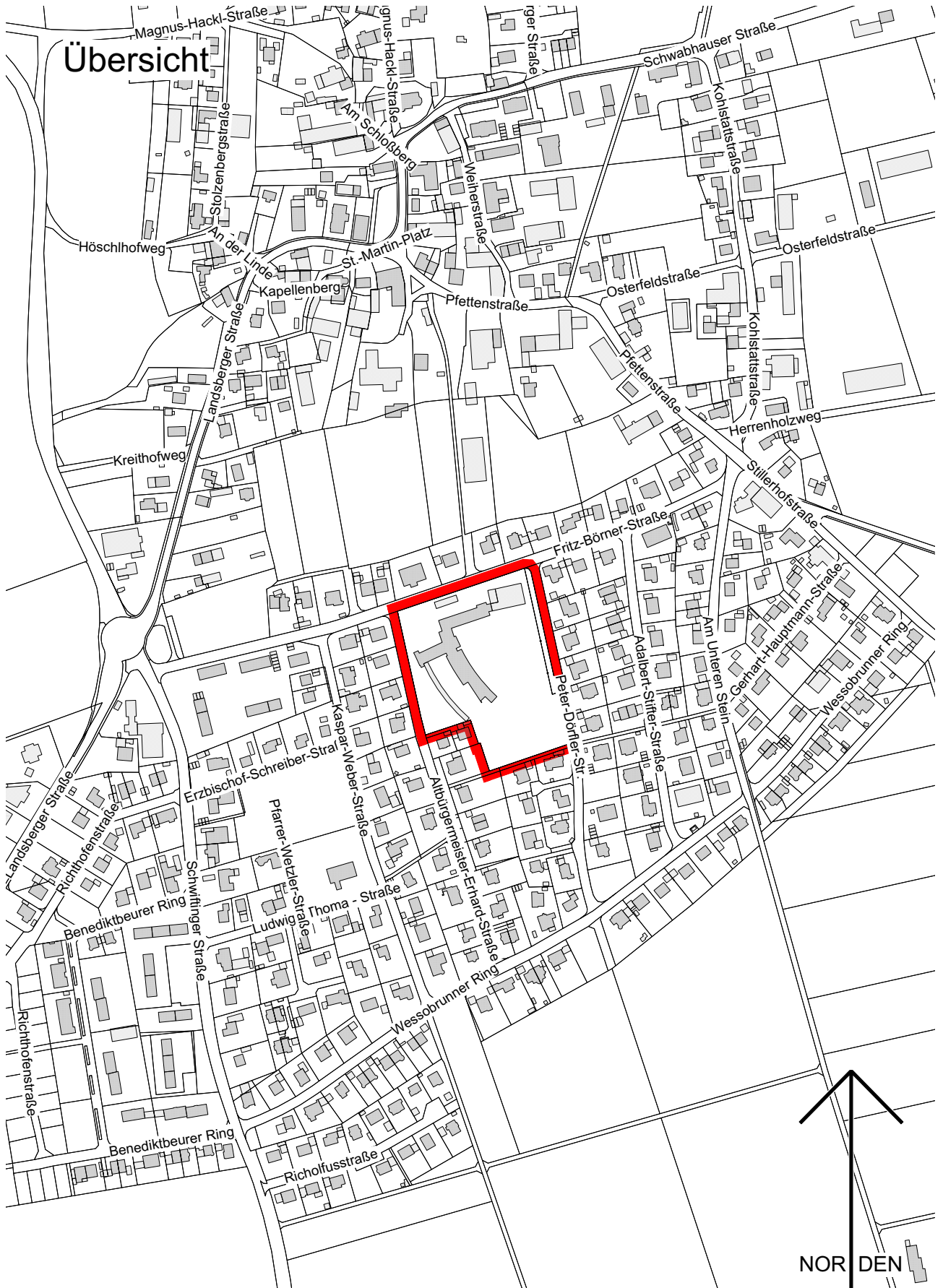


Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	Schule und Kindertagesstätte Penzing	
Entwurf (Architektur)	Meissler Architekten Leopoldstraße 54 80802 München Tel. 089 201872-53, Fax -55 office@meissler-architekten.de www.meissler-architekten.de	
Entwurf (Grünordnung)	geiger & waltner landschaftsarchitekten ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung Burghaldegasse 26 87435 Kempten Tel. 0831 697 186-12 ck@geiger-waltner.de www.geiger-waltner.de	
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/ Kieweg	QS: Geßl
Aktenzeichen	PZI 2-59	
Plandatum	03.02.2026 (Entwurf)	

