

Gemeinde Penzing

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Wohngebiet an der Fritz-Börner Straße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

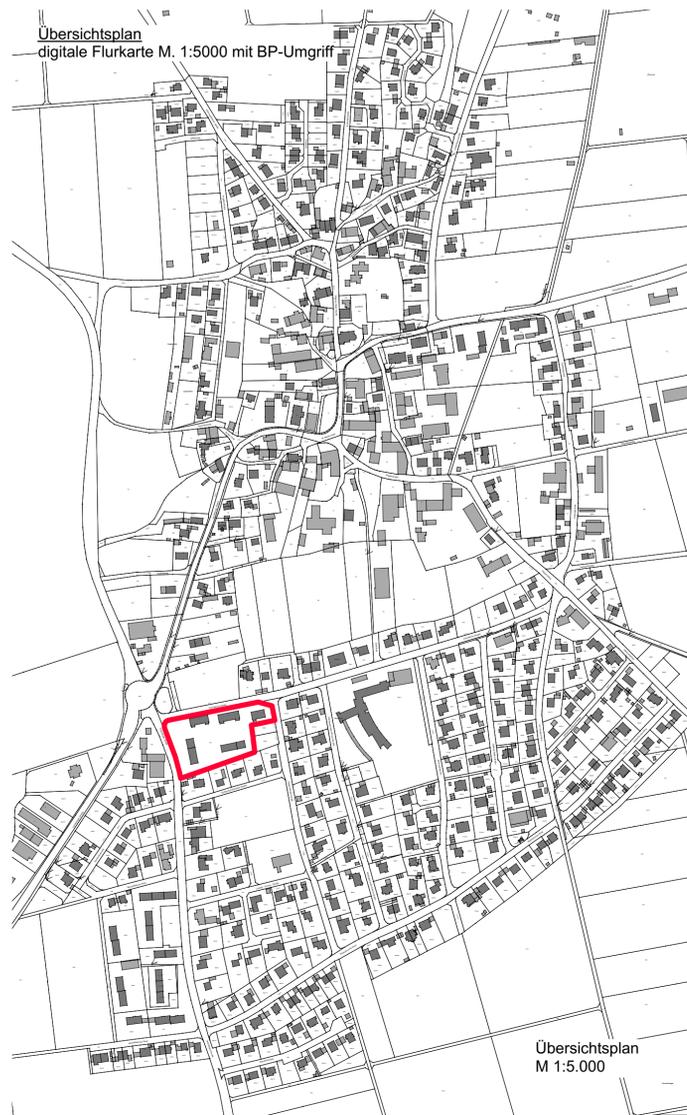
Az.: 610/2-32 Bearb.: Jä / Dö

Plandatum

12.12.2016 (Entwurf)
06.02.2017 (geänderter Entwurf)
26.11.2018 (Satzungsbeschluss)

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

Satzung.



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 2 Art der Nutzung
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 **Wo 6** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, z.B. 6
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **GR 300** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 300 qm)
 - 3.2 Die zulässige Grundfläche darf für Terrassen um max. 15% überschritten werden.
 - 3.3 Die Grundfläche darf durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO).
 - 3.4 **FH 13,0** höchstzulässige Firsthöhe in m, z.B. 13,0
 - 3.5 **WH 7,5** höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 7,5
 - 3.6 Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Dachfläche. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 nur Einzelhaus zulässig
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Die Baugrenzen dürfen für Balkone, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 3 m überschritten werden.
- 5 Bauliche Gestaltung
 - 5.1 **SD** Satteldach

