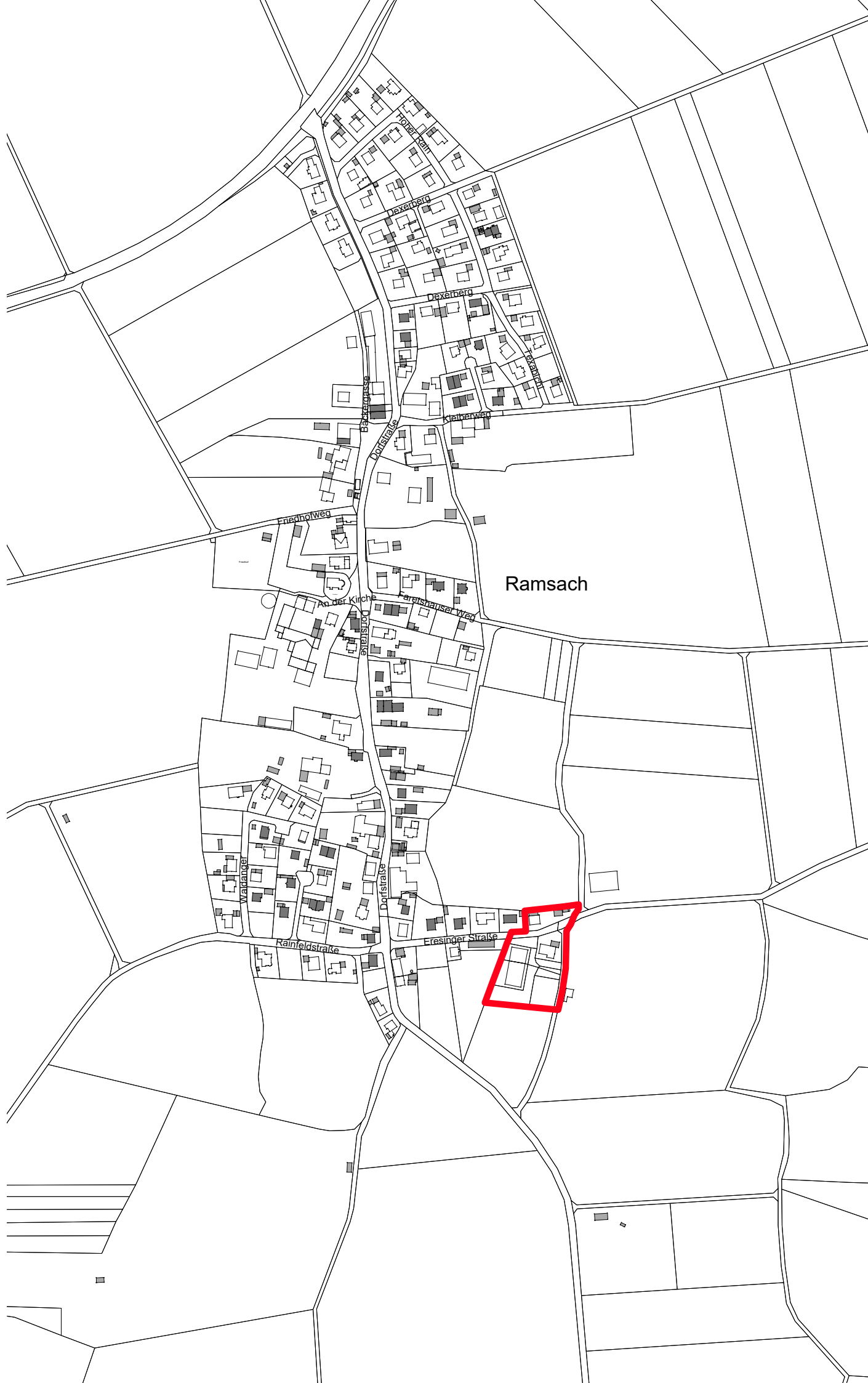


Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ramsach – An der Eresinger Straße
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Jäger, Krimbacher
Aktenzeichen	PZI 2-33
Plandatum	17.11.2020 (Entwurf) 01.07.2019 (Vorentwurf)

Satzung

Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Ramsach

Hollerlehen

Dexerberg

Dexerberg

Kleberweg

Böckersasse

Dorfstraße

Friedhofweg

An der Kirche

Faretschauer Weg

Waldanger

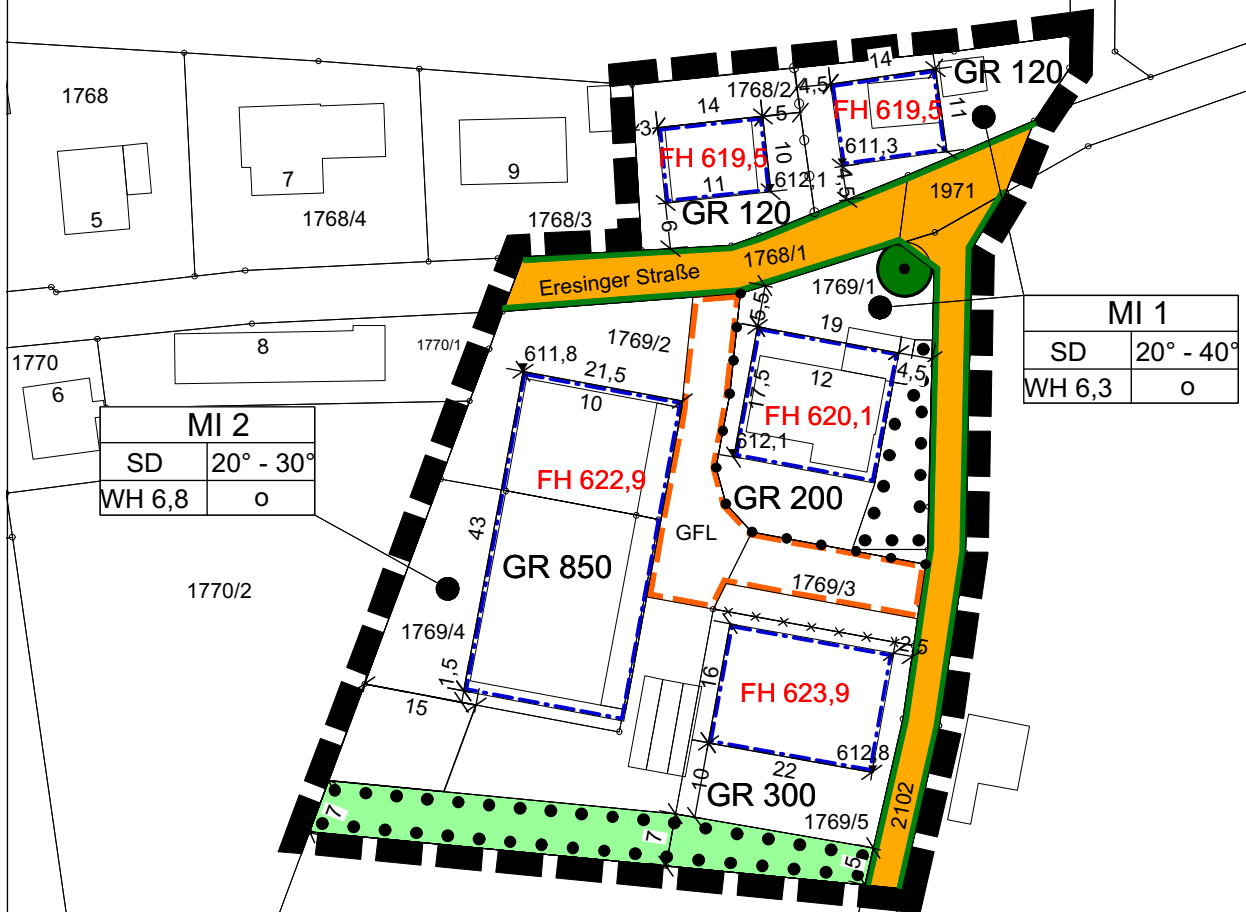
Dorfstraße

Rainfeldstraße

Fresinger Straße

Gemeinde Penzing
 Bebauungsplan Ramsach - An der Eresinger Straße
 Entwurf

1767

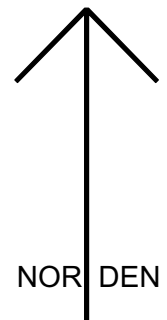


MI 2	
SD	20° - 30°
WH	6,8
	o

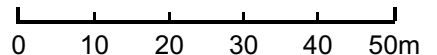
MI 1	
SD	20° - 40°
WH	6,3
	o

PV | Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München

17.11.2020



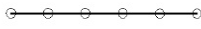


M = 1:1000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art der Nutzung
- 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
- Gartenbaubetriebe
- 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.Hd. 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 0,85 überschritten werden.
- 3.4 Für die einzelnen Baugebietsteilflächen ist zur Ermittlung der GRZ die Summe des Baulands jeweils in folgenden Grundstücksflächen heranzuziehen (siehe auch Hinweis 6):
MI1:
1769/1 sowie
1768/2
MI2:
1769/2, 1769/3, 1769/4 und 1769/5
- 3.5 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.



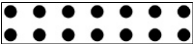
- 3.6 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.7 **FH 620,1** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 620,1 m ü NHN.
Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Daches.
- 3.8 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens liegt jeweils mindestens auf der gemäß A 3.9 festgesetzten Höhe.
- 3.9 **▼ 612,1** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 612,1 m ü. NHN
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 **o** Es gilt die offene Bauweise. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Im MI 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- 5.2 Garagen/Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Eresinger Straße einhalten.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) 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.
- 5.4  Von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten Fläche
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1 Die Firstrichtung der Dächer muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.1.2 **20° - 30°** zulässige Dachneigung, z.B. 20° - 30°.

- 6.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 6.3 Offene Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Unterkellerung ist wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 6.4 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.

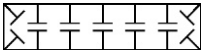
7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche
- 7.4 Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die Eresinger Straße.

8 Grünordnung

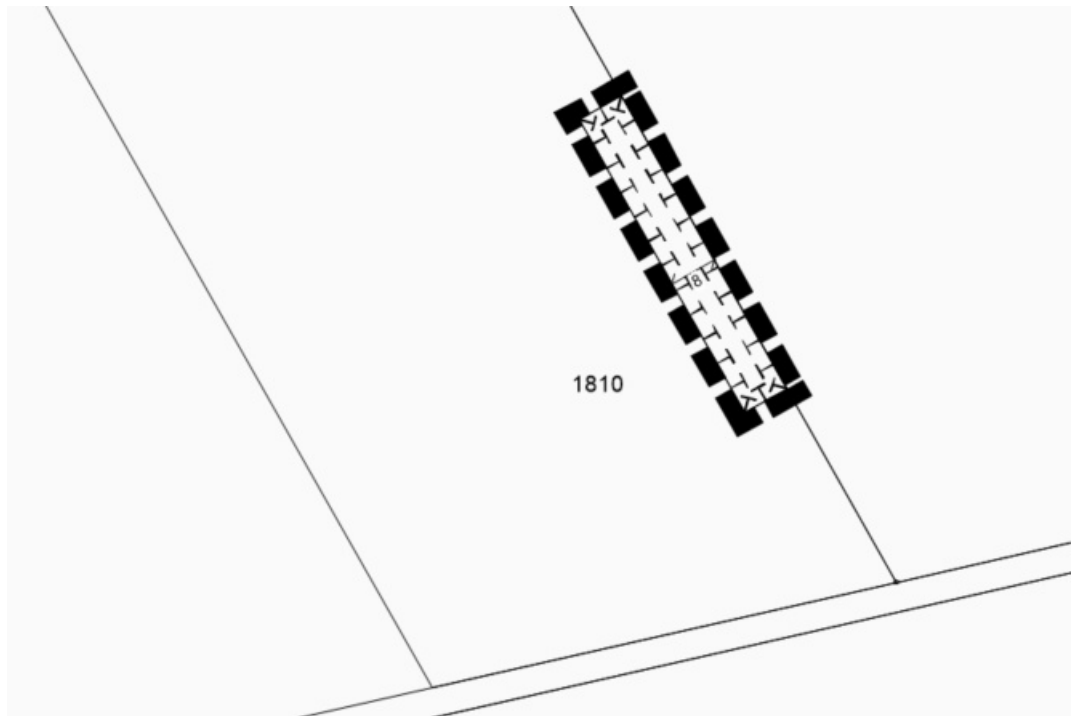
- 8.1  private Grünfläche
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

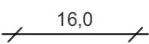
- 9.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 9.2 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1769/3 und 1769/5. Unter Einhaltung der Festsetzung A 3.3 ist für eine barrierefreie und altengerechte Erschließung auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenanteil zulässig.
- 9.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 1810 der Gemarkung Ramsach wird den Eingriffsflächen auf den Flurstücken 1769/1 und 1769/5 der Gemarkung Ramsach zugeordnet.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind drei Reihen standortgerechter autochthoner Sträucher in der Pflanzqualität vStr, 60 – 100 zu pflanzen.

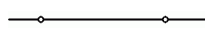


10 Bemaßung


10.1  16,0

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 

bestehende Grundstücksgrenze

2 

zu entfernende Grundstücksgrenze

3 1769/7

Flurstücknummer, z. B. 1769/7

4 

bestehende Bebauung

5 **Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 6 Ermittlung Grundflächenzahl
Zur Ermittlung der GRZ sind die in der folgenden Abbildung jeweils in unterschiedli-



- 7 Grünordnung
- 7.1 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.
- 7.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

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

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Denkmalschutz

Sollten bei 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 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.

10 Wasser

10.1 Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert ist. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter ATV-DVKW-M 153 und A 138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

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

- 10.3 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2018. 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 bis 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 bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

8. 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