Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

"Bahnhof Epfenhausen" Gemarkung Untermühlhausen

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des 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.: 610-41/2-19a

Bearb.: Jä/ Schow

Plandatum

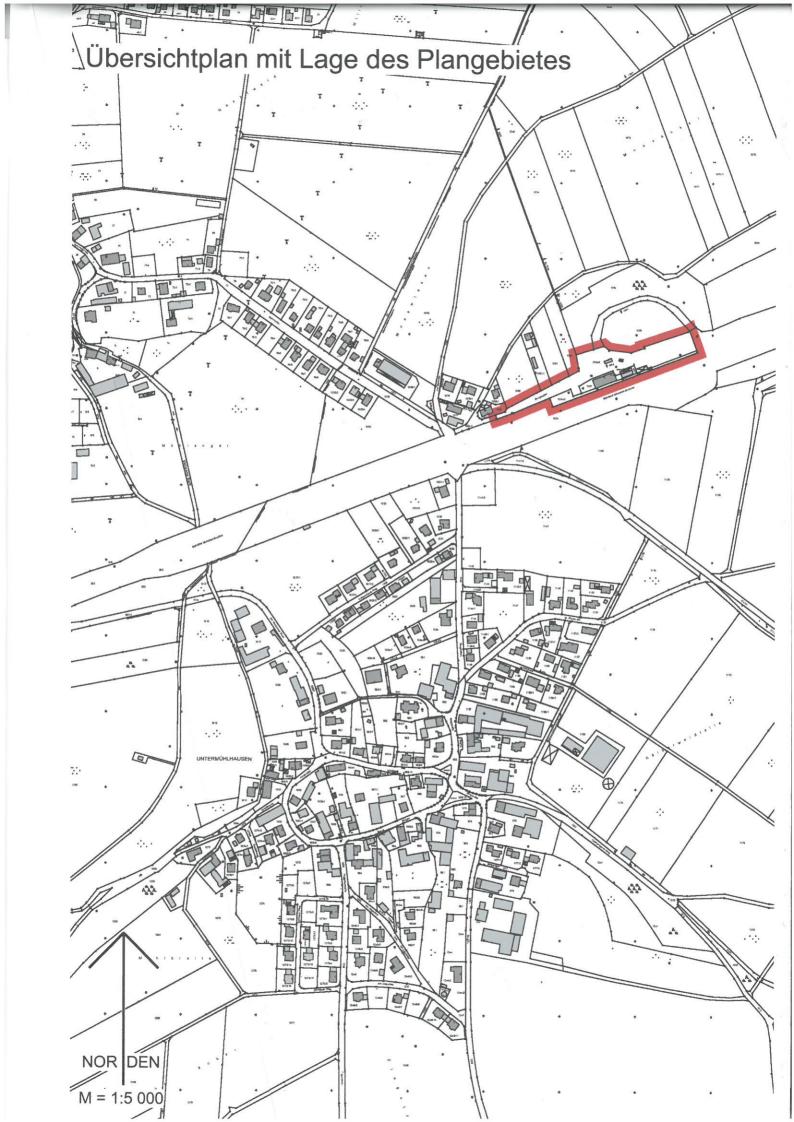
11.07.2011 05.08.2013

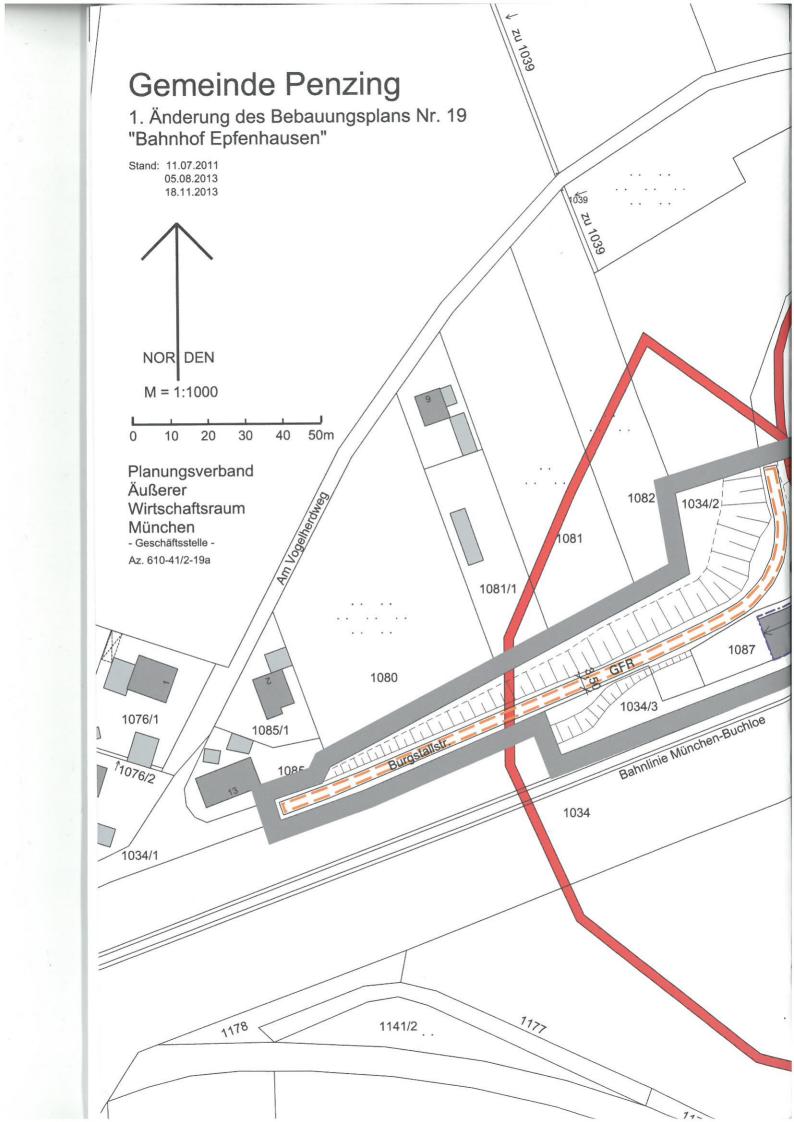
18.11.2013 (redaktionelle Ergänzung)

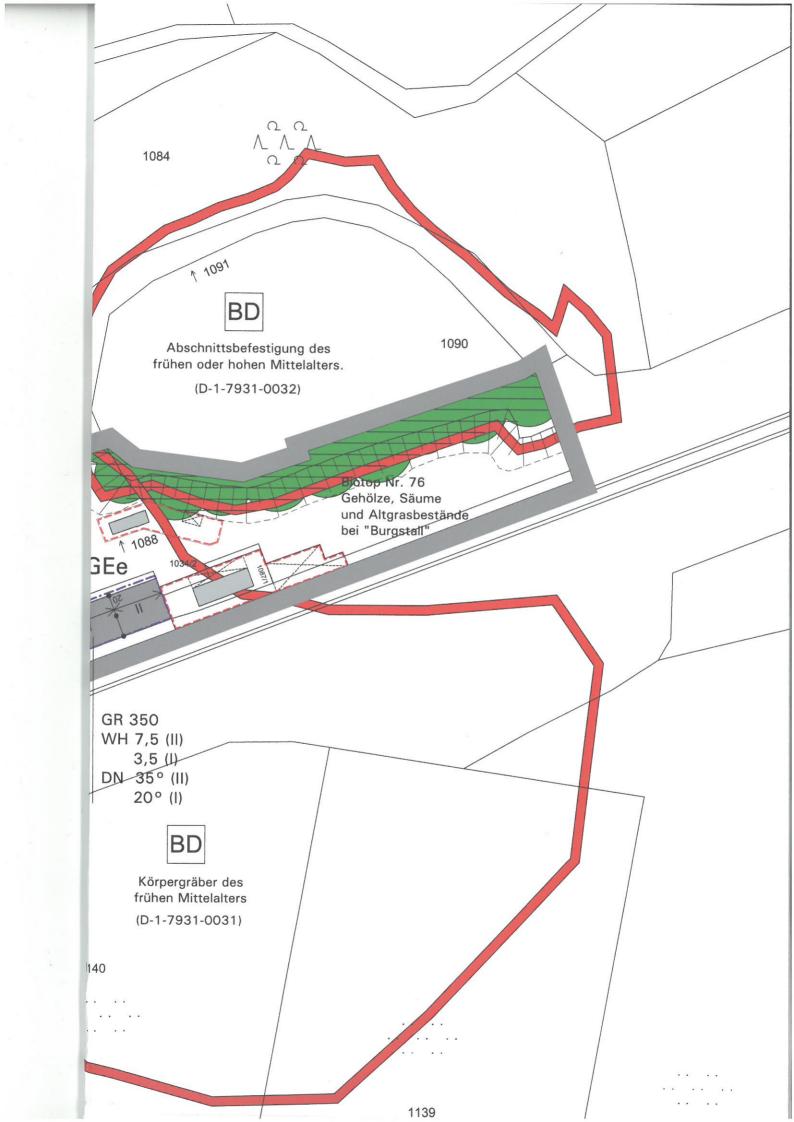
Satzung

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

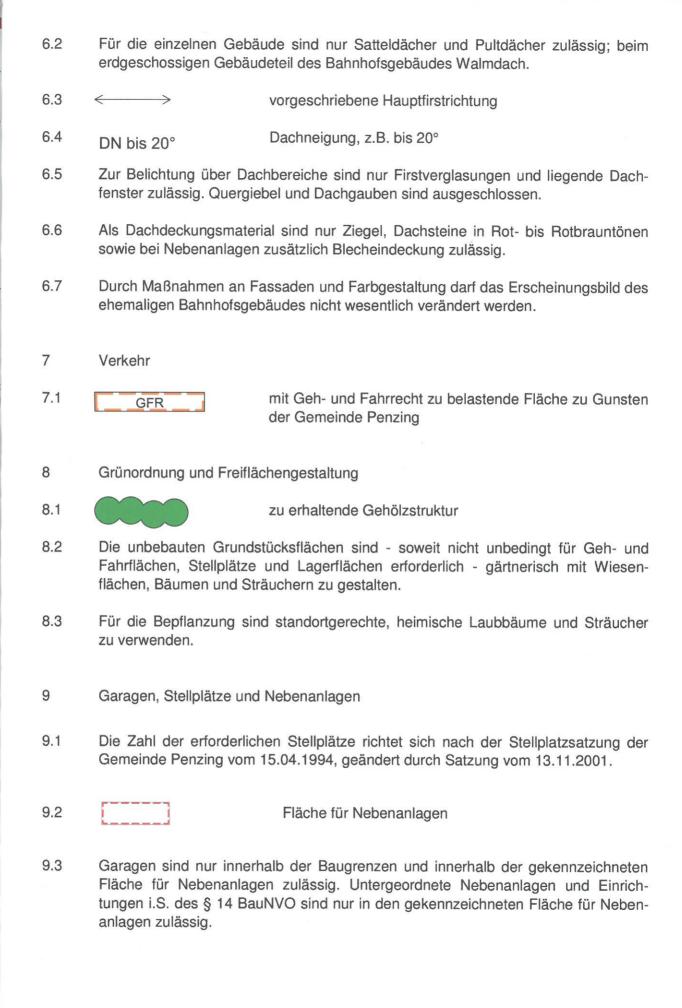
Die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans "Bahnhof Epfenhausen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 wird durch die Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.







Α	Festsetzungen		
1	Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bahnhof Epfenhausen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 werden durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert und ersetzt:		
2	Geltungsbereich		
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
3	Art der baulichen Nutzung		
3.1	GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauNVO.	
3.2	Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gilt § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen beschränkt wird. Die übrigen Ausnahmen i.S. des § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.		
4	Maß der baulichen Nutzung (ehem. Ziff. 3)		
4.1	GR 350	max. zulässige Grundfläche in qm (z.B. 350 qm) Die maximal zulässige Grundfläche von 350 qm darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen um max. 1.300 qm überschritten werden.	
4.2	II	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwei Vollgeschosse)	
4.3	• • • • • •	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	
5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche		
5.1	Im Planungsgebiet ist nur offene Bauweise zulässig.		
5.2		Baugrenze Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäude- teile wie Vordächer bis 2,00 m Tiefe überschritten wer- den.	
6	Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung (ehem. Ziff. 6)		
6.1	WH 3,5	max. zulässige Wandhöhe, z.B. 3,50 m Die Wandhöhe wird von OK Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut gemessen.	