Satzung

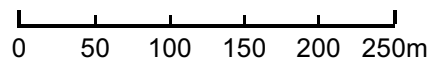
Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

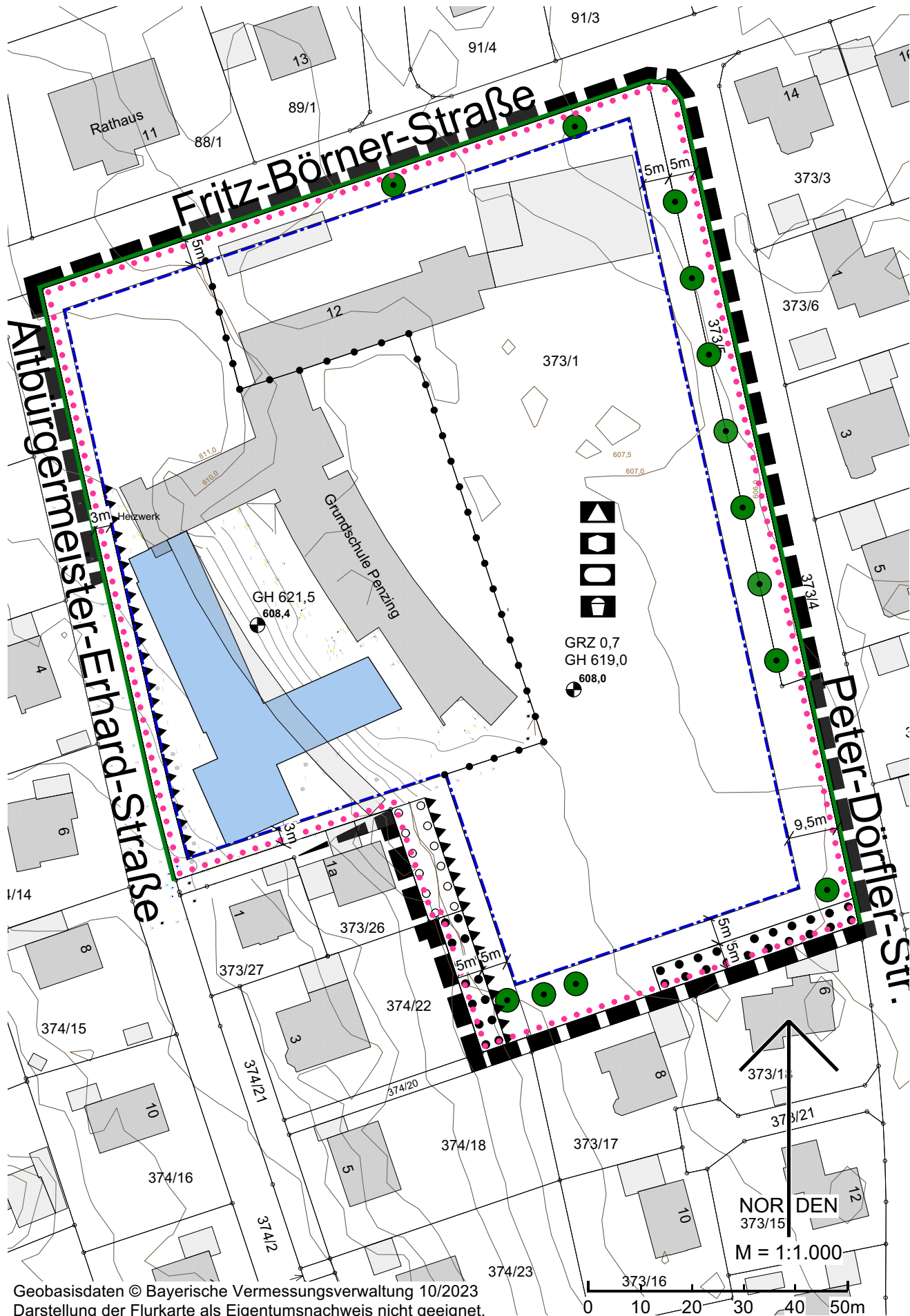


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

NOR DEN

M = 1:5.000






Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2023
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  Schule
Zulässig sind nur Einrichtungen für Bildung, wie Schule für Kinder und Jugendliche.
- 2.1.2  Soziale Einrichtungen
- 2.1.3  Sport
Zulässig sind nur Einrichtungen für Schul-, Freizeit- und Vereinssport.
- 2.1.4  Spielanlagen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,7** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 **GH 621,5** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, z.B. 621,5 m ü. NHN
- 3.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten um max. 1,5 m, durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 m von der Außenwand zurückspringen.
- 3.4  **608,4** Unterer Höhenbezugspunkt für die festgestzte Gebäudehöhe, z.B. 608,4 in m ü. NHN

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1 **a** abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 4.2  Baugrenze

5 Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Gestaltung

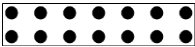
- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen unter Einhaltung der Festsetzung A 3.3 zulässig.

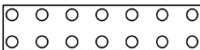
6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie

7 Grünordnung

- 7.1  zu erhaltender Baum

- 7.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

- 7.4 Es sind zusätzlich zu den gem. A 7.1 als zu erhaltend festgesetzten Bäumen mindestens 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

7.5 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

7.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

7.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

8.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.


8.2 Unbebaute Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Ökosystemdienstleistungen der Wasseraufnahme und -reinigung, die Regulation des Mikroklimas und die Bodenbildung der Oberbodenschicht (Humusaufbau) sind zu erhalten. (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.3 Die Zufahrt zu den Stellplätzen, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasserdurchlässig (mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen. Für eine barrierefreie Erschließung ist auch Pflaster mit weniger als 30% Fugenanteil zulässig.

8.4 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen muss mind. 80 cm und von sonstigen Geländeunterbauungen mind. 40 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind durch Nebenanlagen oder interne Zuwegungen sowie Schulhof und Sportanlagen versiegelte Flächen.

8.5 Flachdächer ab Größe von 150 qm sind als extensive Gründächer auszubilden.

9 Immissionsschutz

9.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

9.1.1 Gebäudetechnische Anlagen

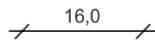
