

Gemeinde

**Penzing**

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Bahnhof Epfenhausen“  
Gmkg. Untermühlhausen  
(einfacher Bebauungsplan)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-19      Bearb.: Gra/Pi

Plandatum

15.11.2004  
31.01.2005

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 G E e

eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 2,3 und 4 BauNVO

#### 2.2

Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gilt § 8 Abs. 3 Nr.. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung beschränkt wird.  
Die übrigen Ausnahmen i.S. des § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 GR 350

max. zulässige Grundfläche in qm (z.B. 350 qm)

#### 3.2 II

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z. B. zwei Vollgeschosse)

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.1 Im Planungsgebiet ist nur offene Bauweise zulässig.

#### 4.2 -----

Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, bis 2,00 m Tiefe überschritten werden.

### 5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind zulässig mit Ausnahme der als Bodendenkmal und Biotop gekennzeichneten Bereiche.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 6.1 WH 4,8 max. zulässige Wandhöhe bei einem Vollgeschoss  
3,50 m
- WH 7,5 max. zulässige Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen  
7,50 m
- Die Wandhöhe wird von OK Gelände bis zum fiktiven  
Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut gemessen.

- 6.2 Für die einzelnen Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; beim erdgeschossigen Gebäudeteil des Bahnhofsgebäudes Walmdach.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

DN 20°

Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 20°

DN 35°

Dachneigung bei zwei Vollgeschossen 35°

- 6.3 Zur Belichtung über Dachbereiche sind nur Firstverglasungen und liegende Dachfenster zulässig. Quergiebel und Dachgauben sind ausgeschlossen.

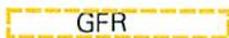
- 6.4 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig.

- 6.5 Durch Maßnahmen an Fassaden und Farbgestaltung darf das Erscheinungsbild des ehemaligen Bahnhofsgebäudes nicht wesentlich verändert werden.

7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing vom 15.04.1994, geändert durch Satzung vom 13.11.2001.

8 Verkehr



GFR

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Gemeinde Penzing

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1



zu erhaltende Gehölzstruktur

- 9.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze und Lagerflächen erforderlich - gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

- 9.3 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

## 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 Bohlenböden,
- Beseitigung von Hohlraumresonanzen d.h. Hohlräume in der Decke mit Mineralwolle dämmen.

10.2 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

11.1 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.

## 12 Maßangabe

$\frac{3,50}{* *}$

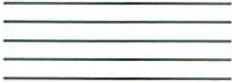
Maßangabe in Meter (z.B. 3,50 m).

## B Kennzeichnung

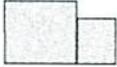
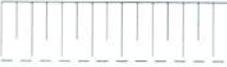
Aufgrund der bahnspezifischen Vornutzung des Geländes sowie wegen der bei Anlagen und Bauwerken der Bahn in der Regel anzutreffenden Bodenauffüllungen mit Beimengungen aus Aschen und Schlacken kann nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Bodenkontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes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

## C Nachrichtliche Übernahme

- 1 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  Bodendenkmal mit Bezeichnung

## D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1087 Flurstücksnummer (z.B. 1087)
- 2  Haupt- und Nebengebäude
-  Überdachung
- 3  Böschung

### 4 Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 4.1 Das Bauvorhaben ist an das Wassernetz der Gemeinde Penzing anzuschließen.
- 4.2 Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- 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.

- 5 Im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets befindet sich eine Abschnittsbefestigung unbekannter Zeitstellung, die in Teilen beim Bahnbau zerstört wurde; außerdem wurden beim Bahnbau an der Bahnstation frühmittelalterliche Reihengräber 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 Baumaßnahme auf Kosten der Antragsteller vorzunehmen.