10 Immissionsschutz

- 10.1 Die Mindestanforderung der VDI-Richtlinie 2719 wird am Gebäude Bahnhof Epfenhausen im gegenwärtigen Zustand nicht eingehalten. Die Überschreitung ist auf die Eigenschaften des Fußbodenaufbaus und nicht auf die Grundkonstruktion zurückzuführen. Durch Verbesserungen am Fußbodenaufbau kann die notwendige Reduzierung des sekundären Luftschalls erreicht werden. Als mögliche Maßnahmen kommen in Frage:
 - Erhöhen der Einschüttungsmasse im Fehlboden der Decke,
 - Körperschalltrennung zwischen den Holzbalken und den Bohlendielen,
 - Beseitigung von Hohlraumresonanzen d.h. Hohlräume in der Decke mit Mineralwolle dämmen.
- Sämtliche Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer in der West-, Süd- und Ostfassade mit Sichtverbindung zur Lärmquelle sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Nordseite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in der West-, Süd- und Ostfassade notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen (auch sog. raumlufttechnische Anlage möglich). Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

11 Altlasten

- Vor Rückbau von ehem. Bahnanlagen und Bauwerken ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003 (AH) orientiert. Das Rückbaukonzept mit Darstellung der Vorerkundungsergebnisse ist dem Landratsamt Landsberg am Lech zur Prüfung vorzulegen.
- 11.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Fundamente) im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, -anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.
- 11.3 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden Mensch, sensible Nutzung z. B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z. B. Humusierung) erfolgen.

