

Gemeinde	<b>Penzing</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	für das Gebiet westlich der Stolzenbergstraße Grundstücke Fl. Nrn. 514/6, 514/13 und 514 T. Gmkg. Penzing
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-15      Bearb.: Gra/He
Plandatum	22.11.2001 27.05.2002 29.07.2002

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.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

Das mit MI 1 und MI 2 bezeichnete Bauland ist nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

In dem mit MI 1 bezeichneten Teilbereich sind nur Wohngebäude zulässig; im Bauraum B in untergeordnetem Umfang Büronutzung.

In dem mit MI 2 bezeichneten Teilbereich ist ausschließlich gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt:

Bauraum A	120 qm
Bauraum B / MI 1	140 qm
/ MI 2	195 qm
Bauraum C	450 qm (einschließlich Vordach)

3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen-Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 - überschritten werden.

3.3 I ein Vollgeschoss

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet ist nur offene Bauweise zulässig.

4.2  Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Pergolen, Loggien bis 1,50 m Tiefe und 3,00 m Breite überschritten werden.

4.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Regelungen des Art. 6 BayBO.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A3.2 allgemein zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

WH 4,00 max. zulässige Wandhöhe (z.B. 4,00 m)

6.1 Die Wandhöhen sind von OK Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu bemessen.

6.2 Für die einzelnen Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachneigungen: Bauraum A 30° - 37°  
Bauraum B 50° - 55° (Bestand)  
Bauraum C max. 15°

6.3 Zur Belichtung über Dachbereiche sind bei Gewerbebauten Firstverglasungen und Oberlichter bei Wohngebäuden max. 2 Gauben oder ein Quergiebel pro Dachseite zulässig; bei Dachneigungen unter 35° nur liegende Dachfenster.

6.4 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig; bei Gewerbebauten und Garagen ist auch Blecheindeckung möglich.

7 Garagen, Stellplätze, private Verkehrs- und Lagerflächen

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 von Flächen für Garagen

7.3 priv. V+L private Verkehrs- und Lagerfläche

Lagerungen mit einer maximalen Stapelhöhe von 3,0 m sowie Stellplätze sind nur auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Beläge auf das betriebstechnisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von Fl.Nr. 514/13

## 8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 8.1  zu erhaltender Baum
-  zu pflanzender Baum
-  zu pflanzende Gehölzgruppe

- 8.2  private Grünfläche



Fläche mit Pflanzgebot

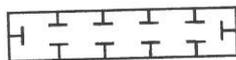
- 8.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind – soweit nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze und Lagerflächen erforderlich – gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
- 8.4 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen der Lage der festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig.
- 8.5 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Laubbäumen Stammumfang 16/18 cm und bei Obstbäumen Stammumfang 14/16 cm.
- 8.6 Die Ortsrandbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.
- 8.7 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
- 8.8 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizufügen.

## 9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit max. 1,20 m Höhe über OK Gelände aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.



10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild erfolgt auf der Teilfläche von Fl.Nr. 514 Gmkg. Penzing; Zielzustand magere Streuobstwiese.

11 Immissionsschutz

Bauanträge für Neubebauung und/oder Umbauten in dem mit MI 1 bezeichneten Teilbereich sind der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

12 Maßangabe



Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)



Grundkote (z.B. 622,30 m ü. NN)

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg am Lech nach § 12 Abs. 2 LuftVG. Eine Bauhöhe von 630,30 m über NN darf nicht überschritten werden. Das Aufstellen von Kränen bedarf der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München.

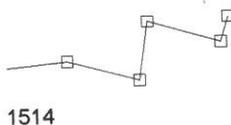
2 Das Planungsgebiet liegt im Schutzbereich der Kurzwellen - Funkempfangszentrale Penzing gemäß Schutzbereichsordnung des Bundesministers der Verteidigung - U I 7 - Anordnungs-Nr. VI/ Penz vom 02.10.1989.



3 Abgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

C Hinweise

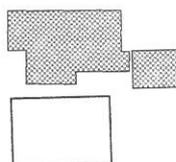
1



bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer (z.B. 1514)

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

Gebäudeschema, Vorschlag

A

Bezeichnung der Bauräume (z.B. A)

3



Fahrtrichtung

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.

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).

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen, deren Anteile über 50 qm der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, erfüllen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV); hierfür ist die Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Um erlaubnisfrei versickern zu dürfen, müssen Blechbahnen mit geeigneter Beschichtung oder ein anderes Material verwendet werden.