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

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

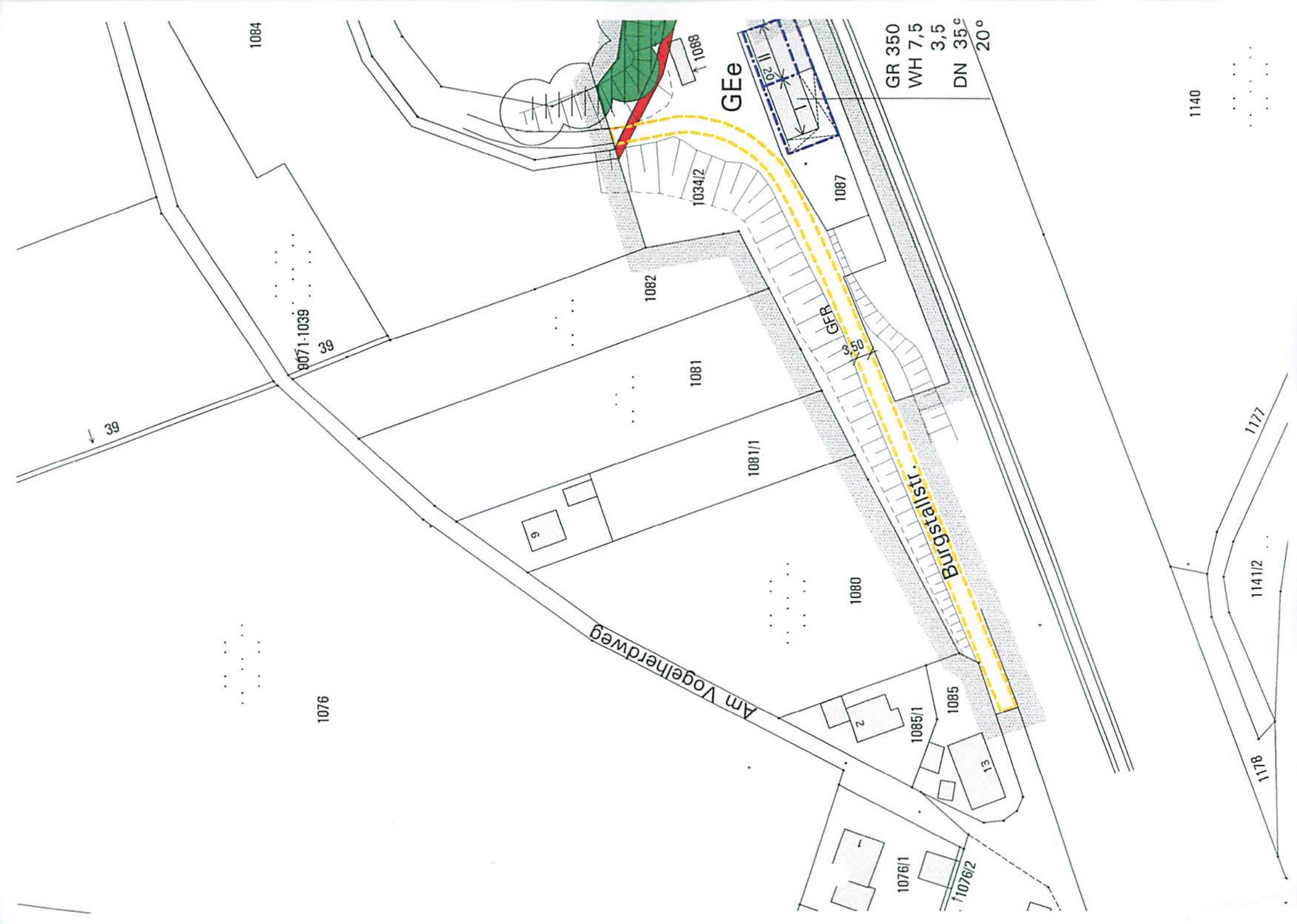
München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Penzing, den 16.03.2005 .....

.....  
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



1084

1071-1039

39

39

1076

Am Vogelhervweg

1082

1081

1081/1

1080

GEE

GER

GER

GR 350  
WH 7,5  
DN 35°  
20°

1034/2

1087

1085/1

1085

1076/1

1076/2

1140

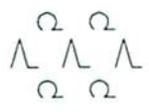
1177

1141/2

1178

# Gemeinde Penzing

BP "Bahnhof Epfenhausen"



1091

BD

1090

Abschnittsbefestigung  
unbekannter Zeitstellung  
"Burgselberg"

Biotop Nr. 76  
Gehölze, Säume  
und Altgrasbestände  
bei "Burgstall"

1087/1

Bahnlinie München-Buchlohe

1034

M 1 : 1000

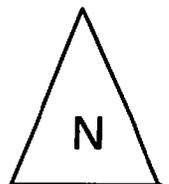


Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-19

15.11.2004  
31.01.2005



Ausschnitt  
Luftbild  
M. 1 : 5000



**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.07.2004 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2004 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2004 hat in der Zeit vom 16.11.2004 bis 27.12.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

....., den .....

(Siegel)

.....  
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Schreiben der Gemeinde vom ..... an das Landratsamt Landsberg am Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom ..... den Bebauungsplan genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

....., den .....

