

Gemeinde

# Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Sandauer Weg in  
Untermühlhausen

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-14      Bearb.: Gra/Ri

Plandatum

04.12.2001  
10.06.2003  
22.09.2003

## 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 das Grundstück Fl.Nr. 1273 sowie Teilflächen von 996, 1272,1273/1 und 1274 der Gemarkung Untermühlhausen.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Penzing hat am 18.12.2001 beschlossen, für einen Bereich im Ortsteil Untermühlhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist die Bereitstellung eines Baugebiets für einheimische Bürgerinnen und Bürger, insbesondere junge Familien. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde den größten Teil des Planungsgebiets bereits erworben und beabsichtigt, nach Abschluss der Bauleitplanung die einzelnen Baugrundstücke im Rahmen eines Einheimischenmodells kostengünstig zu verkaufen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,94 ha große Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von rund 2 km zur Ortsmitte des Hauptortes Penzing am südwestlichen Ortsrand von Untermühlhausen; die Entfernung zum Fliegerhorst Penzing beträgt ca. 1 km. Im Norden reicht das Gebiet bis in den alten Dorfkern, im Osten schließt neuere Wohnbebauung (ein- bzw. zweigeschossige Einzelhäuser) entlang der Flugplatzstraße an und im Süden und teilweise im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im übrigen wird die Begrenzung des Planungsraums im Westen durch eine ehemalige Kiesgrube hergestellt, deren Böschungen größtenteils dicht begrünt sind. Im Süden wird ein Teilbereich der Böschung im Winter von den Kindern als Rodelhang verwendet. Der ca. 5 bis 8 m unter Gelände liegende Grund der ehemaligen Kiesgrube ist öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Im Südwesten befindet sich das zum Schutz der Wasserversorgung von Untermühlhausen ausgewiesene Wasserschutzgebiet (VO vom 04.11.1987).

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt, im Norden ist der von Fl.Nr. 996 in den Geltungsbereich einbezogene Teil Wiese mit Obstbäumen und einigen älteren Nadelgehölzen entlang der Grundstücksgrenze. Das Gelände ist leicht hangig, es fällt im südlichen Drittel nach Süden, die übrigen Bereiche sind nach Norden geneigt. Am südlichen Rand des Planbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der an die Flugplatzstraße angebunden ist. Diese Situation am Ortseingang wird besonders durch eine mächtige Eiche betont. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Planungsgebiet besteht am südlichen Rand von Fl.Nr. 996, ebenfalls von der Flugplatzstraße aus.

## 3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Penzing hat in den letzten Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt, dessen Verfahren kurz vor dem Abschluss steht. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den dortigen Darstellungen entwickelt. Die Bauflächen – Bestand und Planung – im Westen der Flugplatzstraße sind in dem Plan i.d.Fassung vom 13.03.2001 als allgemeines Wohngebiet (WA), im Dorfkern als

Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Umfang des Bebauungsplans ist geringer als die im Flächennutzungsplan am südwestlichen Rand von Untermühlhausen dargestellten Entwicklungsflächen.

#### 4 Planungsziele

Folgende Leitgedanken und Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1273 soll Baurecht für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung geschaffen werden; die beiden im Norden geplanten Parzellen bleiben beim bisherigen Eigentümer für dessen Eigenbedarf. Das Baugebiet soll sich hinsichtlich Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter orientieren. Der Bebauungsplan soll die naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigen und der Situation am Siedlungsrand des Ortsteils gerecht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen soll ein qualitativvolles Wohnumfeld entstehen und ein Ausgleich für die Bebauung und Versiegelung des Bodens erzielt werden. Ein intakter Ortsrand als Übergang zur Landschaft soll neu entstehen.

#### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 0,94 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobauland WA	ca. 6.805 qm
Fläche f.d.innere Verkehrserschließung	+ ca. <u>1.650 qm</u>
Bruttobauland	ca. 8.455 qm
private Grünfläche	+ ca. <u>960 qm</u>
Umgriff	ca. 9.415 qm

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt; ein Teil des vorhandenen Obstgartens im Dorfkern als private Grünfläche. Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten begrenzt: eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Geplant sind insgesamt 11 Bauparzellen, auf denen 1 Doppelhaus und 9 Einzelhäuser entstehen können. Im Planungsgebiet ist mit einem Zuwachs an Wohnraum für 35-50 Personen zu rechnen.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässigen Grundflächen werden je Haustyp festgesetzt. Die daraus zu ermittelnde Grundflächenzahl GRZ beträgt für das gesamte Planungsgebiet im Durchschnitt 0,20. Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude; sie darf entsprechend der Regelung im Bebauungsplan durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden. Die geplanten Gebäude haben alle 2 Vollgeschosse (I+D); daraus ergibt sich eine durchschnittliche Geschossflächenzahl GFZ von 0,39.

### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Situation am Ortsrand. Eine schleifenförmige Erschließungsstraße führt von der Flugplatzstraße ausgehend durch das Planungsgebiet. Daran angebunden ist ein Fußweg zu der öffentlichen Grünfläche – Spiel- und Bolzplatz -, und am südlichen Rand mündet der bestehende landwirtschaftliche Weg ein.

Die geplante Bebauung folgt dem Verlauf der Erschließungsflächen, auf der Innenseite mit den Giebel- und auf der Außenseite mit den Traufseiten. Mit Wandhöhen von max. 4,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bleibt die Bebauung relativ niedrig. Nach außen, in die freie Landschaft, sind die Traufseiten mit den Dachflächen und den vorgelagerten Hausgärten gerichtet. Ein Teil des Obst- und Hausgartens der ehemaligen Hofstelle (Fl.Nr. 996) soll als innerörtliche Freifläche gesichert werden.

Über die Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie über die öffentlichen und privaten Bereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Es werden Aussagen gemacht zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Höhenentwicklung der Gebäude, zu den Einfriedungen sowie zur Grünordnung.

### 5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB  
(Vorgehen nach Leitfaden)

1. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird z.Zt. als Grünland intensiv genutzt. Die Bedeutung der Flächen ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild gering (Kategorie I). Ein kleiner Teil des Planungsgebietes ist Obstwiese und enthält den bisherigen Ortsrand mit einer älteren Nadelgehölzgruppe. Dieser Bereich wird eingestuft als Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

2. Für die geplante Bebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,20 vorgesehen. Die im Norden des Planungsgebiets als private Grünfläche festgesetzte Fläche erhält keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung. Jedoch muss zur Realisierung der geplanten Bebauung die Nadelgehölzgruppe voraussichtlich zur Gänze beseitigt werden. Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen entsprechen Typ B (= Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

3. Eingriffsbilanz:

Bauland (Kat.I)	ca. 6.200 qm
abzüglich Ortsrand	<u>- ca. 250 qm</u>
	ca. 5.950 qm
Verkehrsflächen (ohne landw. Weg)	<u>+ ca. 1.550 qm</u>
Summe	ca. 7.500 qm
 Bauland (Kat. II)	 ca. 600 qm

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Verminderungsmaßnahmen wird aus den Faktorensparungen der Felder B I (0,2-0,5) bzw. B II (0,5-0,8) jeweils ein mittlerer Faktor gewählt.

Ausgleichsbedarf:

Bauland (Kat. I) incl. Verkehrsfl.	ca. 7.500 qm x 0,3 = ca. 2.250 qm
Bauland (Kat. II)	ca. 600 qm x 0,6 = <u>ca. 360 qm</u>
Summe	ca. 2.610 qm

4. Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

Anlage einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einer Größe von 250 qm;

Aufforstung einer 2.500 qm großen Fläche in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt des außerhalb des Planungsgebiets liegenden Grundstücks Fl.Nr. 1297 Gmkg. Untermühlhausen (Gesamtgröße 7.266 qm), das derzeit teils als Wiese und teils als Viehweide genutzt wird.

Das Grundstück Fl.Nr. 1297 bleibt beim bisherigen Eigentümer, der sich vertraglich verpflichtet hat, die Flächen als ökologische Ausgleichsflächen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen mit entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Die als Ausgleich für die vorliegende Planung nicht benötigten restlichen Flächen werden dem gemeindlichen Ökokonto zugeführt.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet und die Begrünung der Grundstücke vor allem entlang des Straßenraums sichergestellt werden.

Die Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen erfolgt am westlichen Rand auf einem ca. 4,0 m breiten Streifen (private Grünfläche) der als Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche keine Funktion mehr hat und deswegen zu den beiden neu gebildeten Baugrundstücken hinzugenommen wurde. Die Ortsrandeingrünung dient auch als Wind- und Wetterschutz. Besondere Bedeutung soll auch der Ausgestaltung und Ausführung der Erschließungsbereiche beigemessen werden (geringer Versiegelungsgrad, einheitliche Baumpflanzungen).