a) Zu- und Abluftöffnungen von gebäudetechnischen Anlagen sind auf max. 7 Öffnungen mit einer Schalleistung von jeweils nicht mehr als 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu beschränken. Diese sind überwiegend über Dach zu führen. Maximal drei Lüftungsöffnungen, mit o.g. Schalleistungspegeln, sind als Lüftungstürme entlang der Altbürgermeister-Erhard-Straße mit einem Abstand von mindestens 7,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

b) Werden dezentrale Lüftungsgeräte für eine Einzelraumlüftung ausgeführt, dürfen diese eine Schalleistung von je 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

9.1.2 Freispielflächen

Die künftigen Freispielflächen dürfen nicht in die gem. A 7.2 und A 7.3 als zu pflanzend und zu erhaltend festgesetzten Gehölzflächen östlich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 373/26 und 374/22 hineinragen.

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

454

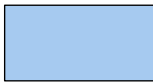
Flurstücksnummer, z.B. 454

3



bestehende Bebauung

4



geplante Bebauung

5



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 607,0 m ü. NHN

6

Grünordnung

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter 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 pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Penzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Entwässerungssatzung
- 8 Artenschutz
- 8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 8.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 9 Immissionsschutz
Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes werden folgende zusätzliche Hinweise und Empfehlungen aufgeführt:
- Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren, Autoradios und tragbaren Tonabspielgeräten auf dem Gelände ist zu vermeiden
 - Unnötige bzw. übermäßige Lautäußerungen auf dem Gelände sind zu vermeiden.
 - Bei Anlieferung von gekühlten oder (tief-)gekühlten Waren, z.B. Bratwürstchen, Getränke, etc.) sind vorzugsweise Kühlcontainer zu verwenden.
 - Soweit möglich sind Eltern dazu zu animieren, ihre Kinder mit dem Fahrrad oder zu Fuß zur KiTa zu bringen.
 - Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten.
- 10 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.
- 11 Niederschlagswasser
Es ist eine rechtskonforme Niederschlagswasserbeseitigung herzustellen und nachzuweisen. Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Versickerungsein-

richtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse 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.

12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den 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).

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird regelmäßig eine baubegleitende Kampfmittelfreimessung erforderlich.

13 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht *und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.*

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. *Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.*
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 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