5

Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

6

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht; dennoch kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass Altlasten gefunden werden; beim Bodenaushub ist besonders darauf zu achten.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

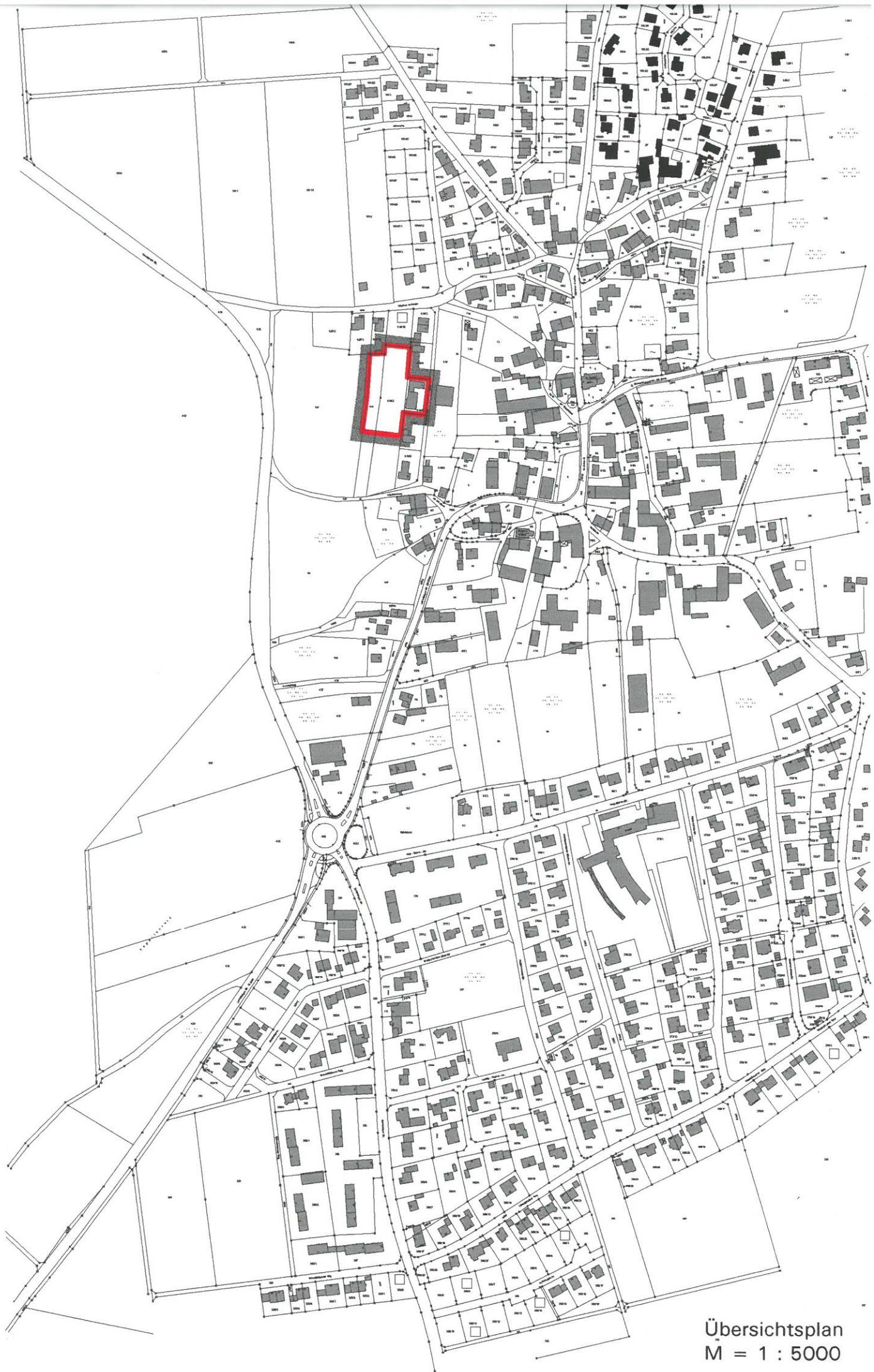
München, den 07.10.2002.....

i. A. Grad.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Penzing, den 15. Okt. 2002.....

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



Übersichtsplan  
M = 1 : 5000

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.12.2001 gefasst und am 18.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.11.2001 hat in der Zeit vom 18.03.2002 bis 19.04.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.11.2001 hat in der Zeit vom 05.02.2002 bis 11.03.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 27.05.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.05.2002 hat in der Zeit vom 14.06.2002 bis 15.07.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2002 wurde vom Gemeinderat am 29.07.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

15. Okt. 2002

Penzing, den .....

*Ottmar Mayr*

(Siegel)

(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2002 wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 05.08.2002 an das Landratsamt Landsberg am Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 23.09.2002 Az.: 610 - 40 den Bebauungsplan genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ~~1.1. Okt. 2002~~ 15. Okt. 2002 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 29.07.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

15. Okt. 2002

Penzing, den .....

*Ottmar Mayr*

(Siegel)

(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)