5.5 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine schleifenförmige Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) mit zwei Anschlüssen an das vorhandene Straßennetz. Die Straße erhält die Bezeichnung „Sandauer Weg“. Ein geplanter kurzer Fußweg sowie der vorhandene landwirtschaftliche Weg stellen die Verbindung zu der öffentlichen Grünfläche bzw. zur freien Landschaft her.

Garagen und offene überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie in den Bauräumen zulässig. In den überwiegenden Fällen sind die Garagen an die Hauptgebäude angebaut. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

## 5.6 Flugsicherheit, Immissionen, Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Schutzbereich der Funkempfangszentrale Penzing gemäß Schutzbereichanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung – U I 7 – Anordnungs-Nr. VI/Penz vom 02.10.1989. Der Umfang des Schutzbereiches sowie die darin geltenden Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind den Schutzbereichanordnungsunterlagen zu entnehmen, die u. a. bei der Gemeindeverwaltung Penzing bzw. dem Landratsamt in Landsberg hinterlegt sind.

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

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG). Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf.

Bei den im näheren Umfeld im Dorfkern von Untermühlhausen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Nutzung weitgehend eingestellt.

In der angrenzenden ehemaligen Kiesgrube sind der Gemeinde keine Ablagerungen von gefährdenden Stoffen bekannt.

## 5.7 Denkmalschutz

Da das Planungsgebiet im Bereich eines spätrömischen Körpergräberfelds liegt, muss den Baumaßnahmen eine wissenschaftlichen Ansprüchen genügende Untersuchung vorangehen mit einem Vorlauf von mind. 8 Wochen (Beginn Feinplanung) vor dem eigentlichen Baubeginn.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Flugplatzstraße vorhanden und müssen, dem Bedarf entsprechend, in der geplanten Erschließungsstraße neu verlegt werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Pöringer Gruppe anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Mit Schreiben vom 05.06.2003 teilte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, dass das Planungsgebiet zukünftig in die Schutzzone III (Wasserschutzgebiet) fallen wird (zur Gänze oder teilweise), und aus diesem Grund sind vorsorglich bereits diesbezügliche Auflagen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Anlage:  
Bestandsplan M 1:1.000

Gemeinde:

Penzing, den .....

.....

(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



**Gemeinde**

**Penzing**

Lkr. Landsberg am Lech

**Bebauungsplan**

**Sandauer Weg**

**in Untermühlhausen**

**Planfertiger**

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

**Az.: 610-41/2-14**

**Bearb.: Gra/Ri**

**Plandatum**

**04.12.2001**

**10.06.2003**

**22.09.2003**

**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

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:

Einzelhaus	zwei Wohneinheiten
Doppelhaushälfte	eine Wohneinheit

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt:

Einzelhaus	130 qm
Doppelhaushälfte	85 qm

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden.

3.2 II Zwei Vollgeschosse; davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig; ausgenommen ist ein Teilbereich, der für die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen ist.



nur Doppelhaus zulässig

4.2  Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Pergolen, Loggien bis 1,50 m Tiefe und 3,00 m Breite überschritten werden.

Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Fläche von insgesamt 20 qm sind zulässig, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z.B. Wintergarten) handelt.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.1 Satz 2 allgemein zulässig.

## 6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (bezogen auf Straßenbegrenzungslinie) liegen.

6.2 Die Wandhöhe darf 4,40 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des EG-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

6.3 Die Baukörper sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First auszubilden.

Dachneigung 35° - 40°

6.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung 20°-30°, oder mit angelehnten Pultdächern, Dachneigung 10°-20°, zulässig.

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

6.6 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Glasfläche von maximal 1,25 qm zulässig; die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/4 der Dachlänge betragen.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Standgiebel mit einer maximalen Breite von 1/4 der Gebäudelänge errichtet werden. Quer- oder Standgiebel müssen sich in der Höhe dem Dachfirst des Hauptgebäudes unterordnen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing vom 15.04.1994, geändert durch Satzung vom 13.11.2001. Demnach sind für jede selbständige Wohneinheit
- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| bis 45 qm | 1 Stellplatz    |
| bis 75 qm | 1,5 Stellplätze |
| ab 75 qm  | 2 Stellplätze   |
- auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 7.2. Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.