- 5.2 **35° - 48°** Dachneigung von 35° bis 48°
- 5.3 Es sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.4 Für die Überdachung von Balkonen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 5.5 Dachgauben dürfen max. 2,0 m und Schleppgauben max. 3,0 m breit sein. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
- 5.6 Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 6 Verkehr
 - 6.1 Ein- und Ausfahrt
- 7 Grünordnung
 - 7.1 Private Grünfläche
 - 7.2 Spielplatz
 - 7.3 zu pflanzende Bäume
 - 7.4 zu erhaltende Bäume
- 7.5 Sollte erhaltenswerter Baumbestand aus Altersgründen (bzw. sonstiger Schädigung auf Grundlage eines Gutachtens) entfernt werden, ist dieser durch einen heimischen Laubbaum erster Wuchsordnung zu ersetzen.
- 7.6 Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Pflanzqualitäten vorgeschrieben: Mindesthöhe 400/450 cm, Mindeststammumfang 20/25 cm, 4 x verpflanzt, m DB. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume.
- 7.7 Lichthöfe sind unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Bereich geplanter Garagen, Stellplätze und Treppenanlagen sowie zur Herstellung der Geländeanschlüsse zulässig. Abgrabungen im Bereich erhaltenswerter Bäume sind fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 mit Handgrabung und Wurzelvorhang durchzuführen.
- 7.8 In jeder Grünfläche ist eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig.
- 8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
 - 8.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

- 8.2 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen.
- 9 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 9.1 Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze (z.B. GSSt.) für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Baufelder des WA (z.B. WA₁). Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze unzulässig.
 - 9.2 Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carports (z.B. GGa₁) für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Baufelder des WA (z.B. WA₁). Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.
 - 9.3 Je Mehrfamilienhaus sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
 - a) Ab 2 WE: 1,0 KfzSt oder Garage je Wohneinheit bis 45 qm, 1,5 KfzSt oder Garage je Wohneinheit bis 60 qm, 2,0 KfzSt oder Garage je Wohneinheit über 60 qm
 - b) Ab 4 WE wie a) + 1,0 KfzSt für Besucher
 - c) Ab 6 WE wie a) + 2,0 KfzSt für Besucher
 - d) Ab 8 WE wie a) + 3,0 KfzSt für Besucher.
 - Die Stellplatzzahl ist rechnerisch auf zwei Nachkommastellen zu ermitteln und durch arithmetische Auf- und Abrundung auf die ganze Zahl festzusetzen.
- 9.4 Tiefgaragen sind außerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Sie sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrt oder eine Fläche bzw. Zone für Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 0,6 m Humus überdeckt werden.
- 9.5 Zone für Nebenanlagen
 - Je erdgeschossiger Wohnung ist in der Zone für Nebenanlagen ein Gartenhaus mit einer max. Grundfläche von 10 qm zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- 10 Einfriedungen
 - 10.1 Einfriedungen
 - 10.2 Einfriedungen sind nur auf der in der Planzeichnung gem. Ziffer 10.1 festgesetzten Linie in Form von sockellosen Maschendraht- bzw. Holzzaunen (Latten-, Staket-, Palisaden- und Jägerzaun) mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.
- 12 Immissionsschutz
 - 12.1 Solange der Flugplatz auf dem Fliegerhorst Landsberg am Lech in Betrieb ist, gelten folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:
 - 49 dB(A)-Isophone (Fluglärm): Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Innerhalb der Lärmisophone gilt der Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1“, Juli 2016. Die in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe erforderlichen Bauschallschutzmaßnahmen der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2“, Juli 2016, sind bei Umbau- oder NeuBaumaßnahmen nachzuweisen.

Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987, erfüllen.

Zum Flugplatz orientierte Schlaf- und Kinderzimmer sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschallschutzmaß nicht verschlechtern.

- 13 Vermaßung
 - 13.1 Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)
- B Hinweise
 - 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 Flurstücksnummer (z.B. 378)
 - 3 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - 4 vorhandene Zufahrten und Stellplätze
 - 5 geplante Stellplätze
 - 6 Baufeld mit Nummerierung WA₁ (siehe Festsetzungen, 9.1 und 9.2)
 - 7 unterirdische Öltanks
 - 8 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.
 - 9 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 (Mittelungspflicht 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. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird regelmäßig eine baubegleitende Kampfmittelfreimessung erforderlich.
 - 10 Niederschlagswasser
 - Es ist eine rechtskonforme Niederschlagswasserbeseitigung herzustellen und nachzuweisen. 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.
 - 11 Immissionsschutz
 - Der Bauherr muss bei der Errichtung der Wärmepumpe(n) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschquellen (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschquellen durch Gewerbelärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einschließlich des ggf. erforderlichen Tonhaltigkeitszuschlages (für tieffrequente Geräusche) einhalten. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2016

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

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Penzing, den

.....
(Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)

(Siegel)