

- Teil B -

Gemeinde Penzing
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Am Hang II“
OT Oberbergen

T E X T T E I L

vom 23.08.2022

Fassung vom:
17.01.2023
14.03.2023 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden **Bebauungsplan „Am Hang II“**

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 14.03.2023, den Bebauungsplan „Am Hang II“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 14.03.2023 liegt dem Bebauungsplan „Am Hang II“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Hang II“ wird für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2475, 2476, 2480 („Im Eichfeld“), 2482/11 („Am Hang“), 2484/14 und 2763 („Leitenweg“), jeweils Gemarkung Oberbergen, beidseits der Straße „Im Eichfeld“ und westlich des Leitenweges aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hang II“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Am Hang II“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.3 Terrassen an Gebäuden dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, wobei sie nicht im Bereich der „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ liegen dürfen. Sie außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen erstreckende Terrassenflächen dürfen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden.

4.4 Im Plangebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,20 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse umzusetzen.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 500 m² betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

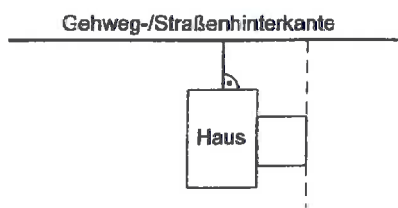
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Abstandsflächen

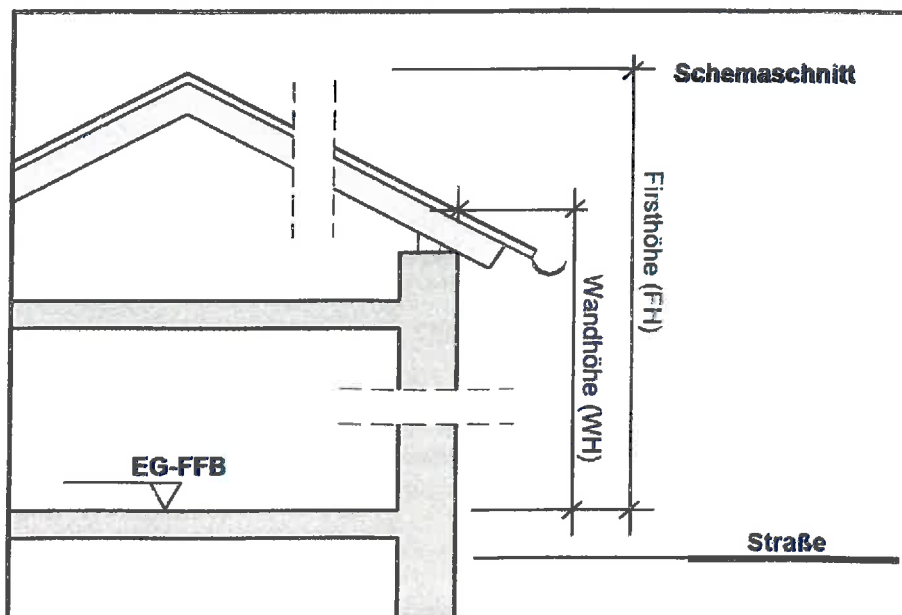
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Penzing ist für das Plangebiet nicht maßgebend.

8. Höhenlagen

- 8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf auf den Baufeldern 1 bis 6 höchstens 1,00 m und auf dem Baufeld 7 höchstens 0,30 m über der Gehweg- / Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße liegen. Maßgebend hierbei ist die Gehweg-/Straßenhinterkante orthogonal zur Mitte der straßenzugewandten Hausfassade.



- 8.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Daches (First, FH), dürfen die in Kapitel 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung oder Beton-Fassadenverkleidung auszuführen. Für gegenüber der Gesamtläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ($\leq 20\%$ der Gesamtläche) ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

9.2 Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen. Abweichungen bis maximal 5° in jede Richtung sind hierbei zulässig.

9.3 Dachform und Dachneigung

Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind mit der in Kapitel 4.4 jeweils festgesetzten Dachform und Dachneigung auszubilden, wobei die Neigung auf beiden Dachhälften einheitlich auszuführen ist. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

Bei den Hauptgebäuden ist an der Trauf- und an der Giebelseite (Ortgang) ein Dachüberstand von maximal 60 cm zulässig.

9.4 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

9.5 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerggiebel (mit der Traufwand bündig) sind im Plangebiet nur beim Gebäudetyp A zulässig. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerggiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerggiebeln und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Zwerggiebeln ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 65 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) und Dacheinschnitte sind im gesamten Plangebiet generell unzulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 10.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing in der jeweils gültigen Fassung.
- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Ga“ festgesetzten Flächen zulässig.
- 10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² sowie nicht überdachte Stellplätze können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wobei diese nicht im Bereich der „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ liegen dürfen. Der Abstand von Nebengebäuden zum öffentlichen Straßenraum muss zudem mindestens 3,0 m betragen. Die Höhe der Nebengebäude darf 2,5 m nicht überschreiten.
- 10.4** Garagen und Carports sind mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Pultdach mit einer Neigung von 0° bis 15° oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des jeweils zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten (Dachgauben etc.) unzulässig. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen von Garagen und Carports generell zulässig. Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern sind diese Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auch als Aufständigung auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika bzw. den obersten Abschluss der Dachhaut hinausragen dürfen.
- 10.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 11.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 11.2** Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) und c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Flächen auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen zu gestalten.
- 11.3** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen etc. sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung möglich, sofern die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gesamtanzahl an Bäumen nicht unterschritten wird.
- 11.4** Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.
- 11.5** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 11.1 bis 11.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität,

Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
*Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Linde in Arten	Tilia in Arten

**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

**Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm*

**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

c) Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher / geschnittene Hecken:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die

belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

12. Niederschlagswasserbeseitigung

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zur Versickerung zu bringen.

Eine Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

13. Deponiegassicherung

Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ dargestellten Bereiches (80 m - Bereich zur Altlast westlich des Plangebietes) sind folgende Maßnahmen zur Deponiegassicherung vorzusehen:

- 13.1** Gründung auf einem gaswegsamen Kieskoffer / einer Drainageschicht in einer Mächtigkeit von $\geq 0,50$ m mit folgendem Aufbau:
- $\geq 0,50$ m Kies der Körnung 16/32 mm
 - oder $> 0,50$ m Kies der Körnung 4/32 mm
 - oder von unten nach oben: $\geq 0,30$ m Kies der Körnung 16/32 mm / geotextile Trennlage (GRK ≥ 3) / $\geq 0,20$ m Frostschutzkies der Bodenklassen GW / GE nach DIN 18196.
 - Gegebenenfalls wird eine geotextile Trennlage auch unter dem Kieskoffer zum anstehenden Untergrund erforderlich.
- 13.2** Verlegung von Gasdrainageleitungen (z.B. DN 100) außerhalb und innerhalb von evtl. vorhandenen Fundamenten bzw. Frostschürzen um die Bauwerke und unter der Bodenplatte im Abstand von $< 3,5$ m. Die Gasdrainageleitungen sind in einer über Dach abzuleitenden Sammelleitung zu fassen

(“Gaskamin“). Der Abluftkamin hat einen Abstand von $> 3,0$ m zu Dachfenstern und Dachgauben einzuhalten. Der Abluftkamin ist bei einem Gefälle der Drainageleitungen am Hochpunkt zu positionieren.

- 13.3** Für die Gasdrainageleitungen sind mindestens zwei Revisionsrohre DN 300 mit dichtem Deckel einzubauen.
- 13.4** Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind aus wasserundurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen. Diese wasserundurchlässige Ausbildung gilt für alle unter Geländeoberfläche einbindenden Bauwerksteile.
- 13.5** Die Kiesdrainage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 - 0,5 m bis an die fertige Geländeoberfläche hochzuziehen. Hierfür ist ein Kies der Körnung von 16/32 mm oder 4/32 mm zu verwenden. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich von z.B. versiegelten Einfahrten ist eine Drainagerinne einzubauen.
- 13.6** Die Anzahl von Bauwerksdurchdringungen z. B. durch Leitungen ist zu minimieren. Sämtliche Bauwerksdurchdringungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht auszuführen bzw. durchzuführen.
- 13.7** Lichtschächte, Treppenabgänge etc. sind wasserdicht, d.h. gasdicht an das Untergeschoss anzubinden.
- 13.8** Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstücks dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, müssen die Schächte fugenlos (dicht) erstellt werden.
- 13.9** Nicht dichte Entwässerungsleitungen und -schächte, die im Untergrund verlegt werden und von denen aus eine weitere Ableitung erfolgt, sind mit kontrollierbaren Siphons und mit permanenter Wasservorlage auszustatten.
- 13.10** Leitungsräben, die in den Bereich außerhalb des Grundstücks führen, sind gegen ein Migrieren von evtl. Deponiegasen in der Arbeitsraumverfüllung zu sichern. Hierzu ist ein $\geq 0,50$ m starker, umhüllender Betonschlag einzubauen; alternativ kann auch ein Lehmschlag gewählt werden.
- 13.11** In nicht wasser- und gasdicht ausgebildete Schächte müssen Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: *“Achtung: Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase! Der Schacht darf nur bei atembarener Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden!“*.