### Umgrenzung der Flächen für Carports/Garagen

- 7.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

## 8 Verkehr

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



landwirtschaftlicher Feld- und Waldweg

- 8.2  Straßenbegrenzungslinie

- 8.3  Sichtfeld

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Sichtbehinderung wie Zäune, Bepflanzung, Wälle, Stellplätze, Ablagerungen u. dgl. über 0,8 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m über der Fahrbahnebene.

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1  zu pflanzende Bäume

Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.

- 9.2  private Grünfläche



Obstgarten



Fläche mit Pflanzgebot

9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge benötigt werden. Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

9.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereich angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind nur die folgenden heimischen standortgerechten Gehölze zu verwenden.

Bäume: Esche, Linde, Feldahorn, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Walnuss sowie alle gängigen Obstarten;

Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang (ausgenommen sind Obstbäume) 18-20 cm.

Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden, Liguster, Hundsröse;

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt

9.5 Die Ortsrandbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.

9.6 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

9.7 Im direkten Umgriff der Gebäude sind ausnahmsweise Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (Terrasse) bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

9.8 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizufügen.

9.9 Die beiden Eichen im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Flugplatzstraße dürfen durch notwendige Tiefbaumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Schutz nach DIN 18.920).

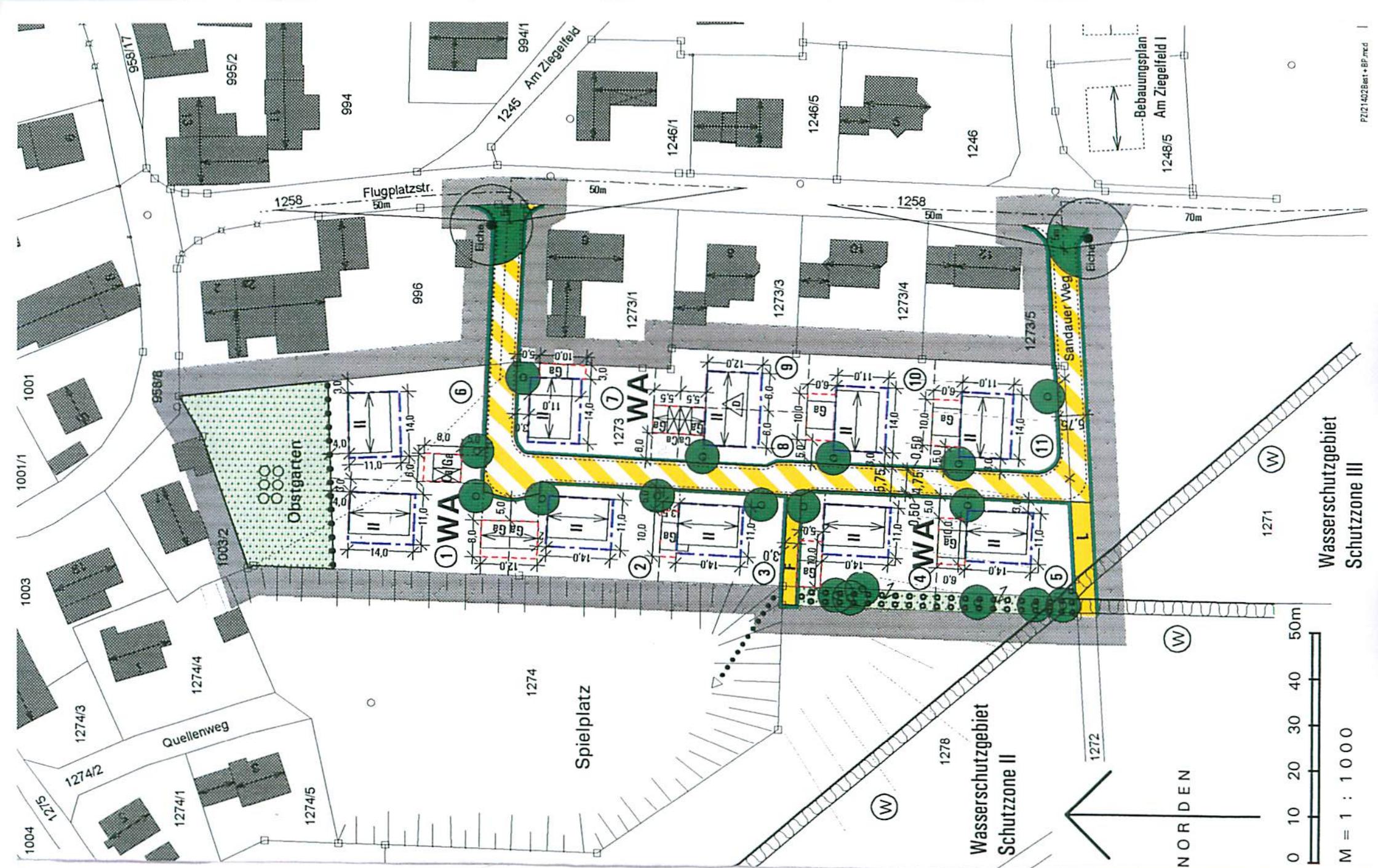
## 10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit maximal 1,20 m Höhe über OK Randstein aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

