

Gemeinde

# Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Kindertagesstätte und Vereineheim - Epfenhausen

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
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

Bearbeitung

Jäger

QS: ChS

Aktenzeichen

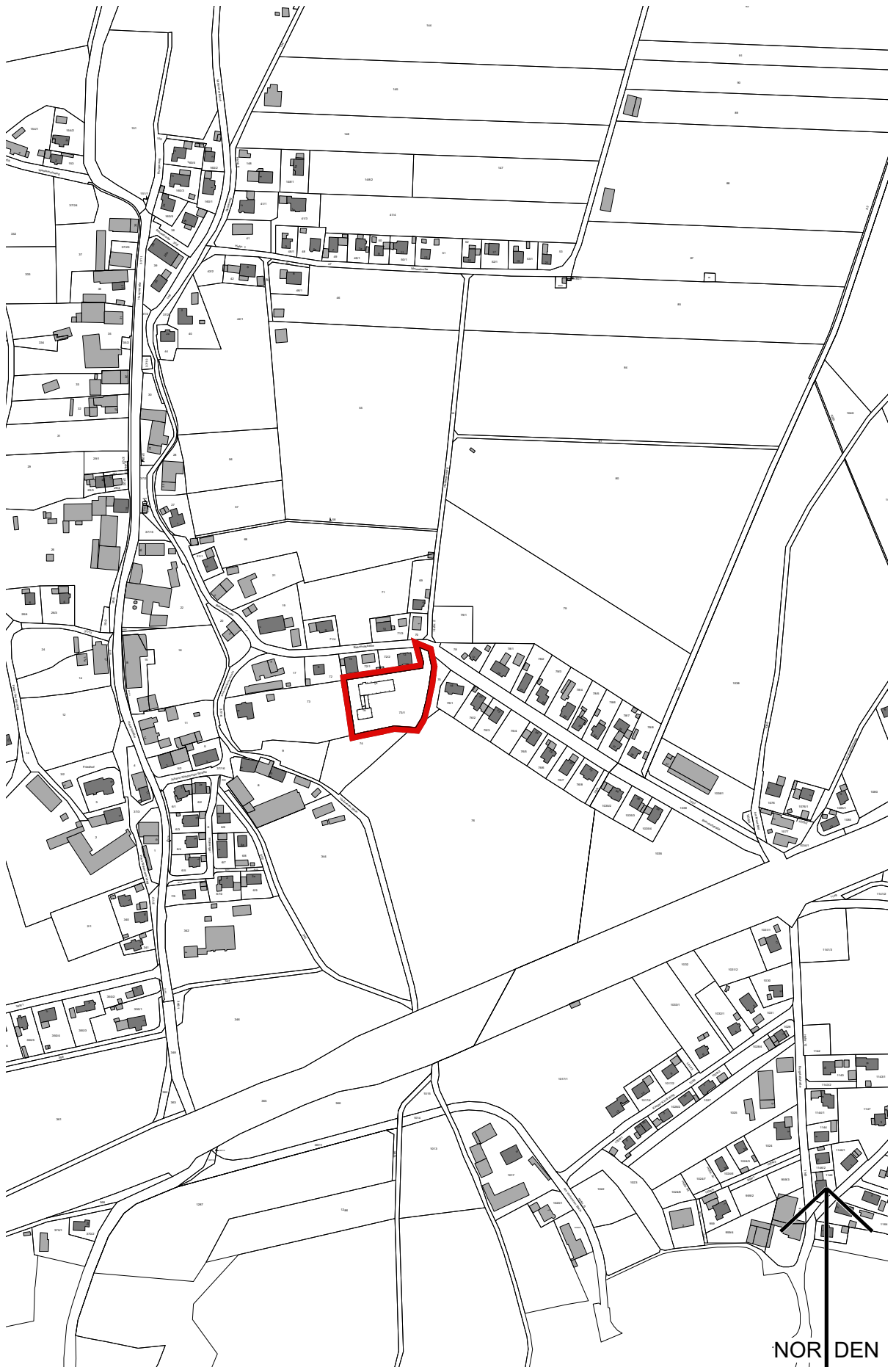
PZI 2-53

Plandatum

20.09.2022 (Satzungsbeschluss)  
31.05.2022 (2. Entwurf)  
01.02.2022 (1. Entwurf)