(Siegel)

.....  
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

# Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Bahnhof Epfenhausen“  
Gmkg. Untermühlhausen  
(einfacher Bebauungsplan)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-19      Bearb.: Gra/Pi

Plandatum

31.01.2005

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1034/2, 1087, 1088 sowie eine Teilfläche von 1034 der Gemarkung Untermühlhausen.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Planung ist die Absicht eines Gewerbetreibenden aus Penzing/Epfenhausen, den seit Jahren aufgelassenen Bahnhof Epfenhausen zu erwerben und dort seinen Malereibetrieb mit Laden einzurichten. Die endgültige Entwidmung erfolgte im Juni 2004; damit ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Am 19.07.2004 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

In der Zeit vom 16.11.2004 bis zum 27.12.2004 fand die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. Fassung vom 15.11.2004 statt (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planung geändert und ergänzt. Da das Grundstück Fl.Nr. 1087/1 weiterhin für den Bahnbetrieb benötigt wird und nicht in dem Entwidmungsumgriff enthalten ist, wurde es aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Zusätzlich wurde entsprechend Kaufvertrag eine Teilfläche von Fl.Nr. 1034 in den Geltungsbereich einbezogen. Über diese Änderung des Umgriffs hat der Gemeinderat am 31.01.2005 Beschluss gefasst.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,77 ha große Planungsgebiet liegt auf der Nordseite der Bahnlinie München-Buchloe-Lindau in ca. 150 m Entfernung zum Ortsrand von Epfenhausen. Das Gelände steigt in dem westlichen Abschnitt um rund 6-8 m; die östliche Hälfte einschließlich der ehemaligen Bahnstation ist eben. Im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsener Steilhang, Teil einer frühgeschichtlichen Befestigungsanlage. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 1090 und 1091 ist diese Anlage als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen; Beschreibung: Teilweise zerstörte Abschnittsbefestigung unbekannter Zeitstellung, Flur Burgselberg. Die Gehölze im Bereich der früheren Wall-Graben-Kombination sind als Biotop kartiert.

Im Westen schließt das Planungsgebiet an das Ortsstraßennetz von Epfenhausen an; die inneren Erschließungsbereiche einschließlich der Zufahrt sind privat (ehem. Bahngrund). Gegenüber dem Bahnhofsgebäude mündet ein öffentlicher Feld- und Waldweg, der um die frühere Befestigungsanlage herumführt.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist ein- bzw. zweigeschossig. An einen einfachen zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach ohne Dachüberstand sind im Süden und Westen erdgeschossige Anbauten angefügt in Verbindung mit einer Überdachung auf Stützen. Von Süden, aus der freien Landschaft und von Untermühlhausen her, ist der hohe Bahndamm mit dem dahinter liegenden Bahnhofsgebäude weit sichtbar. Östlich des Bahnhofs befindet sich ein langgestrecktes Nebengebäude mit Laderampe, es enthält eine Relaisstation der DB.

Dieses Gebäude wird weiterhin für den Bahnbetrieb benötigt und ist deswegen mit einem gewissen Flächenumgriff (Fl.Nr. 1087/1) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Aufgrund der früheren Nutzung liegen die Gebäude unmittelbar neben der Gleisanlage. Von den insgesamt 4 Gleisen sind die äußeren nicht mehr in Betrieb. Der Abstand von dem gebäudenahen Gleis (gemessen in Gleismitte) zum zweigeschossigen Hauptgebäude beträgt 12,5 m. Für die Nutzungsänderung ist es daher besonders wichtig gewesen, Erschütterungen und sog. „sekundären Luftschall“ zu untersuchen und ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen, ebenso bauliche Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Penzing hat in den letzten Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt, dessen Verfahren kurz vor dem Abschluss steht. Das Planungsgebiet ist größtenteils, soweit es sich um bebaute Flächen handelt, im Flächennutzungsplan i.d.Fassung vom 19.11.2001 als Baufläche - Mischgebiet (MI) - dargestellt. Bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wurde anfangs Mischgebiet angestrebt; dabei zeigte es sich, dass aus Gründen des Immissionsschutzes die Wohnnutzung weitgehend zurückgenommen werden muss und die Art der Nutzung nur als eingeschränktes Gewerbe noch vertretbare Ergebnisse erzielt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht über die örtlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

### 4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, den seit Jahren aufgelassenen Bahnhof Epfenhausen wieder einer Nutzung durch eine örtlichen Gewerbebetrieb zuzuführen. Die Nutzungsänderung dient einer zweckmäßigen Verwendung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und damit der Erhaltung eines für die Geschichte der Gemeinde und für das Bild der Kulturlandschaft wichtigen Gebäudes.

### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 0,77 ha.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe). Alle übrigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen mit Ausnahme § 8 Abs. 3 Nr. 1: Es wird eine Wohnung zugelassen, die dem Betrieb zugeordnet ist (Betriebsinhaber, -leiter, Personal etc).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Größe der Grundflächen und der Zahl der Vollgeschosse. Dabei wurde ausschließlich der derzeitige Bestand ohne zusätzliche Erweiterungen zugrunde gelegt.

