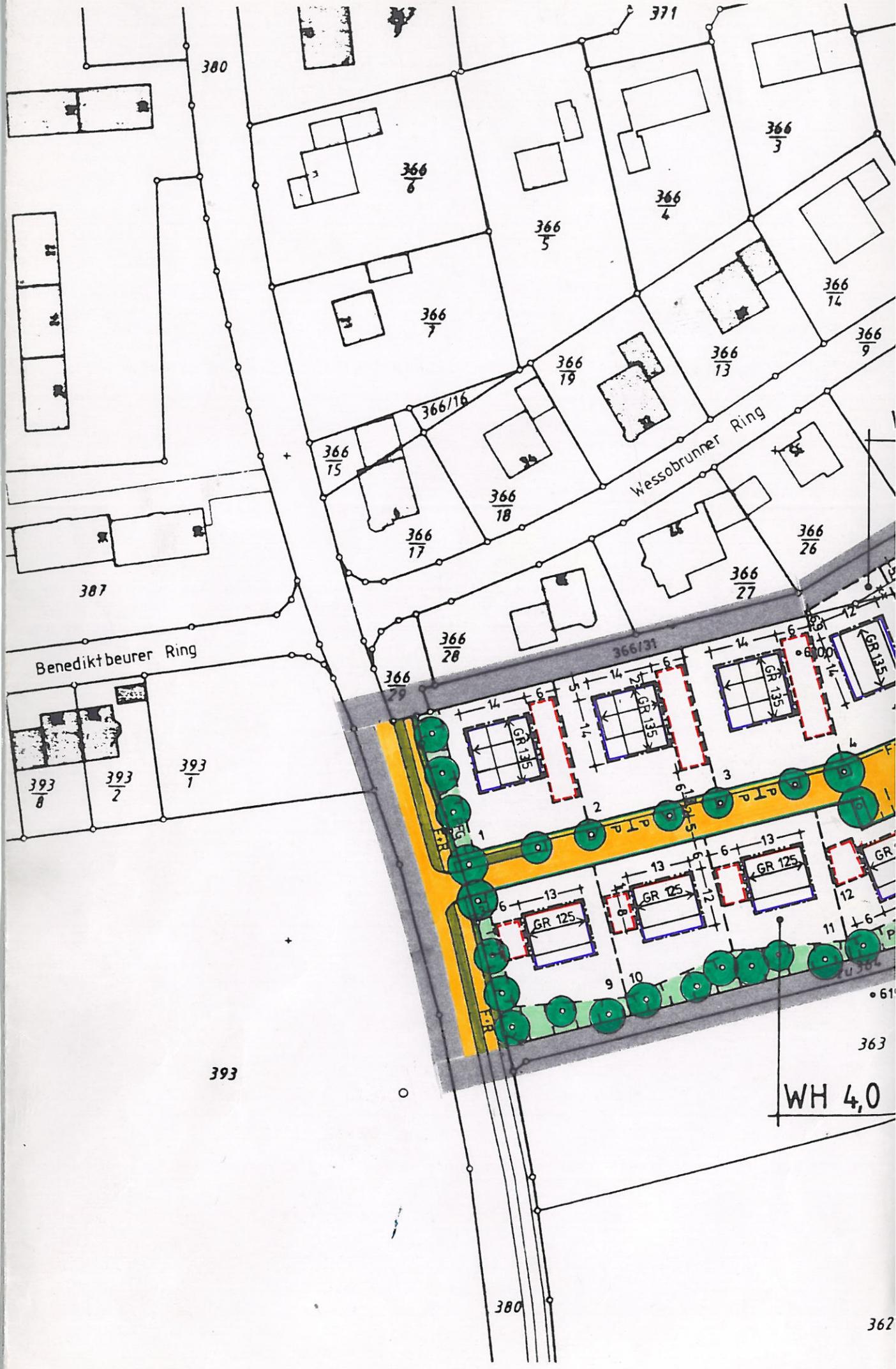
### 5. Höheneinstellung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), darf 0,3 m nicht überschreiten.

