

gültig!

Planbezeichnung:

Gemeinde Penzing
Bebauungsplan für das Gebiet
Südlich der Bahnhofstraße
umfassend Teilflächen aus Fl.Nr. 75 und 76,
Gemarkung Epfenhausen
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1035,
Gemarkung Untermühlhausen

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152/70533
Telefax 08152/78395

gefertigt am: 13. 8. 1996
geändert am: 19. 8. 1996
geändert am: 27. 8. 1996
geändert am: 7. 1. 1997

Die Gemeinde

Penzing

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4. 1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

gültig

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

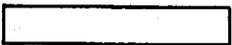
- a) Das mit **WA** bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

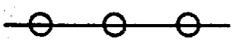
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen können nur als Ausnahme zugelassen werden; die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

- b) Das mit **MI** bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen können nur als Ausnahme zugelassen werden; die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

- c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a), 5.d) und g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

- d)  Fläche für die Landwirtschaft

- e)  Abgrenzung von Teilen des Baugebiets, für das eine unterschiedliche Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist

3. Maß der baulichen Nutzung

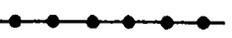
- a) 125 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern;
z.B. 125 m²

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß Festsetzung 7.b) dies erfordert. Diese Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 5,20 m

I höchstzulässig ein Vollgeschoß
mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m

Die traufseitige Wandhöhe ist von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßrohbodens (s. Festsetzung 10.b) bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

- c)  Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücksfläche, für die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,
Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

a) Im gesamten Baugebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig. Eine Grenzbebauung ist nur zulässig, wenn auf beiden aneinandergrenzenden Baugrundstücken an die Grenze gebaut wird.

b)  Baugrenze

c) Die Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die **Mindestgröße von Grundstücken** bzw. Grundstücksteilen mindestens 550 m² beträgt.

d) In Wohngebäuden sind höchstens je 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind **Lichtgräben und Abgrabungen** an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 1,5 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,30 m allgemein zulässig.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Satteldächer** mit einer beidseitig gleichen **Dachneigung** von 22 bis 35° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Bauraum Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 1,00 m anzusetzen. Krüppelwalme sind unzulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Bei **Grenzbebauung** ist die straßen-zugewandte Wand und Satteldachhälfte in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Frei kragende **Dachüberstände** vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die **Dachdeckung** sind nur ziegelrote Materialien zu verwenden. Vordächer können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Quer- und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 32° zugelassen; die Außenbreite von **Quergiebeln** (aus der Trauffinie heraustretend) wird auf 6,00 m, von **Zwerchgiebeln** (mit der Traufwand bündig) auf 3,00 m begrenzt. Der seitliche Abstand muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen; die Firsthöhe von Zwerchgiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von Quergiebeln müssen in gleicher Höhe wie beim Hauptgebäude verlaufen.

Dachgauen (allseitig von Dachfläche umgeben) und Dacheinschnitte sind unzulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen, die an Dachflächen angebracht

6. Öf

a

b

c

7. Gi

a

b

c

8. Gr

a

b

c

sind, müssen in der Dachebene liegen und mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortgang, First und Traufe anschließen.

- c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.

Balkone sind nur in Form einer vor die Fassade gesetzten, konstruktiv unabhängigen Holz- oder Metallkonstruktion zulässig; ihre Gesamtbreite darf an der Südseite höchstens 75 %, an allen anderen Seiten höchstens 50 % der Breite der jeweiligen Fassade des Hauptbaukörpers betragen. Brüstungen von Balkonen müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 0,75 m haben. Erker sind unzulässig.

- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **Nebengebäude** als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach und ziegelroten Dachpfannen auszuführen.

- e)  uneingefriedete Gartenfläche (befestigt)

Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche mit 1,00 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatten- oder Staketenzäunen **einzufriden**. Gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton sind zugelassen. An den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig.

- f) Die Errichtung von **Stützmauern** aus Natursteinen oder werksteinmäßig bearbeitetem (gestocktem) Beton ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Mauerkrone darf hierbei höchstens 10 cm über der dahinterliegenden Geländeoberfläche liegen.
- g) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder Holzverschalten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.
Schalt-, Verteiler- und Grundstücks**anschlußkästen** der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- h) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Fahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Geh- und Radwegfläche
- b)  Straßenbegleitgrünfläche
- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.b) und c) gelten auch für die Garagengebäude. Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden.
- b) Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. So sind z.B. nachzuweisen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit 1 Wohnung je 2,0 Stellplätze. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,50 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

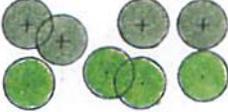
- c) **Private Verkehrsflächen** (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die gem. Festsetzung 5.e) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahrten).

8. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche

- b) Die öffentliche Grün- und die Straßenbegleitgrünfläche ist, soweit nicht durch Festsetzung 8.c) besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18 917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und Leguminosenanteil zu gestalten. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 3 ausgeführt werden.

- c)  erhaltenswerter Baumbestand
Einzelbaum zu pflanzen

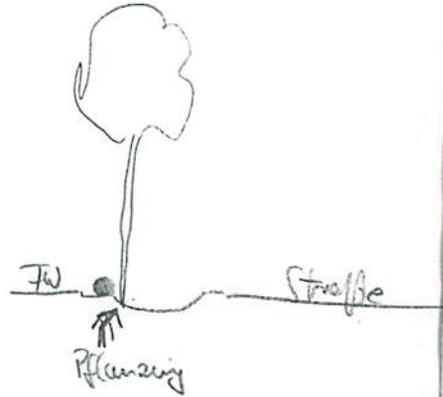
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Anzahl grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Alnus incana
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Ulmus glabra

Spitzahorn
 Bergahorn
 Grauerle
 Hainbuche
 Rotbuche
 Esche
 Stieleiche
 Winterlinde
 Bergulme

Acer campestre
 Malus baccata
 Prunus avium
 Pyrus communis
 Sorbus aria
 Sorbus aucuparia

Feldahorn
 (Wild-)Holzapfel
 Vogelkirsche
 Wildbirne
 Mehlbeere
 Eberesche



Pflanzgröße:

*Alles mit
 Rüstung Philippe
 z.B. Feldulme*
 (0. max 6m hoch)

Hochstämme aus süddeutscher Anzucht, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16- bis 18 cm.

12-14

ca. 2,5m hoch

d)  private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche ist jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig.



Randeingrünung
 mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus catharticus
 Rosa canina
 Rosa glauca
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus
 Taxus baccata

Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuß
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Hundsrose
 Hechtrose
 Salweide
 Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball
 Eibe

Pflanzgröße:

2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60/100 cm.

Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Hain- und Rotbuche, Liguster und Buchs zulässig. Thuja- und Fichtenhecken sind unzulässig.

e) Je Wohneinheit ist mindestens eine der nachfolgend genannten Pflanzen zur Fassadenbegrünung zu verwenden:

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus i.S.

Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein

sowie alle Spalierobst- und Beerenarten.

Pflanzgröße:

Solitärpflanzen 2 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 - 6 Trieben. Mindesthöhe 40/80 cm.

- f) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, **gärtnerisch zu gestalten** und mit **Bäumen** und **Sträuchern** zu **bepflanzen**. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in Festsetzung 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind **dauemd zu pflegen** und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

9. Versorgungsanlage



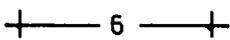
20 kV-Freileitung mit Mast

Die Bauanträge zu den vorgeschlagenen Grundstücken 1 und 2 und Vorlagen im Freistellungsverfahren (Art. 80 BayBO) sind dem Betriebsbüro Augsburg-Süd der Lech-Elektrizitätswerke zur Kenntnisnahme vorzulegen.

10. Allgemeine Wasserwirtschaft

- a) Östlich des auf Fl.Nr. 75 verlaufenden Flutgrabens sind bis zu einer Entfernung von 15 m jegliche Bebauung, Versiegelung und Geländeänderung unzulässig bzw. nur in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.
- b) Auf den vorgeschlagenen Grundstücken Nr. 8 bis 11 sind Abgrabungen und Lichtgräben im Zusammenhang mit Kellerbefeuerungen unzulässig.