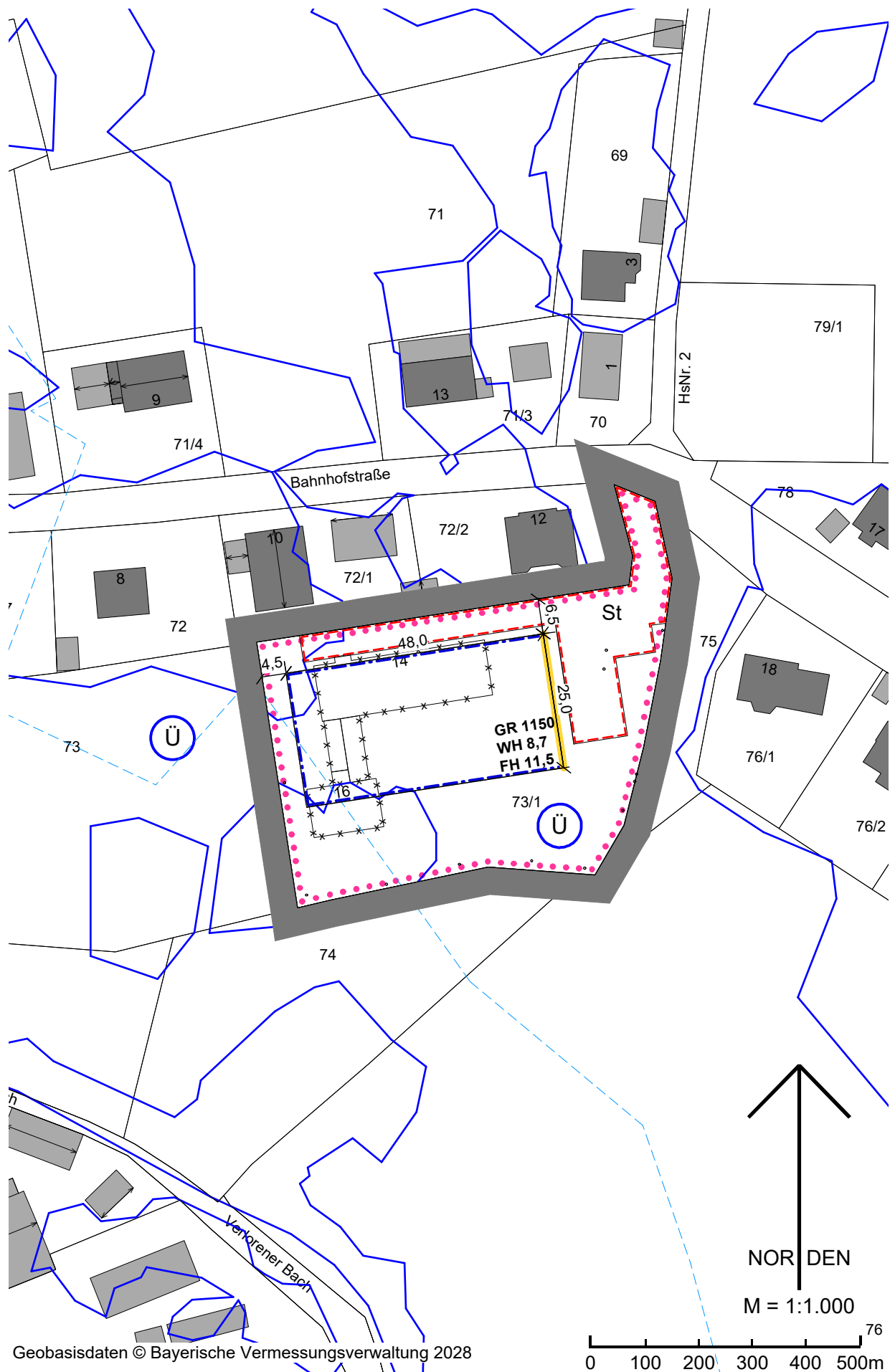
## Satzung

Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020.

M = 1:5.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2028

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Die Bebauung ist erst zulässig, wenn der Retentionsausgleich entsprechend dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren hergestellt ist. Die neuen Retentionsflächen sind auf den Fl.-Nrn. 73, 73/1 und 75 Gemarkung Epfenhausen anzulegen.