- 13.12** Nebengebäude, wie Gerätehäuser, sind ebenfalls auf einer gasdichten Bodenplatte zu gründen.
- 13.13** Das Drainagesystem ist nach Möglichkeit zur Gewährleistung der Trockenhaltung an einen Sickerschacht bzw. die Oberflächenentwässerung anzuschließen. Dies ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
- 13.14** Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Deponiegassicherung sind mit den Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen und in Absprache mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abschließend zu konzipieren.
Hierzu sind die Sicherungsmaßnahmen in Prinzipiendarstellungen planerisch zu erläutern und der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Betonwände, gemauerte Einfriedungen, Gabionenzäune und sonstige vollflächigen Einfriedungen (materialunabhängig) sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Anwandwegen unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind generell ohne Sockel auszuführen.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

- 15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig. Um Gasemissionen zu vermeiden, sind die Leitungsgräben innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gekennzeichneten 80 m - Bereiches um die bekannte Altlastenverdachtsfläche westlich des Plangebietes abzudichten.
- 15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d.h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² zulässig.

16. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Hang II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Hang“, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit unwirksam.

17. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO)

18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Am Hang II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

19. Textliche Hinweise

19.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch

Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

19.2 Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

19.3 Landwirtschaftliche Emissionen, Auswirkungen Forst

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Norden und Osten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das nordwestlich angrenzende Grundstück Flur Nr. 2477 ist Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Es wird darauf hingewiesen, dass auf hierzu benachbarten Grundstücken mit den waldüblichen Auswirkungen wie Laubfall oder Baumsturz (durch höhere Gewalt) zu rechnen ist. Dies gilt aufgrund der vorherrschenden Sturmrichtung aus West/Südwest besonders für östlich nachgelagerte Grundstücke.

19.4 Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

19.5 Schutz vor Überflutungen, Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen

zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Es wird empfohlen Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

19.6 Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich.

19.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Infolge der kiesigen Untergrundverhältnisse und deren Durchlässigkeitswerte kann von einer überwiegend guten Sickerfähigkeit des Untergrundes ab einer Tiefe von 2 - 3 m ausgegangen werden. Die konkrete Erkundung

des Baugrundes einschl. der Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte obliegt jedoch grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

19.8 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

19.9 Abwehrender Brandschutz

- 19.9.1** Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 19.9.2** Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
- 19.9.3** Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die technischen Baubestimmungen sind zu beachten.
- 19.9.4** Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

19.10 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist vom Bauherrn im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

19.11 Vorgaben zu Wärmepumpen im Freien

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird.

Hinweise zu den erforderlichen Mindestabständen können den folgenden

Merkblättern entnommen werden:

- LfU-Merkblatt:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNO-DENR:1351,AARTxNR:lfu lae 00054,AARTxNODENR:347594,USERxBO-DYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNO-DENR:1351,AARTxNR:lfu lae 00054,AARTxNODENR:347594,USERxBO-DYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)

- LAI-Merkblatt:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollte der Bauherr vor dem Kauf der Wärmepumpe von einer unabhängigen Fachstelle eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen lassen.

19.12 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Penzing, bei der auch der Bebauungsplan „Am Hang II“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Penzing, 14.03.2023

Peter Hammer
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, 19.04.2023



Peter Hammer
Erster Bürgermeister