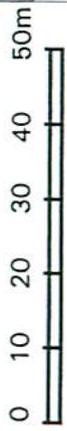
## 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

1. Anlage einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von 250 qm;
2. Aufforstung einer 2.500 qm großen Fläche auf den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Grundstück Fl.Nr. 1297, Gmkg. Untermühlhausen.



Wasserschutzgebiet  
Schutzzone III



M = 1 : 1 0 0 0

NORDEN

Wasserschutzgebiet  
Schutzzone II

(W)

(W)

(W)

1271

1272

1278

1274

Quellenweg

1001

1001/1

1003

1004

1275

1274/2

1274/3

1274/1

1274/4

1274/5

1003/2

998/6

996

994

995/2

958/17

994/1

1245 Am Ziegelteich

1246/1

1246/5

1246

Flugplatzstr.  
50m

1258

1258

70m

Bebauungsplan  
Am Ziegelteich I

1248/5

Sandauer Weg

1273/5

1273/4

1273/3

1273/1

Obstgarten

1 WA

7 WA

4 WA

6

7

9

11

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

12 Maßangabe



Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



Vorschlag für Teilung der Grundstücksgrenze

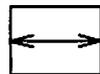
1273

Flurstücksnummer (z.B. 1273)

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

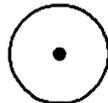


Gebäudeschema, Vorschlag



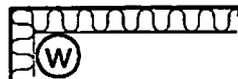
Parzellennummer (z.B. 3)

3



wichtiger Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebiets, siehe Festsetzung A 9.9

4



Grenze Wasserschutzgebiet

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Pöringer Gruppe anzuschließen.

5

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

6

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Es darf nur Wohnbebauung erstellt werden und § 3 der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, insbesondere

- darf Niederschlagswasser nur über die belebte Oberbodenzone versickert werden,
- muss das Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden, deren Dichtheit regelmäßig überprüft werden muss,
- dürfen wassergefährdende Stoffe nur im üblichen Umfang von Haushalt und Landwirtschaft gelagert werden, und zwar

bis 20 l für Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3,  
bis 10.000 l für Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Dichtheit der Abwasserkanäle und der Hausanschlüsse regelmäßig (alle 5 Jahre) überprüft werden muss.

- 7 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG sowie im Schutzbereich der Funkempfangszentrale Penzing gemäß Schutzbereichsordnung des Bundesministers der Verteidigung -U I 7- Anordnungs-Nr. VI/Penz vom 02.10.1989.

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf. Der Umfang des Schutzbereichs der Funkempfangszentrale Penzing sowie die darin geltenden Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind den Schutzbereichsordnungsunterlagen zu entnehmen, die u.a. bei der Gemeinde Penzing bzw. dem Landratsamt Landsberg am Lech hinterlegt sind.