5.2 WH 4,0 Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 4,0 m  
Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

5.3 Als höchstzulässige Firsthöhe ist 9,2 m festgesetzt.  
Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zur Dachoberkante zu messen.

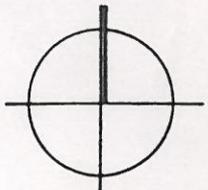
5.4 Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit gilt eine Bauhöhenbeschränkung einschließlich Dachaufbauten, wie Gauben, Kamine, Antennen etc., von 31,0 m ü. N.N.





VH 5,7

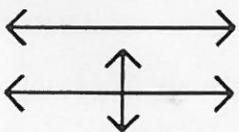
WH 4,0



M 1:1000

## 6. Bauliche Gestaltung

6.1 Baukörper sind auf einfachen, rechtwinkligen Grundflächen zu errichten. Die Breite darf  $\frac{3}{4}$  der Länge nicht überschreiten.

6.2  vorgeschriebene Firstrichtung  
wahlweise zulässige Firstrichtungen

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.

6.3 Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Satteldächer sind mit mittigem First herzustellen. Der giebelseitige Dachüberstand ist auf max. 1,3 m beschränkt. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

6.4 In Bereichen mit einer Wandhöhenbeschränkung auf 4,0 m sind nur Dachneigungen zwischen  $35^\circ$  und  $40^\circ$  Grad zulässig.

6.5 Im Bereich mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 5,7 m gilt:

- bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m sind nur Dachneigungen zwischen  $35^\circ$  und  $40^\circ$  Grad zulässig.
- bei Wandhöhen größer 4,0 m sind nur Dachneigungen zwischen  $30^\circ$  und  $34^\circ$  Grad zulässig.

6.6 Die Dachneigung von Nebengebäuden (Garagen) ist bei Satteldächern zwischen  $20^\circ$  und  $30^\circ$ , bei Pultdächern von  $10^\circ$  bis  $20^\circ$  Grad zulässig.

6.7 Die traufseitige Wandhöhe von Nebengebäuden (Garagen), gemessen von der Oberkante der Bodenplatte bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante ist auf 3,0 m beschränkt.

6.8 Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.

6.9 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm Glasfläche zulässig. Der Abstand nebeneinander sitzender Dachflächenfenster muß mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Die Summe aller Breiten von Dachflächenfenstern darf  $\frac{2}{5}$  der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

6.10 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mind.  $35^\circ$  Grad zulässig. Der Abstand nebeneinander sitzender Gauben muß mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen.

Die Errichtung eines Dreieck-Zwerchgiebels (Giebelseite bündig mit der Traufwand) pro Gebäude ist allgemein zulässig. Die Basis des Giebels ist auf die traufseitige Wandhöhe zu beziehen. Der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 1,2 m betragen.

Die Summe aller Dachgaubenbreiten bzw. die Breite des Zwerchgiebels darf  $\frac{2}{5}$  der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchgiebeln ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

6.11 Dachgauben und Zwerchgiebel eines Hauses sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Dachneigung, Material, Farbgebung) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.

6.12 Pro Dachseite dürfen Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen ist ein Ausstiegsfenster von maximal 0,6 qm Glasfläche.

6.13 In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen sollen möglichst als zusammenhängendes Band entlang des Firstes angeordnet werden.

6.14 Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraums zulässig. Sie sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Der Pultfirst muß über die gesamte Länge an der Wand des höheren Baukörpers anliegen.  
Wintergärten sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.

6.15 Materialien:  
Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) sind als verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen auszubilden. Holzhäuser sind zulässig.

Für die Dachdeckung sind Dachziegel in Rottönen zu verwenden. Vordächer und Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.

## 7. Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

P Parkbucht

7.2 F Fußweg

F + R Fuß- und Radweg  
Die als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche ist im Einmündungsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch herausnehmbare, abschließbare Pfosten gegen unberechtigte Benutzung durch Kraftfahrzeuge zu sperren.

7.3  Straßenbegleitgrünfläche

7.4  Straßenbegrenzungslinie

## 8. Stellplätze

8.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing vom 15. April 1994. Für jede selbständige Wohneinheit sind demnach

- bis 45 qm ist 1 Stellplatz,
- bis 75 qm sind 1,5 Stellplätze,
- ab 75 qm sind 2 Stellplätze

auf dem Grundstück nachzuweisen.

8.2 Garagen und überdachte, offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Maßgaben des Art.7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte, offene Stellplätze.

Offene Stellplätze dürfen auch direkt an die Straßenbegrenzungslinie angrenzend bis zu einer Breite von 2,5 m errichtet werden.

- 8.3 Die Stellplatzflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sowie die Gehflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kies auszubilden.

## 9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig. Im Bereich gemeinsamer Grundstückszufahrten ist auf Einfriedungen zu verzichten.
- 9.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind in die Einfriedung zu integrieren.

## 10. Grünordnung

- 10.1  öffentliche Grünfläche

- 10.2  zu pflanzende Bäume  
Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.

- 10.3 Für die Pflanzungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind heimische Baumarten zu verwenden, wie:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus pedunculata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Linde	Tilia indermedia

Es ist jeweils eine Baumart in einem Straßen- bzw. Wegabschnitt zu verwenden.

- 10.4 Private Grünflächen:

- 10.4.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 5 Abs.1 BayBo als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen.

- 10.4.2  Fläche mit Pflanzgebot

Für die Bepflanzung der mit Pflanzgebot belegten Flächen als auch der sonstigen privaten Grünflächen sind heimische Obstgehölze und Sträucher zu verwenden, wie

Mostäpfel, Kultursorten	Malus domestika
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Mostbirnen, Kultursorten	Pyrus communis

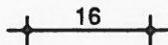
**Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Hainbuchen	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare "atrovirens"

Koniferenhecken sind nicht zulässig.

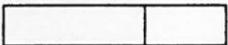
- 10.5 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigner im Wuchs zu fördern, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.
- 10.6 Für die mit einem Pflanzgebot belegten Baugrundstücke gilt: dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.

**11. Vermaßung**



Maßzahl in Metern; z.B. 16,0 m

**B. HINWEISE**

1. 365 Flurnummer; z.B. 365
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. 1 Ordnungsnummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks, z.B. Nr. 1
6. • 620,0 Höhenkote; z.B. 620,0 m über N.N.
7.  bestehendes Haupt-/Nebengebäude
8. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hierbei sind die modernen Konzepte für die Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers zu beachten.
9. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
10. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde -, München (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG), wenn die maximale Kranhöhe von 15 m über Grund überschritten wird.

11. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
12. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
13. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird.
14. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

### Verwendete Planunterlagen

Katasterblätter Maßstab 1 : 1.000  
SW 4 - 21.7 und 8

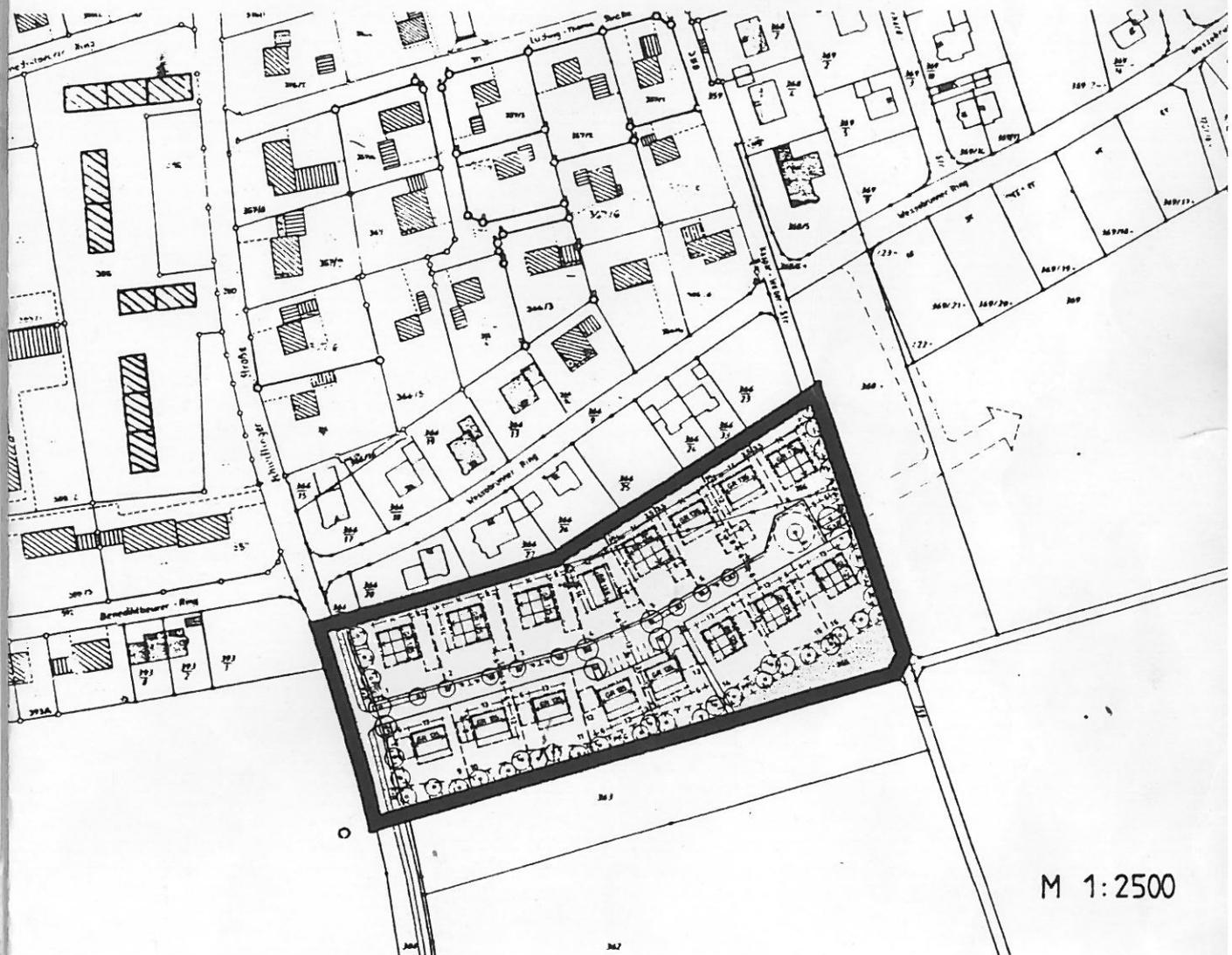
Übersichtsplan: Maßstab 1 : 2.500

Penzing, den 04.08.1998

*O. Meyer*  
.....  
(1. Bürgermeister)

München, den 4.8.1998

*Yandl*  
.....  
(Planfertiger)



M 1:2500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Penzing am 05.08.1997 gefaßt und am 14.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.10.1997 hat in der Zeit vom 16.02.1998 bis 17.03.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.10.97 hat in der Zeit vom 16.02.1997 bis 17.03.1998 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Penzing am 27.03.98 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.02.1998 hat in der Zeit vom 15.06.1998 bis 16.07.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.1998 wurde vom Gemeinderat Penzing am 28.07.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Penzing, den 24.08.1998

Mayr  
.....  
(Mayr....., 1. Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Penzing vom 24.08.1998 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat mit Schreiben vom 01.10.1998, Az. 6.10-40 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 09.10.1998; 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 28.07.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Penzing, den 09.10.1998

Mayr  
.....  
(Mayr....., 1. Bürgermeister)