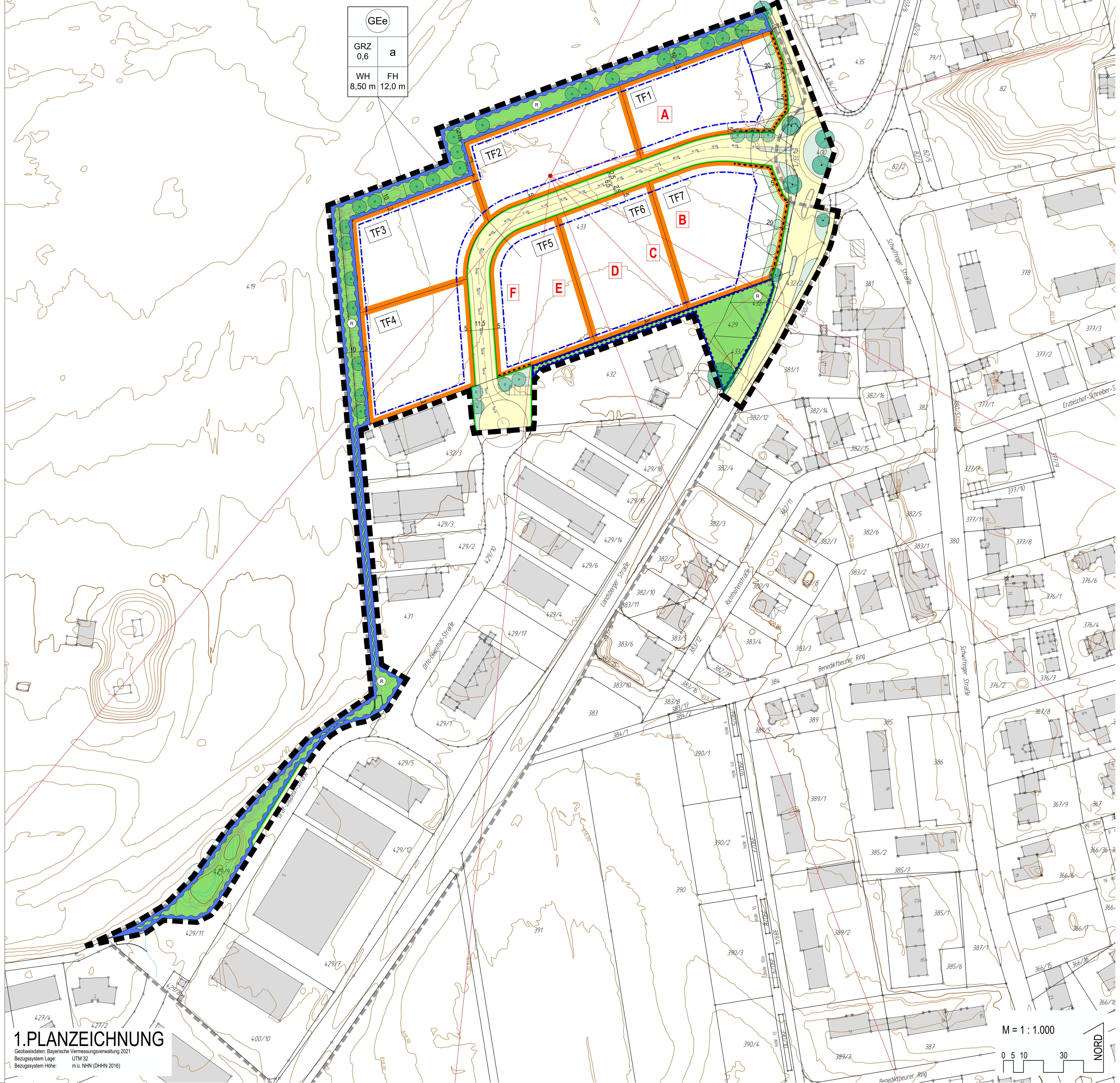
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET III - AN DER LANDSBERGER STRASSE"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan "Gewerbegebiet III - An der Landsberger Straße" als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - An der Landsberger Straße" den rechtskräftigen Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet I - An der Landsberger Straße" in der Fassung vom 10.01.2000, mitsamt seiner 1. Änderung in der Fassung vom 17.03.2003, seiner 2. Änderung in der Fassung vom 03.06.2004 und seiner 3. Änderung in der Fassung vom 28.10.2013 zur Gänze.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 (GEe) Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die unter Nr. 14.1 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten.