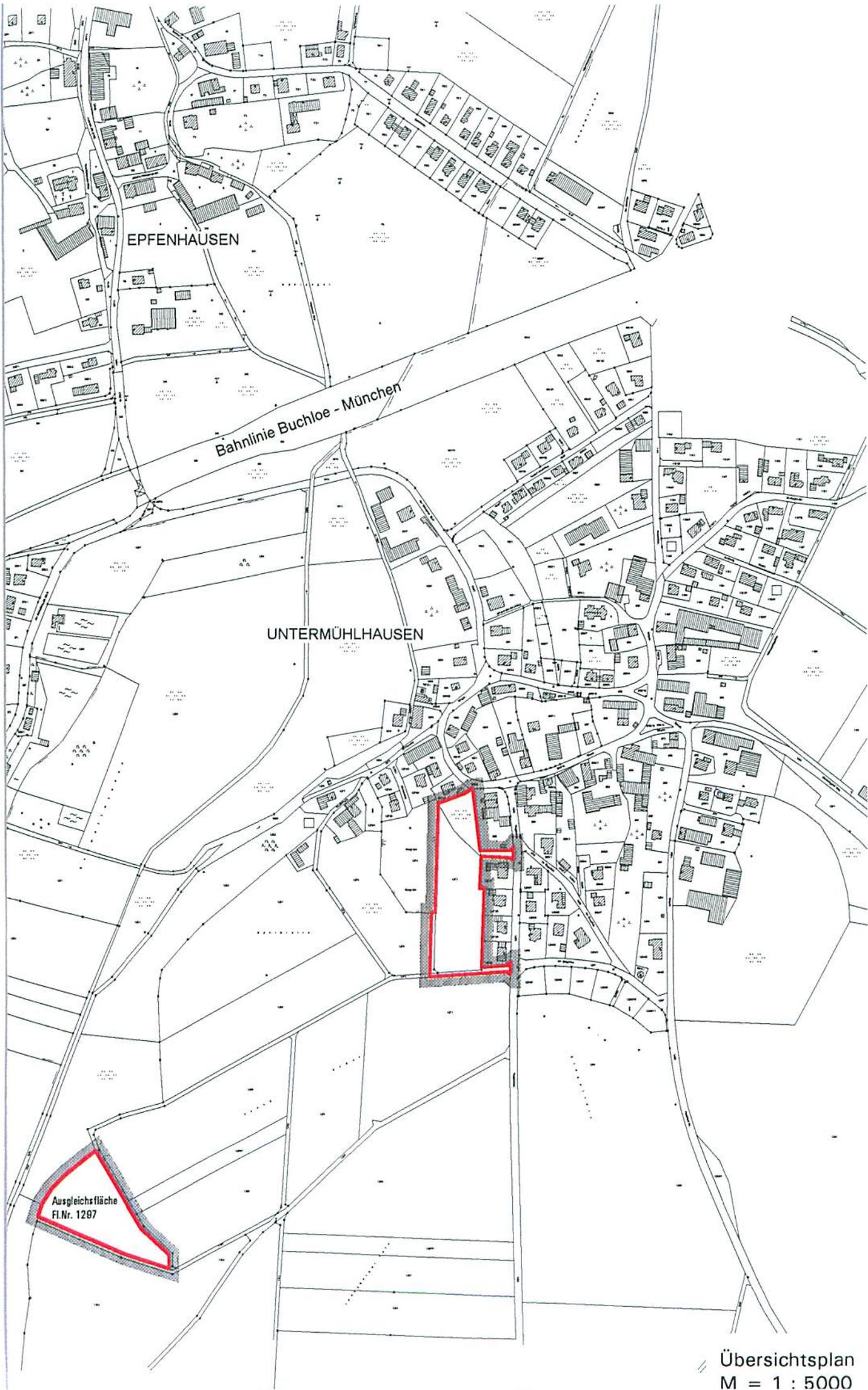
- 8 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines spätrömischen Körpergräberfeldes, sodass den Baumaßnahmen eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Planfertiger: München, den 09. Okt. 2003  
i.A. Grabl  
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Penzing, den .....  
.....  
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



EPFENHAUSEN

Bahnlinie Buchloe - München

UNTERMÜHLHAUSEN

Ausgleichsfläche  
Fl.Nr. 1297

Übersichtsplan  
M = 1 : 5000

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.12.2001 gefasst und am 18.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.12.2001 hat in der Zeit vom 18.03.2002 bis 19.04.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.12.2001 hat in der Zeit vom 05.02.2002 bis 11.03.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.06.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.06.2003 hat in der Zeit vom 28.07.2003 bis 01.09.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2003 wurde vom Gemeinderat am 22.09.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Penzing, den .....

(Siegel)

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

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2003 wurde mit Schreiben der Gemeinde vom ..... an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom ..... Az: ..... den Bebauungsplan genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens 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).

Penzing, den .....

(Siegel)

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