Bezüglich der Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen gelten die Regelungen der BauNVO; abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

## 5.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung – Wandhöhen, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung, Materialien– sollen die derzeitige Baustruktur sichern. Durch Maßnahmen an Fassaden und Farbgestaltung darf das Erscheinungsbild des ehemaligen Bahnhofsgebäudes nicht wesentlich verändert werden.

## 5.4 Gründordnung und Freiflächengestaltung

Die als Biotop kartierten Flächen am Nordrand des Planungsgebietes sind zu erhalten. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist es möglich und wünschenswert, einen Teil der befestigten Flächen zurückzubauen und versickerungsfähig zu gestalten, z. B. als Schotterrasen, Wiesenflächen oder Gehölzpflanzung. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

## 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan schafft kein zusätzliches Baurecht, er setzt sich ausschließlich mit der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließung auseinander. Vielmehr bietet die geplante Nutzung sogar die Möglichkeit, versiegelte Flächen zurückzubauen. Da kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft daraus abzuleiten ist, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 5.6 Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine private Zufahrt, Burgstallstraße, die an das öffentliche Ortsstraßennetz von Epfenhausen anbindet. Als Verbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem öffentlichen Feld- und Waldweg gegenüber dem Bahnhofsgebäude wird im Bebauungsplan eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Gemeinde Penzing eingetragen.

## 5.7 Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet wurde eine erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Müller-Boruttau, D-82266 Inning-Buch, Breitbrunner Str. 5, imb-dynamik-Bericht Nr. B 333501 vom 11.10.2004, erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Richtlinie DIN 4150 Blatt 2 für ein Gewerbegebiet eingehalten werden, jedoch wird die Mindestanforderung der VDI-Richtlinie 2719 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 Re-

duzierung des sekundären Luftschalls erreicht werden. Als mögliche Maßnahmen kommen in Frage:

- Erhöhen der Einschüttungsmasse im Fehlboden der Decke,
- Körperschalltrennung zwischen den Holzbalken und den Bohlenböden,
- Beseitigung von Hohlraumresonanzen d.h. Hohlräume in der Decke mit Mineralwolle dämmen.

Die Thematik liegt letztendlich in der Verantwortung des Entwurfsverfassers / Bauherrn.

Am ungünstigsten Immissionsort (Südfassade in 12,5 m Abstand von Mitte der Bahntrasse) werden die Orientierungswerte durch den vorhandenen Bahnlärm um ca. 3,5 dB(A) tagsüber und um ca. 8 dB(A) nachts erheblich überschritten. In 15 m Abstand bis zum Hauptgebäudeteil reduzieren sich diese erzeugten Lärmpegel um knapp 1 dB(A). Eine entsprechende Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite, Schallschutzfenster, z.T. mit Lüftungseinrichtungen oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien, werden deshalb für ständige Aufenthaltsräume notwendig.

Daher werden im Bebauungsplan, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, Festsetzungen zur Grundrissorientierung bzw. zum baulichen Schallschutz getroffen.

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut des Wohngebäudeteils) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von mindestens 71 dB(A) auszugehen.

Die Fenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (neueste Ausgabe) erfüllen. Die erforderliche Schallschutzklasse ergibt sich aus dem o.g. Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

## 5.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist im Altlastenkataster nicht enthalten. 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.

Zur Verhinderung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen fordert die Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde (LRA Landsberg am Lech), dass bei Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Aushubmaßnahmen stehen, eine fachlich qualifizierte Überwachung nach bestimmten Kriterien sichergestellt wird.

Die Sicherung der entsprechenden Auflagen wird über das Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## 5.9 Denkmalschutz

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

Das BLfD weist auf folgende Punkte hin:

Vor Beginn von Erdarbeiten hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD im Bereich der geplanten Maßnahme durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, lediglich Eintragung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Gemeinde.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Der öffentliche Schmutzwasserkanal endet derzeit bei Fl.Nr. 1081/1 Am Vogelherdweg. Die abwassertechnische Erschließung ist durch Anschluss an diesen rund 150 m entfernten Kanal möglich. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ein entsprechender Nachweis soll im weiteren Verfahren durch den Bauwerber erbracht werden. 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.

Anlage:  
Fotos Südansicht, Fernwirkung

Gemeinde:

Penzing, den 16.03.2005  
Ottmar Mayr  
.....  
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



Ansicht von Südosten



Fernwirkung