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
-  soziale Einrichtungen:  
Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung und für Vereine mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 **WH 8,7** zulässige max. Wandhöhe in Meter, 8,7 m
- 3.4 **FH 11,5** zulässige max. Firsthöhe in Meter, 11,5 m
- 3.5 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss auf einer Höhe von mindestens 585,35 m über NHN liegen.

### 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es ist eine offene Bauweise nur mit einem Einzelhaus zulässig.
- 4.3 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

### 5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind 9 Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher innerhalb der gem. A 5.1 festgesetzten Fläche nachzuweisen.

- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Spielgeräten einschließlich der erforderlichen Fundamente und Flächenbefestigungen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl ist dabei einzuhalten.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit dem First über die Längsseite auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten und Nebenanlagen sind auch mit Flachdach oder Pultdach zulässig.
- 6.2 Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel in der Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind in der jeweiligen Neigung des Hauptdaches zulässig. Im Übrigen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- 6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei Satteldächern im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu 0,2 m zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

## 8 Einfriedungen

- 8.1 Es ist eine Einfriedung in einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig.

## 9 Grünordnung

- 9.1 Es sind 6 standortgerechte und oder heimische Bäume als Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.2 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte und oder heimische Sträucher, 2x verpflanzt, 60 – 100 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 9.3 Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen sind nach jedem fünften nachzuweisenden Stellplatz durch Bäume zu unterteilen und mit Sträuchern einzugrünen.
- 9.4 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.

- 9.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neupflanzung an der gem. A 9.1 festgesetzten Stelle und der gem. A 9.2 festgesetzten Mindestqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

## 10 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Hochwasser

- 10.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 10.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Not- und Feuerwehrezufahrten sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen.
- 10.3 Unterhalb der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sind Keller und sonstige Räume wasserdicht (weiße Wanne) zu errichten, Öffnungen an den Gebäuden wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten, und Lichtgräben gegen eindringendes Wasser zu schützen.

## 11 Immissionsschutz

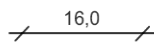
Aufgrund von Freizeitlärm sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile vorzusehen:

Fenster an der orange markierten Fassade:  $R_{w,res} \geq 40$  dB

Oberlichter:  $R_{w,res} \geq 26$  dB

Dach:  $R_{w,res} \geq 50$  dB

## 12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Vermerk



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Verlorener Bach“ (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Landsberg am Lech vom 25.06.2018). Die Wassertiefen betragen ca. 0,5 m.

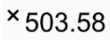
Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

## C Nachrichtliche Übernahme



60 m Gewässerschutzstreifen (Verlorener Bach)

## D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 261 Flurstücksnummer, z. B. 261
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Vorgeschlagene Bebauung
- 5  Höhenlinien natürliches Gelände, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 504,5 m ü NHN
- 6  Vermessener Höhenpunkt Bestandsgelände  
z.B. 503,58 m ü NHN
- 7 Satzungen  
Die Festsetzung A 4.3 ersetzt die gemeindliche „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“.  
Die Festsetzungen A 5.1 und A 9.3 ersetzen die gemeindliche „Satzung über die Anzahl, Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen“
- 8 Grünordnung  
Die Pflanzung folgender standortgerechter und oder heimischer Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)  
Malus (Apfelbaum)  
Aesculus (Kastanie)

### Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Geruch

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ortsüblichen landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) sind von den Nutzern zu dulden.

### 9.2 Lärm

Über die Festsetzungen zum Immissionsschutz hinaus sind folgende betriebsbedingte Schallschutzmaßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung von hils consult (Bericht 21080\_gew\_kita\_epfenhausen\_gu03\_v1, 29.04.2022) zu beachten:

- a) Eine Nutzung der mittleren KFZ-Stellplätze auf dem Gelände bzw. 13+14 an der Straße entsprechend der Kennzeichnung im Plan 01\_v3, ist im Nachtzeitraum grundsätzlich nicht zulässig.
- b) Für Stellplätze ist die Errichtung von 3 Sicht-/ Schallschirmen im Bereich der Stellplätze Süd (L ca. 13m), Bahnhofstraße (L ca. 16 m) sowie Mitte (L ca. 19 m), H = 1,8 m über FOK mit keiner akustischen Eigenschaft aber einer Wasserdurchlässigkeit im Sockelbereich durch eine max. 5 cm hohe Aufständering erforderlich.
- c) Die asphaltierten Fahrgassen sind im Zuge der Baumaßnahme mit einem lärmarmen Fahrbahnbelag (z.B. DSH-V Asphalt/AC 8 o.vglb.) mit einer Pegelminde- rung von mindestens 3 dB für Geschwindigkeiten bei 30 km/h zu versehen.
- d) Für den Fall, dass zumindest die Stellplätze an der Straße öffentlich gewidmet werden und der der Stellplatz Mitte nachts gesperrt ist, können die Schall- schutzwände für die Stellplätze Mitte und an der Bahnhofstraße sowie der lärm- arme Asphalt entfallen.
- e) Der Laubengang im ersten Obergeschoss an der Südseite des Gebäudes ist im Bereich des Treppenaufgangs auf einer Länge von 2,4 m nach Osten und 1,5 m nach Süden vollständig zu schließen und der Treppenaufgang mit einem ge- schlossenen Geländer/ Brüstung auszuführen.
- f) Bei Veranstaltungen mit Innenpegel über 80 dB(A) ist nachts das Verlassen des Vereineheims über den Haupteingang im Norden ausschließlich zum Veranstal- tungsende (nach Abschalten der Musik, etc.) zulässig. Während der Veranstal- tungen ist der Ausgang über den Balkon im Süden zu benutzen.
- g) Die Anzahl der Anlieferungen ist auf 2 Lkw und 2 Transporter pro Tag und auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- h) Raucher bzw. Gruppenbildungen im Freien mit Unterhaltung sind zur Nachtzeit auf dem Gelände nur auf dem Balkon nach Süd zulässig.
- i) Eine Öffnung der Fenstertüren auf dem Balkon nach Süden ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gestattet, wenn der Innenpegel im jeweiligen Raum un- terhalb von 80 dB(A) liegt.
- j) Während aller Veranstaltungen sind sämtliche Fenster und Türen nach Norden und Osten sowie die Oberlichter soweit möglich geschlossen zu halten.
- k) Bei Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallung ist der Schalldruckpegel im Raum vor den Umfassungsbauteilen auf maximal 95 dB(A) zu begrenzen.
- l) Alle Gebäudetechnischen Anlagen sind entsprechend des Stands der Lärmmin- derungstechnik auszuführen.
- m) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind ferner die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten.



#### Zusätzliche Hinweise und Empfehlungen

- Bei der Anlieferung von Frischware wird empfohlen grundsätzlich lärmarme Kühl-Rollcontainer zu verwenden.
- Übermäßige Lautäußerungen insbesondere von Erwachsenen sind auf dem Gelände nach Möglichkeit zu unterbinden.
- Für alle Räume wird die Ausführung von raumakustischen Maßnahmen entsprechend ihrer Einstufung gem. DIN 18041 empfohlen (z.B. Kategorie B3 „Verkehrsflächen in Kindertagesstätten“, B5 „Bewegungsräume und Speiseräume in Kindertagesstätten“ bzw. A3 „Unterrichtsräume“), um eine weitere Pegelminderung der abstrahlungsrelevanten Innenpegel zu erreichen.
- Soweit möglich wird auch bei Veranstaltungen mit geringem Innenpegel (Turngruppen etc.) empfohlen überwiegend den zweiten Zugang über den Balkon zu verwenden.

### 10 Technische Erschließung

#### 10.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung beim Landratsamt Landsberg am Lech bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG Kontakt aufzunehmen.

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

#### 10.2 Trinkwasserversorgung

Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

#### 10.3 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln.

#### 10.4 Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

#### 10.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

- 10.6 Strom  
Der Schutzbereich zu sämtlichen Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.
- 11 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 12 Hochwasserschutz  
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser und im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.
- 13 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 14 Brandschutz  
Für nicht ebenerdige Geschosse von Sonderbauten gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO 2018 ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich herzustellen.
- 15 Boden/ Altlasten  
Sollten bei den Aushubarbeiten weitere 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.

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger                      München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde                      Penzing, den .....

.....  
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 04.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.06.2022 bis 04.07.2022 erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

4. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.09.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den .....

(Siegel)

.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Penzing, den .....

(Siegel)

.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzing, den .....

(Siegel)

.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister