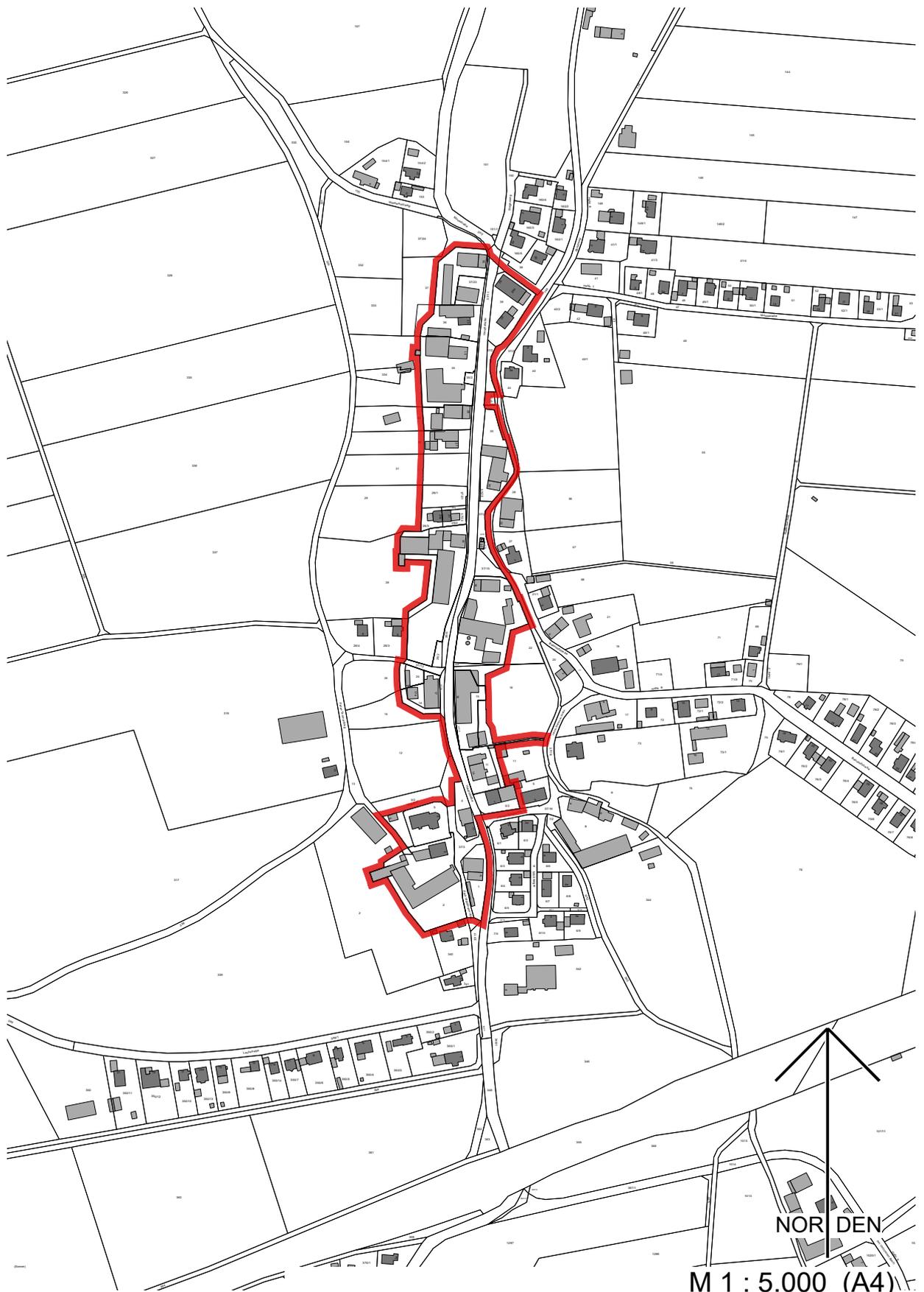


Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ortskern Epfenhausen
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger/ Becker-Nickels QS: ChS
Aktenzeichen	PZI 2-37
Plandatum	24.02.2020 (3. Entwurf) 02.09.2019 (2. Entwurf) 30.07.2019 (1. Entwurf)

Satzung

Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtskarte



NOR DEN

M 1 : 5.000 (A4)

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/19 und eigene Darstellung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
- Grundfläche (GR) \leq 200 qm: Je Einzelhaus als Wohngebäude max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude max. 2 Wohnungen
 - 200 qm < Grundfläche (GR) \leq 400: Je Einzelhaus als Wohngebäude max. 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude max. 3 Wohnungen
 - Grundfläche (GR) > 400 qm: Je Einzelhaus als Wohngebäude max. 10 Wohnungen, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude max. 5 Wohnungen.

Wohngebäude dürfen auch gemischt genutzt werden, sofern die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist.

- 2.2 Es ist eine maximale Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der baulichen Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,6 zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Gesamt-GRZ für landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Hof- bzw. Betriebsflächen sowie für Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,8 zulässig. Für die Ermittlung der Gesamt-GRZ ist die gesamte Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs heranzuziehen; folgende Grundstücke sind dabei als eine Einheit anzusehen:

Fl.-Nrn. 29/2 und 29/4: Gesamt-GRZ 0,6 = 226 qm
Gesamt-GRZ 0,8 = 301 qm

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 37/4 und 37/5 ist eine Gesamtgrundfläche von 40 qm zulässig.

- 2.3  Höhenbezugspunkt

- 2.4 Der Erdgeschossrohfußboden darf im Mittel nicht mehr als 0,3 m über oder unter dem gem. A 2.3 festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen.

- 2.5 Bei Hanglagen, bei geologisch schwierigen Verhältnissen, hohen Grundwasserständen, bei Änderung des Straßenniveaus oder wegen des Anschlusses an Ver-/Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von den Festsetzungen A 2.4 und A 5.2 zugelassen werden.

3 Bauweise, Baugrenze und Abstandsflächen

- 3.1  Baugrenze

- 3.2 Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Ausnahmsweise wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m für Gebäude mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung zugelassen.

- 3.3 Dachüberstände bei gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung, Terrassen und eingeschossige Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m Tiefe überschreiten; darüber hinaus dürfen Baugrenzen durch Balkone, Vordächer und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.
- 3.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm bei Einzelhäusern und 350 qm bei Doppelhaushälften. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 37/4 und 37/5, auf denen zusammengenommen ein Einzelhaus zulässig ist, sowie das Grundstück mit der Fl.-Nr. 29/2, auf dem eine Doppelhaushälfte zulässig ist.
- 3.5  Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon sind die gekennzeichneten Gebäudeseiten, bei denen bis an die hellblaue Markierung herangebaut werden darf.

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Es sind längsbetonte Baukörper mit einfacher, rechteckiger Grundrissform auszubilden. Vor- und Rücksprünge sowie Einschnürungen sind nur in untergeordnetem Maße zulässig, so dass die Grundrissform gewahrt bleibt.
- 4.2 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand bzw. zur Gestaltung ortsplanerisch markanter und topographisch exponierter Situationen erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- 4.3 Für freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für sonstige Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand bzw. zur Gestaltung ortsplanerisch markanter und topographisch exponierter Situationen erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- 4.4 Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise ab einer Gebäudelänge von 25 m zulässig und dürfen zusammengenommen eine Breite von max. einem Viertel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Quergiebel als eigenständige Bauteile sind zulässig, wenn sie dem Hauptdach untergeordnet sind. Zwerchiegel und Quergiebel dürfen eine Gesamtbreite von max. der Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.5 Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchiegel sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 4.6 Dachflächenfenster müssen sich in ihrem Flächenanteil der jeweiligen Dachfläche unterordnen.

5 Freiflächen und natürlicher Geländeverlauf

- 5.1 Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf kein Unrat abgelagert werden. Offene Lagerflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf max. 0,3 m Höhe, bzw. Tiefe zu beschränken.

6 Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Hintere Abgrenzung für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur straßenorientierten Grundstücksgrenze einhalten. Geringere Abstände sind nur bei offenen Stellplätzen längs oder schräg zur Erschließungsstraße zulässig, wenn Bestandsgebäude bereits näher als 5 m an der angrenzenden Erschließungsstraße liegen oder wenn sie mit einer mindestens 0,6 m hohen Einfriedung zur straßenorientierten Grundstücksgrenze versehen sind. Sie sind innerhalb der gem. Festsetzung A 3.1 ausgewiesenen Bauräume sowie bis zur gestrichelten Linie zulässig; soweit keine Hintere Abgrenzung für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt ist, sind sie bis zur Grenze des Geltungsbereichs zulässig.

- 6.2 Pro Grundstück sind max. 8 offene oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze ins Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren, oder in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und muss, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden. Die Besucher-Stellplätze sind als offene Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.
- 6.3 Entlang der Erschließungsstraße ist je vollendete 10 m Grundstückslänge eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m bei reiner Wohnnutzung und 5 m bei gewerblicher und/ oder landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.
- 6.4 Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier nebeneinanderliegenden nachzuweisenden Stellplätzen sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken mindestens einmal zu unterteilen und an einer Längsseite einzugrünen.
- 6.5  Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

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

- 7.2 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasser-durchlässig (Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen. Unter Einhaltung der Festsetzung gem. A 2.2 ist für eine barrierefreie und altengerechte Erschließung auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenanteil zu-lässig.

8 Einfriedungen

- 8.1 Es sind straßenbegleitend nur offene Einfriedungen oder Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,5 m und einem Sockel von max. 0,2 über dem natürlichen Gelän-deverlauf auf dem Grundstück zulässig. Ausnahmsweise sind auch höhere Sockel als Stützmauern im Bereich von Hanglagen zulässig. Im Bereich von Einmündungen sind die Hecken mindestens 1,0 m von der Verkehrsfläche zurückzusetzen.
- 8.2 Gabionen sind nicht zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Baudenkmal

Für jede Art von Veränderung an den im Planungsgebiet befindlichen Baudenkmä-
lern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 BayDSchG.

- 2  Bodendenkmal

Im Bereich des Bodendenkmals und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten
sind, ist der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

- 3  Biotop gem. Biotopkartierung des Landesamtes für Um-
welt

Von kartierten Biotopen sind bei Nutzungsänderungen ggf. Schutzabstände bis zu
10 m erforderlich.

C Hinweise

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 29/1 | Flurstücksnummer, z. B. 29/1 |
| 3 |  | bestehende Bebauung |
| 4 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN |
| 5 |  | gesichertes Überschwemmungsgebiet „Verlorener Bach (Neuberechnung Stand: Mai 2019) |
| 6 | | 60 m – Linie „Verlorener Bach (Gewässer III. Ordnung) |
- Bauliche Anlagen wie Gebäude Brücken und Stege, Unterführungen sowie Leitungsanlagen, die weniger als 60 Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können sind gem. Art. 20 Abs. 1 BayWG genehmigungspflichtig.
- 7 **Stellplatzsatzung**
Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Immissionsschutz**
Im Plangebiet kann es zu möglichen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen, die durch landwirtschaftliche Betriebe ausgehen und auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können.
Mit Lärmimmissionen durch Kirchenglocken (liturgisches Läuten/ Angelusläuten) ist zu rechnen.
Auf die von militärischen Liegenschaften ausgehenden Lärmimmissionen (Flugplatz Penzing in 3,0 km Entfernung) wird hingewiesen.
- 9 **Baumschutz**
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- 10 **Artenschutz**
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 11 **Versorgungsanlagen**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet wird.

Bestehende Kabelleitungen (20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen sowie Fernmeldekabel) sind im Bestand zu sichern. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse und ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Kabeltrassen sind zu unterlassen.

- 12 Hangwasser und Grundwasser
 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sobald zu erwarten ist, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- 13 Niederschlagswasser
 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 des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen.
 Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden) zu versickern.

- 14 Altlasten
 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).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. 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

.....
 Johannes, Erhard, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2017 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegt. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 14.12.2018 beteiligt. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2019 bis 05.11.2019 erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.10.2019 bis 05.11.2019 erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

5. 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)

.....
 Johannes, Erhard, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Penzing, den

(Siegel)

.....
 Johannes, Erhard, Erster Bürgermeister

7. 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)

.....
Johannes, Erhard, Erster Bürgermeister