

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Ortskern 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/ Becker-Nickels

QS: ChS

Aktenzeichen

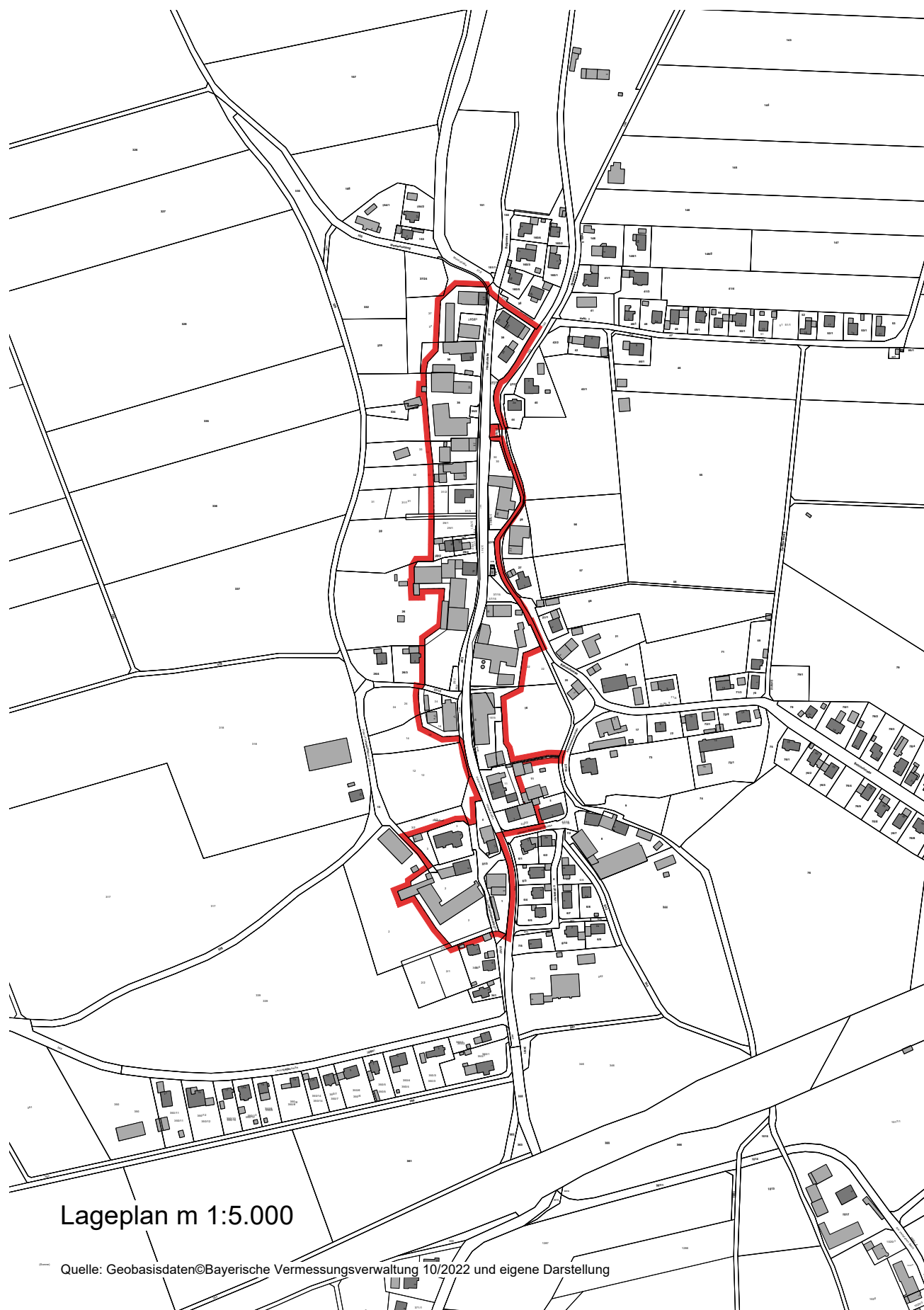
PZI 2-37

Plandatum

14.02.2023 (4. Entwurf)
24.02.2020 (3. Entwurf)
02.09.2019 (2. Entwurf)
30.07.2019 (1. Entwurf)

Satzung

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



Lageplan m 1:5.000

Quelle: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022 und eigene Darstellung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (siehe C 1) sind Bauvorhaben erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie von Hochwasser nicht betroffen sind.

2 Anzahl der Wohnungen

- 2.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
- Geschossfläche (GF) \leq 480 qm: Je Einzelhaus max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen
 - $480 \text{ qm} < \text{Geschossfläche (GF)} \leq 660 \text{ qm}$: Je Einzelhaus max. 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnungen
 - Geschossfläche (GF) $>$ 660 qm: Je Einzelhaus max. 10 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 5 Wohnungen.

Als Wohngebäude gelten auch gemischt genutzte Gebäude, sofern die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist.

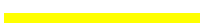
3 Bauweise, Baugrenze und Abstandsflächen

3.1  Baugrenze

3.2 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Für Grundstücke mit landwirtschaftlicher und/ oder gewerblicher Nutzung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen sind.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und eingeschossige Wintergärten sowie Balkone, Vordächer und Dachüberstände kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m zugelassen werden.

3.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm bei Einzelhäusern und 350 qm bei Doppelhaushälften. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 37/4, 37/5 und 29/2.

3.5  Die gekennzeichneten Gebäudeseiten, bei denen bis an die gelbe Markierung herangebaut werden darf, sind von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Penzing ausgenommen.


4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Es sind längsbetonte Baukörper mit einfacher, rechteckiger Grundrissform auszubilden. Vor- und Rücksprünge sowie Einschnürungen sind nur in untergeordnetem Maße zulässig, so dass die Grundrissform gewahrt bleibt.
- 4.2 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Andere Dachformen können ausnahmsweise unter Berücksichtigung der städtebaulichen und topographischen Lage zugelassen werden.
- 4.3 Für freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für sonstige Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise unter Berücksichtigung der städtebaulichen und topographischen Lage zugelassen werden.
- 4.4 Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise ab einer Gebäudelänge von 25 m zulässig und dürfen zusammengenommen eine Breite von max. einem Viertel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Quergiebel als eigenständige Bauteile sind zulässig, wenn sie dem Hauptdach untergeordnet sind. Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen eine Gesamtbreite von max. der Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.5 Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebel sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 4.6 Dachflächenfenster müssen sich in ihrem Flächenanteil der jeweiligen Dachfläche unterordnen.


5 Freiflächen und natürlicher Geländeverlauf

- 5.1 Offene Lagerflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf max. 0,3 m Höhe, bzw. Tiefe zu beschränken.

6 Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Hintere Abgrenzung für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrtsrampen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur straßenorientierten Grundstücksgrenze einhalten. Geringere Abstände sind nur bei offenen Stellplätzen längs oder schräg zur Erschließungsstraße zulässig, wenn Bestandsgebäude bereits näher als 5 m an der angrenzenden Erschließungsstraße liegen oder wenn sie mit einer mindestens 0,6 m hohen Einfriedung zur straßenorientierten Grundstücksgrenze versehen sind. Sie sind innerhalb der gem. Festsetzung A 3.1 ausgewiesenen Bauräume sowie bis zur gestrichelten Linie zulässig; soweit keine Hintere Abgrenzung für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt ist, sind sie bis zur Grenze des Grundstücks oder des Geltungsbereichs zulässig.

- 6.2 Pro Grundstück sind max. 8 offene oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze ins Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren, oder in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und muss, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden. Die Besucher-Stellplätze sind als offene Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.
- 6.3 Entlang der Erschließungsstraße ist je vollendete 10 m Grundstücklänge eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m bei reiner Wohnnutzung und 5 m bei gemischter, gewerblicher und/ oder landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.
- 6.4 Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier nebeneinanderliegenden sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken mindestens einmal zu unterteilen und an einer Längsseite einzugrünen.
- 6.5  Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

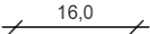
7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 7.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 7.2 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasserdurchlässig (Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen. Unter Einhaltung der Festsetzung gem. A 2.2 ist für eine barrierefreie und altengerechte Erschließung auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenanteil zulässig.
- 7.3 Es sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als unversiegelte Freifläche zu erhalten sowie zu begrünen und zu bepflanzen. Nur bei einer rein gewerblichen und/oder landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Reduzierung auf 20% der Grundstücksfläche zulässig.




8 Einfriedungen

- 8.1 Es sind straßenbegleitend nur offene Einfriedungen oder Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,5 m und einem Sockel von max. 0,2 über dem natürlichen Geländeverlauf auf dem Grundstück zulässig. Ausnahmsweise sind auch höhere Sockel als Stützmauern im Bereich von Hanglagen zulässig.
- 8.2 Gabionen sind nicht zulässig.


9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m





B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Baudenkmal
- Für jede Art von Veränderung an den im Planungsgebiet befindlichen Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 BayDSchG.
- 2  Bodendenkmal
- Im Bereich des Bodendenkmals und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.
- 3  Biotop gem. Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt
Von kartierten Biotopen sind bei Nutzungsänderungen ggf. Schutzabstände bis zu 10 m erforderlich.
- 4 OD-E
0,703 km Ortsdurchfahrtsgrenze gem. Art. 4 BayStrWG (OD-E)

C Kennzeichnungen

- 1  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Verlorener Bach“ (Ermittlungsdatum: 02.12.2010, Datum der Sicherung 02.08.2018)

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 29/1 Flurstücksnummer, z. B. 29/1
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 5  60 m – Linie „Verlorener Bach“ (Gewässer III. Ordnung)
- Bauliche Anlagen wie Gebäude Brücken und Stege, Unterführungen sowie Leitungsanlagen, die weniger als 60 Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können sind gem. Art. 20 Abs. 1 BayWG genehmigungspflichtig.

- 6 Gemeindliche Satzungen:
Es wird auf folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen:
- Abstandsflächensatzung
 - Stellplatzsatzung
- 7 Staatsstraße St 2052
Die neuen Zufahrten der an der St 2052 anliegenden Parzellen sind so zu gestalten, dass ein Vorwärtseinfahren in die St 2052 möglich ist.
Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.
Der St 2052 dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.
An den neuen Zufahrten auf die St 2052 sind gemäß RASt Stichtfelder mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand in der Zufahrt freizuhalten.
Der seitliche Sicherheitsabstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand beträgt gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)“ 1 m bei Geschwindigkeiten unter 70 km/h.
- 8 Immissionsschutz
Im Plangebiet kann es zu möglichen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen, die durch den Verkehr auf der ST 2052 sowie von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen und auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können.
Mit Lärmimmissionen durch Kirchenglocken (liturgisches Läuten/ Angelusläuten) ist zu rechnen.
Auf die von der St 2052 ausgehenden Emissionen (Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen) wird hingewiesen.
- 9 Baumschutz
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.
- 10 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).
- 11 Versorgungsanlagen
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet wird.
Bestehende Kabelleitungen (20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen sowie Fernmeldekabel) sind im Bestand zu sichern. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse und ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten.
Änderungen am Geländenniveau im Bereich der Kabeltrassen sind zu unterlassen.
- 12 Hangwasser und Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangsichtwasser sichern

muss. Sobald zu erwarten ist, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

13 Niederschlagswasser

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 des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden) zu versickern.

14 Altlasten

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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Für Maßnahmen, die in Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden stehen, wie Bauhubmaßnahmen und wasserbauliche Maßnahmen und bei denen nicht ausreichend sicher ausgeschlossen werden kann, dass sie sich im Grundwasserschwankungsbereich oder im von Oberflächenwasser benetzten Bereichen befinden, ist eine fachlich-qualifizierte Stoffstromüberwachung vorzunehmen.

Bei Aushubarbeiten in der grundwassergesättigten Zone, im Grundwasserschwankungsbereich und in potentiell hydraulisch beeinflussten Bereichen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.

Sobald signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschung) nicht ausgeschlossen werden können sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

Bei Flächen, bei denen eine Sekundärkontamination durch PFC und 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.

Bei Arbeiten im Bereich von Bodenkontaminationen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 /DGUV Regel 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. 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 27.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegt. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 14.12.2018 beteiligt. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2019 bis 05.11.2019 erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.10.2019 bis 05.11.2019 erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 24.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.03.2020 bis 24.03.2020 erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2023 bis 03.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.03.2023 bis 03.04.2023 erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

6. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

8. 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