2.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, können zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren, freistehende Wohngebäude sind unzulässig. Die unter Nr. 14.2 festgesetzten Bestimmungen zum Immissionsschutz sind einzuhalten.

2.5 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Einzelhandelsgroßbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreitet. Die Errichtung von Anlagen, welche im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen in der jeweils gültigen Fassung) aufgezählt sind sowie von Betrieben, welche unter die Gefahrenklasse 2 und 3 der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen, ist unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und -gebäude als selbständige Anlagen für Container, Brennstoffe, Fahrzeuge, Schrott, Autowracks und dergleichen unzulässig. Lagerplätze als unselbstständige Anlagen von zugelassenen Betrieben bleiben hiervon unberührt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,6 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

3.1.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 werden nur für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zugelassen, wenn diese Flächen als befestigte Vegetationsflächen (Rasenschotterflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, u.ä.) ausgebildet werden.

3.2 WH 8,50 m — höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 8,50 m

Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut bzw. OK Attika.
Bei Gebäuden mit Pultdach ist die höchtzulässige WH auch an der höheren Gebäudeseite einzuhalten.

3.3 FH 12,0 m — höchstzulässige Firsthöhe FH in m, z.B. 12,00 m

Die FH ist ab der OK des RFB im EG bis OK der Dachhaut am First zu messen.

3.4 Besondere Anlagenteile oder Einrichtungen von Gewerbebetrieben, die von den zulässigen Wand- und Firsthöhen abweichende Höhen erfordern, wie z.B. Silos, Krananlagen oder Kamine, sind bis zu einer Gesamthöhe von 635,00 m ü. NHN zugelassen, wenn sie einem zugelassenen Betrieb dienen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.5 Die OK RFB darf die OK der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn, um max. 0,50 m überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist die zur längeren Gebäudeseite gelegene Fahrbahn zur Bemessung heranzuziehen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Gebäude sind in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind davon abweichend Gebäudelängen bis zu max. 80,0 m zulässig.

4.3 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Mindestgrundstücksgröße
Als Mindestgrundstücksgröße werden 1.000 m² festgesetzt.

6 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Tiefgaragenrampen, die nicht in einem Gebäude liegen, sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk zu versehen.

6.3 Lagerungen jeder Art unter Beachtung der Festsetzung 2.5 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur mit einer maximalen Stapelhöhe von 4,00 m über OK Gelände zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie haben sie einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen gem. Nr. 12.3 sind sie unzulässig.

6.4 Stellplätze
6.4.1 Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.
Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.
6.4.2 Innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen gem. Nr. 12.3 ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

6.5 Auf privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, sandverfugtes Pflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Dächer
7.1.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mittigen, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.
7.1.2 Als zulässige Dachneigung werden für Satteldächer 18° bis 32°, für Pultdächer 5° bis 18° festgesetzt.

7.1.3 Für die Dachdeckung von Sattel- und Pultdächern sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun zu verwenden. Alternativ sind extensive Dachbegrünungen zugelassen.
Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 12° und Flachdächer sind zwingend mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke auszuführen. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Erker und Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt ausgeführt werden.
7.1.4 Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben, Quer-, Stand- und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
Betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. für Lüftungs- oder Heizungsanlagen, Aufzugschächte und dergleichen) sind, auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus, auf Dächern zulässig. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten. Sie dürfen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) um max. 2,0 m überragen

7.2 Photovoltaikanlagen
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; bei Sattel- und Pultdächern sind sie im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen. Auf begrünten Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) sowie die Oberfläche der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) um nicht mehr als 1,0 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens 2,0 m zurückzutreten. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

7.3 Gebäudegestaltung
Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/ oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Andere Farben oder Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden

8 Werbeanlagen
Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausge-schnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung und nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung zulässig. Beweg-liche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschattet wird, ist unzulässig. Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe, der First und der Ortgang darf von Werbeanlagen jeglicher Art in keinem Fall überschritten werden. Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen und ent-lang der Anbauverbotszone der St 2054 sind unzulässig. An der Zufahrt zum Plangebiet ist eine von der Gemeinde zu errichtende Übersichtstafel mit Hinweisen auf die im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.

9 Einfriedungen
Die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind auf 1,80 m Höhe begrenzt. Sie sind als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Zäune mit Verkleidungen aus Sichtschutzmatten und dergleichen sind unzulässig. Sie sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm und ohne durchgehende Zaunfundamente auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

10 Geländeveränderungen
Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Einhaltung der Festsetzungen Punkt 2 und 3 sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Bauvorhaben dienen, gelten als in dem Sinne von Satz 1 erforderlich.
Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Stützmauern sind unzulässig. Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Gemeinsame Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze werden zugelassen. Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden. An den Gebäuden sind, zur Herstellung von Hauszugängen und Zufahrten, Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

11 Verkehrsflächen

11.1 öffentliche Verkehrsfläche

11.2 Straßenbegleitgrün

11.3 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

11.4 Bereich ohne Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen

12 Grünordnung

12.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme, bzw. Nutzungsaufnahme der Gebäude. Für alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind Arten der unter Nr. 12.8 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Nach der Pflanzung sind sie artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

12.2 öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiese mit autochthonem Saatgut mit einem Blumenanteil von mind. 50 % Saatgut anzusäen und zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 12.8 genannten Arten ist zulässig. Die Anlage von Flächen für die Wasserwirtschaft (Gräben und Mulden) ist zulässig.

12.3 zu begrünender Grundstücksanteil privater Baugrundstücke zur Ortsrandeingrünung

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit autochthonem Saatgut mit einem Blumenanteil von mind. 50 % Saatgut anzusäen und frühestens ab 1. Juli ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Sie sind mit Bäumen gem. planzeichnerischer Festsetzung sowie auf mindestens 50% ihrer Fläche mit Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 12.8, als Hecke mindestens 2 bis 3-reihig im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind grundsätzlich als freiwachsende Pflanzungen zu erhalten. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

12.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum und drei Sträucher (Artenliste und Mindestqualität gem. Nr. 12.8) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die unter Nr. 12.7 festgesetzten, zu pflanzenden Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

12.5 zu erhaltender Baumbestand

Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

12.6 festgesetzter, zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Fläche

Zulässig sind heimische wie auch standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume gem. Pflanzliste.
Der festgesetzte Standort darf geringfügig (um bis 5 m) verschoben werden.

12.7 festgesetzter, zu pflanzender Laubbaum in privater Fläche

Zulässig sind heimische Laubbäume gem. Pflanzliste.
Der festgesetzte Standort darf geringfügig (um bis 10 m), parallel zur Grenze verschoben werden

12.8 Artenliste für zu pflanzende heimische Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten.

Neben den, in der Artenliste festgesetzten Arten heimischer Laubbäume werden zur Durchgrünung der Straßenräume auch folgende standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen:

Purpur-Erle	Alnus x spaethii	Winter-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'
kleinkr. Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'	Ungarische Silber- Linde	Tilia tomentosa 'Szeleste

Sträucher :

Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa Canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Salix purpurea	Purpur-Weide
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Wasserschneeball