12 Maßangabe (ehem. Ziff. 12)

12.1

Maßangabe in Meter, z.B. 3,50 m

B Kennzeichnung

Aufgrund der bahnspezifischen Vornutzung des Geländes sowie wegen der bei Anlagen und Bauwerken der Bahn in der Regel anzutreffenden Bodenauffüllungen mit Beimengungen aus Aschen und Schlacken kann nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Bodenkontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegen.

C Nachrichtliche Übernahme

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg am Lech nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG.

2

Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern mit Bezeichnung

3

BD

Bodendenkmal D-1-7931-0031: Körpergräber des frühen Mittelalters.

Bodendenkmal D-1-7931-0032: Abschnittsbefestigung des frühen oder hohen Mittelalters.

D Hinweise

1 _____

bestehende Grundstücksgrenze

2 1087

Flurstücksnummer (z.B. 1087)

3



Haupt- und Nebengebäude

4

Überdachung

5

Böschung

4 Wasserwirtschaft

4.1 Alle Bauvorhaben sind an das Wassernetz der Gemeinde Penzing anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

- 4.2 Alle Abwasser der Bauvorhaben sind im Trennsystem der vorhandenen Kleinkläranlage zuzuleiten.
- 4.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ein entsprechender Nachweis ist im weiteren Verfahren zu erbringen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist es möglich, einen Teil der befestigten Flächen zurückzubauen und versickerungsfähig zu gestalten.

Beim Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine möglichst großflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone anzustreben.

Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie von Hof- und Verkehrsflächen gewerblich genutzter Grundstücke ist von der erlaubnisfreien Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ausgenommen.

Das Versickern des Niederschlagswassers bedarf deshalb der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Landsberg zu beantragen ist.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TRENOG - zu entnehmen.

Diese Regelungen wurden zum 01.10.2008 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) bzw. 17.12.2008 (technische Regeln TRENGW und TRENGG) geändert. Die grundsätzliche Erlaubnispflicht bei Gewerbegebieten ist daher nicht mehr gegeben.

Allerdings besteht eine Erlaubnispflicht bei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Insofern nachgewiesen wird, dass die Versickerung nur über Flächen erfolgt, welche keine Belastungen aufweisen, kann die Niederschlagswasserbeseitigung bei Einhaltung der weiteren Anforderungen der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen.

Im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets befindet sich eine Abschnittsbefestigung unbekannter Zeitstellung (D-1-7931-0032), die in Teilen beim Bahnbau zerstört wurde; außerdem wurden beim Bahnbau an der Bahnstation frühmittelalterliche Reihengräber (D-1-7931-0031) entdeckt. Mit weiteren archäologischen Bodenfunden muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter Aufsicht des BLfD im Bereich der geplanten Baumaß-

nahme auf Kosten der Antragsteller vorzunehmen.

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder unter Umständen nach angenommen werden müssen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Ing.-Büro Müller-Boruttau, D-82266 Inning-Buch, Breitbrunner Str. 5, imbdynamik-Bericht Nr. B 333501 vom 11.10.2004, wird hingewiesen.

7 Altlasten

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.

8 Eisenbahn

Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Bahnstrecke 5520 München-Pasing – Buchloe sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Die für den Bahnbetrieb notwendigen Flächen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) dürfen nicht überplant werden. Soweit diese Flächen für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind, ist hierfür eine Freistellung von der Betriebsanlageneigenschaft (§23 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG) erforderlich, für die ein Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen ist.

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch in der Nähe stattfindende bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG einzureichen.

Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

07/2012

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:		fertiger:	München, den
			(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
	Gem	neinde:	Penzing, den
	Verfa	ahrensvermerke	
	1.		rung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am am 24.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1
		Bebauungsplanänderungs-	des vom Gemeinderat Penzing am 16.05.2011 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 05.08.2013 hat in der Zeit 2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2
		änderungs-Entwurf in der F	den und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan- fassung vom 05.08.2013 hat in der Zeit vom 21.08.2013 bis § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
			ur Bebauungsplan-Änderung in der redaktionell ergänzten vurde vom Gemeinderat am 18.11.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1
		(Siégel)	Penzing, den
	2.	änderung erfolgte amund 215 BauGB sowie auf d	nachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan- ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der ebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.11.2013 in
		(Siegel)	Penzing, den

11 11