

Gemeinde Penzing
 Bebauungsplan

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech
 „Wohngebiet am Benediktbeurer Ring“

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.: 610/2-31 Bearb.: Jä / Man

Plandatum
 28.07.2014 (Entwurf)
 23.03.2015
 28.09.2015
 09.11.2015
 21.12.2015
 06.04.2016

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

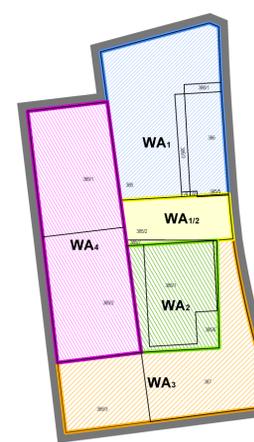
- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung von Baugebieten (Gebiet A und Gebiet B)
 - 1.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrundstück
- 2 Art der Nutzung
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohnungen gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 **Wo 15** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, z.B. 15
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **GR 450** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 450 qm)
 - 3.2 Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO sowie Terrassen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden. Für die einzelnen Baufelder sind folgende Grundstücksflächen zur Ermittlung der GRZ heranzuziehen (siehe auch Hinweis 7):
 WA₁ (Schwifinger Straße 8, 10, 12, 14, 16): 385, 385/3, 386, 386/1, 386/2, 386/4
 WA₁₂ (Schwifinger Straße 18, 20): 385/2, 385/2,85/5, 385/7
 WA₂ (Schwifinger Straße 22, 24): 385/1, 385/6
 WA₃ (Schwifinger Straße 28, 30 und Benediktbeurer Ring 11): 387, 389/3
 WA₄ (Benediktbeurer Ring 3, 5, 7, 9): 389/1, 389/2
 Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO).
 - 3.3 **FH 633,5** höchstzulässige Firsthöhe in m über NN, z. B. max. 633,5
 - 3.4 **WH 10,0** höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 10,0
 - 3.5 Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 **E** nur Einzelhäuser zulässig

- 4.2 Baulinie
- 4.3 Baugrenze
- 5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1 **SD** Satteldach
 - 5.2 **35°-48°** Dachneigung
 - 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 und Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen max. 2,00 m und Schleppegauben max. 3 m breit sein. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten, an den West- und Südseiten der Gebäude im Gebiet 1 ist lediglich ein Abstand von 1,00 m zum First einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
 - 5.6 Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 6 Verkehr
 - 6.1 **GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Entsorgungs-, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge
 - 6.2 Einfahrt
- 7 Versorgung
 - 7.1 Transformatorstation
- 8 Grünordnung
 - 8.1 Private Grünfläche
 - 8.2 Spielplatz
 - 8.3 zu pflanzende Bäume
 - 8.4 zu erhaltende Bäume
 - 8.5 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollte bestehender Baumbestand aus Altersgründen (bzw. sonstiger Schädigung auf Grundlage eines Gutachtens) entfernt werden, muss dieser durch einen heimischen Laubbaum erster bis zweiter Wuchsordnung ersetzt werden.
 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten vorgeschrieben: Mindesthöhe 400/450 cm, Mindeststammumfang 20/25 cm, 4 x verpflanzt, m DB. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume.
- 8.6 Pflanzungen sind ausschließlich im Kronenbereich der nach 8.3 und 8.4 festgesetzten Bäume zulässig. Pro Baum dürfen maximal 2 mittelgroße Sträucher gepflanzt werden.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Lichthöfe sind unzulässig. Sollten Abgrabungen im Bereich der Bäume unabdingbar sein, sind diese ausnahmsweise zulässig und fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 mit Handgrabung und Wurzelvorhang durchzuführen.
- 9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
 - 9.1 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
 - 9.2 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen.
- 10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 10.1 **GSt_i** Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze (z.B. GSt_i) für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Baufelder des WA (z.B. WA_i). Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze unzulässig.
 - 10.2 **GGa_i** Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carports (z.B. GGa_i) für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Baufelder des WA (z.B. WA_i). Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.
 - 10.3 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
 - Wohnfläche unter 45 qm 1 Stellplatz,
 - Wohnfläche 45 qm bis 75 qm 1,5 Stellplätze,
 - Wohnfläche über 75 qm 2 Stellplätze.
 Die Stellplatzzahl ist rechnerisch auf zwei Nachkommastellen zu ermitteln und durch arithmetische Auf- und Abrundung auf die ganze Zahl festzusetzen.
 - 10.4 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.
 - 10.5 **NA_i** Flächen für Nebenanlagen
 - 10.6 Zone für Nebenanlagen
- 10.7 Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den nach Ziffer 10.5 und 10.6 festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je erdgeschossiger Wohnung sind in der Zone für Nebenanlagen (10.6) nur eine Terrasse bis zu einer max. Grundfläche von 15 qm und eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 10 qm zulässig.
- 11 Einfriedungen
 - 11.1 Einfriedungen
 - 11.2 Einfriedungen sind nur auf der in der Planzeichnung gem. Ziffer 11.1 festgesetzten Linie in Form von sockellosen Maschendraht- bzw. Holzzäunen (Latten-, Staketen-, Palisaden- und Jägerzaun) mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.
- 12 Vermaßung
 - 12.1 Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

- ### B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 Flurstücksnummer (z.B. 41/1)
 - 3 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - 4 vorhandene Zufahrten und Stellplätze
 - 5 geplante Stellplätze
 - 6 WA_i Baufeld mit Nummerierung WA_i (siehe Festsetzungen 3.2, 10.1 und 10.2)
 - 7 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.
 - 8 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.

- 9 Niederschlagswasser
 Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregeneignisse 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.
- 10 Bezugsflächen für die Ermittlung der Gesamt-GRZ (siehe Festsetzung 3.2)



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2013

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

 (Siegel) (Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Penzing hat in der Sitzung vom 05.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Benediktbeurer Ring“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.12.2014 bis 12.01.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2014 gegeben. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB in V. mit § 3 Abs. 2 BauGB).
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.12.2014 bis 12.01.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2014 gegeben (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB in V. mit § 4 Abs. 2 BauGB).
 Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2015 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 11.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04.2015 bis 11.05.2015 erneut beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24.11.2015 bis 08.12.2015 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2015 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.11.2015 bis 08.12.2015 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2015 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2016 wurden die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.04.2016 bis 22.04.2016 erneut beteiligt.
 Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Penzing, den

 (Siegel) (Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)
2. 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 06.04.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Penzing, den

 (Siegel) (Johannes Erhard, Erster Bürgermeister)