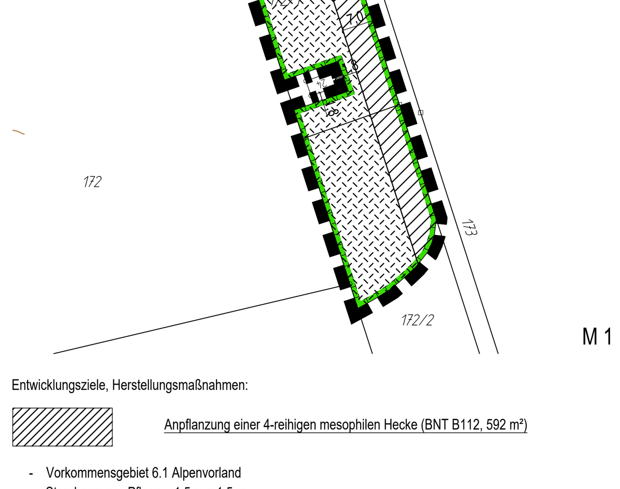
Mindestpflanzqualität:
Strauch: 3-4 Triebe, 3 x verpflanzt, 60-100 cm
Laubbaum: Hochstamm m.Db, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

12.9 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

12.10 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 31.700 Wertpunkten bereitzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1 mit Teilräumlichen Geltungsbereich TG2



M 1 : 1000

Entwicklungsziele, Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung einer 4-reihigen mesophilen Hecke (BNT B112, 592 m²)

- Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland
- Standraum pro Pflanze: 1,5 m x 1,5 m
- Mindestqualität: verpflanzter Strauch 3 - 4 Tr., 60 – 100 cm
- Artenliste: Corylus avellana (Haselnuss), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland (BNT G212, 1.376 m²)

- Aushagerung der Fläche über mindestens 2 bis 3 Jahre (4-5 malige Mahd pro Jahr)
- Vorbereitung der Fläche durch streifenweises Fräsen/Grubbern
- Ansaat: 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 70 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HK 16)

Pflege:
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Bis zu 3 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd des Grünlands nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung hat eine einmalige Mahd ab 15.07. zu erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffe aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

Zuordnung:
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilfächen der Fl.Nrn. 172/1 und 172/2, Gemarkung Penzing eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.968 m² (11.094 Wertpunkte) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet III - An der Landsberger Straße" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Ökokontomaßnahme - Zuordnung der Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1943, Gemarkung Ramsach, eine Ökokontofläche (Ökokonto der Gemeinde Penzing) mit einer Größe von 3.523 m² (20.606 Wertpunkte) nachgewiesen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

14 Artenschutz
Wiederherstellung der ökologischen Funktion von Quartieren: Als Kompensation für die im Dezember 2025 gefällten Habitatstrukturen sind bis Ende Februar 2026 anzubringen:

4 Nisthöhlen für Vögel (Vorschlag: 2 x Halbhöhle, 2 x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite)
4 künstliche Fledermausquartiere (Fledermaushöhlen)

Sollten keine geeigneten Gehölze im Umfeld zur Verfügung stehen, sind entsprechende Alternativen zu schaffen (z.B. mittels Fledermausturm). Die Maßnahmen sind fotografisch zu dokumentieren und an die uNB zu melden.

14 Immissionsschutz

14.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

TF2 — Kontingenflächen

Emissionskontingent tags und nachts in dB(A):

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche [m²]	Tag ($L_{EK,tags}$)	Nacht ($L_{EK,nachts}$)
Teilfläche TF1 / (GEe1)	3.321,8 m²	57 dB(A)	42 dB(A)
Teilfläche TF2 / (GEe2)	3.218,1 m²	58 dB(A)	43 dB(A)
Teilfläche TF3/ (GEe3)	2.982,1 m²	57 dB(A)	42 dB(A)
Teilfläche TF4/ (GEe4)	2.972,7 m²	56 dB(A)	41 dB(A)
Teilfläche TF5/ (GEe5)	2.868,5 m²	55 dB(A)	40 dB(A)
Teilfläche TF6/ (GEe6)	3.264,6 m²	53 dB(A)	38 dB(A)
Teilfläche TF7/ (GEe7)	3.668,7 m²	52 dB(A)	37 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingent für die Richtungssektoren

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	27,0	76,0	6	6
B	76,0	119,0	3	3
C	119,0	136,0	0	0
D	136,0	159,0	1	1
E	159,0	186,0	3	3
F	186,0	220,0	1	1

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 643181,00 / Y = 5326050,00.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zu-ständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan). Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

14.2 Wohnungen im Gewerbegebiet
Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (umliegende Straßen) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen,
- vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen,
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer),
- schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

15 Wasserwirtschaft

15.1 Fläche für die Wasserwirtschaft

Die Flächen sind zur Sammlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus den nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen dauerhaft von Bebauung, Lagerung von Stoffen und Auffüllungen freizuhalten.

15.2 Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück zu fassen und gedrosselt mit einem Drosselablauf von 5l/s*ha in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die zur Ableitung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass ein ordnungsgemäßer und dauerhafter Wasserabfluss jederzeit gewährleistet ist. Der Bau, der Betrieb und die laufende Unterhaltung der privaten Entwässerungsanlagen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Ein entsprechender Nachweis der Anlagen und Einrichtungen zur Fassung und gedrosselten Einleitung ist in den Bauunterlagen im den Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

16 Sonstige Festsetzungen

16.1 Maßzahl in m, z. B. 5 m

16.2 Im GEe wird gem. des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung gem. Art 58 BayBO ausgeschlossen.

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

432/3 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 432/3

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

aufzuhebende Flurstücksgrenze

620.00 — Höhenschichtlinien Angaben in m ü. NHN, z.B. 620.00 m ü. NHN

anbaufreie Zone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (20 m ab Fahrbahnrand)

geplante Mulde innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit Angabe der Höhenkote der geplante OK Gelände in m ü.NHN, z.b. 621,20 m ü. NHN

geplante Mittelachse der neuen Erschließungsstraße mit Angabe der Höhenkote der geplante OK der Fahrbahn in m ü.NHN, z.b. 621,47 m ü. NHN

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I - An der Landsberger Straße" – 3. Änderung

2 Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

4 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und von der Gemeinde gem. der Wasserabgabesatzung (WAS) abgenommen werden.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

6 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

7 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Landsberg zu informieren. Etwaige Bodenverunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

8 Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. bei Starkregenereignissen etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Durch die neu entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

9 Befestigte Flächen dürfen nicht durch Hochborde abgegrenzt werden, damit ein Ablauf von Niederschlagswasser in ungebündelter Form möglich ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen boden- und wassergefährdende Stoffe gelagert oder behandelt werden. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, dass Grundwasserverunreinigungen auch im Brandfall nicht zu besorgen sind. Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu überprüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Kanalisation einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

10 Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landsberg zu beteiligen.

11 Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

12 Artenschutz
- Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
- Die Baufeldfreimachung im Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Offenlandbrüter (d.h. bis spätestens Mitte März, ab Mitte August) zu erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu sind Flatterbänder als Vergrämungsmaßnahme in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzubringen.
- Der Umgriff der Rodungen ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren.
- Das Becken ist Anfang März zu Beginn der Aktivitätszeit von Amphibien abzupumpen, sodass im Becken befindliche Amphibien vor Beginn der Laichzeit abwandern. Vor Baubeginn hat eine Nachschau und bei Bedarf Absammlung verbleibender Individuen durch einen Experten zu erfolgen.

13 Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

14 Immissionsschutz
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für den vorzulegenden und geforderten Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach der 16. BImSchV, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

Mit dem Bauantrag ist auch im Freistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 14.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet III – An der Landsberger Straße" vorzulegen. Für Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) im Gewerbegebiet sind die Vorgaben der BayTB, Ausgabe Juni 2022, Anlage A 5.2/1 zur DIN 4109:2018 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde, Bauamt, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

15 Luftverkehrsrecht
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg a.L. gem. § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG); die dortigen Regelungen sind zu beachtet.

16 Die Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – STS) der Gemeinde Penzing in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

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

7. Ausgefertigt
Penzing, den ....

....
Peter Hammer
Erster Bürgermeister — Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 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 ....

....
Peter Hammer
Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE PENZING
LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET III - AN DER LANDSBERGER STRASSE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 25.000

ENTWURFSVERFASSER: — PFAFFENHOFEN, DEN 01.07.2025 — GEÄNDERT, DEN 24.02.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3218.018