11. Vermaßung

a)  6

Maßzahl in Metern; z.B. 6 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

b)  586,0

festgesetzte Höhenkoten

für die Erdgeschoßrohböden aller zu errichtenden Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 0,20 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen;
z.B. 586 0 m über NN

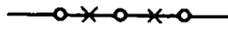
B. HINWEISE

1. Grundstücke

1035 T



Flurstücksnummer; z.B. 1035 Teilfläche

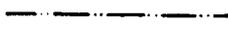


bestehende Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

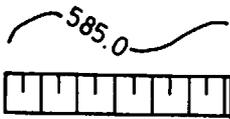


Gemarkungsgrenze

2

Nummer der vorgeschlagenen Baugrundstücks;
z.B. Nr. 2

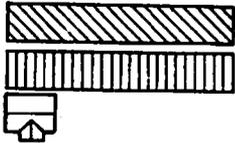
2. Topografie



Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe
des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 585,0 ü. NN

Böschungfläche

3. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

vorgeschlagener Baukörper

Für die Gebäude wird die Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen, mit wenig Energieaufwand hergestellten und wiederverwendbaren Baustoffen empfohlen.

4. Verkehr

Ⓐ

als öffentlicher Feld- und Waldweg
gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStrWG zu widmen

Ⓑ

als beschränkt öffentlicher Weg
gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG zu widmen



Fuß- und Radwegbrücke

5. Immissionsschutz

a) Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

b) Die vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1 und 2 werden im Randbereich von einer 20 kV-Freileitung überspannt. Auswirkungen auf empfindliche Personengruppen können nicht ausgeschlossen werden.

c) Die im Einwirkungsbereich der Bahnlinie liegenden Grundstücke haben die für diese Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen auch bei geändertem Eisenbahnbetrieb zu dulden.

6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Das häusliche Abwasser muß bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation durch 3-Kammerausfallgruben gemäß DIN 4261 Ziff. 6.1.2 geklärt werden.
- b) Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Befestigte Flächen dürfen nicht durch Hochborde abgegrenzt werden, damit ein Ablauf von Niederschlagswasser in ungebündelter Form möglich ist.

Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen. Wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes werden geschlossene Zisternen zur Nutzung als Brauchwasserreservoir empfohlen. Die Grundstücks-Entwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitet, so ist dafür ebenfalls eine Genehmigung notwendig.

Bei Kellergeschossen und Tiefgaragen wird empfohlen, Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen.

Vor Baubeginn ist die sog. Bauwasserhaltung in einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen und durchzuführen. Bei Bauvorhaben mit deutlichen Auswirkungen auf die Grundwasser-Fließverhältnisse (Absperren, Aufstauen, Absenken, Umleiten) sind ggf. Grundwasser-Überleitungsmaßnahmen notwendig.

Da keine völlige Vorhersehbarkeit aller Schadensfälle durch Hoch- oder Grundwasser besteht, wird darauf hingewiesen, daß das Restrisiko vom Bauherrn zu tragen ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VAWS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen zu beachten, so daß Grundwasser-Verunreinigungen nicht zu besorgen sind.

- c) Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Trinkwasserversorgung der Pörringer Gruppe zu sichern.
- d) Auf jedem Grundstück sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Der anfallende Baum- und Strauchschnitt soll auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden. Je 100 m² gärtnerisch angelegter Fläche soll eine geschlossene Kompostiereinrichtung mit einem Fassungsvermögen und 100 l nachgewiesen werden. Die entstehende Komposterde kann auf den gärtnerisch angelegten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks wiederverwendet werden.

Der Mutterboden ist fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

7. Versorgung

- a) Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Leitungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.
- Für Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen empfohlen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist zu Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

- b) Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z.B. Solaranlagen, Energiefassaden und -dächer) sowie von Anlagen zur gemeinschaftlichen Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Koppelung) wird empfohlen. Es wird angeregt, die Möglichkeiten der passiven Sonnenenergienutzung bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

8. Grünordnung

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. Es sind einzuhalten:

- zur Fläche für die Landwirtschaft
Obstbäume 2 m
alle übrigen Bäume 4 m
- zum benachbarten Grundstück generell 2 m.

9. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante der Erdgeschoßrohdecke sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Die genaue Höheneinstellung der Gebäude erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

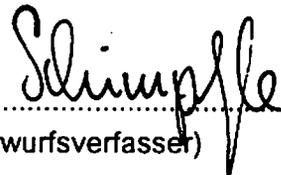
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen (durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement) darzustellen.

Penzing, den 04.01.94



(1. Bürgermeister)

Seefeld, den 7.7.1987



(Entwurfsverfasser)

NOR DEN

ÜBERSICHT M = 1 : 5000

(W)

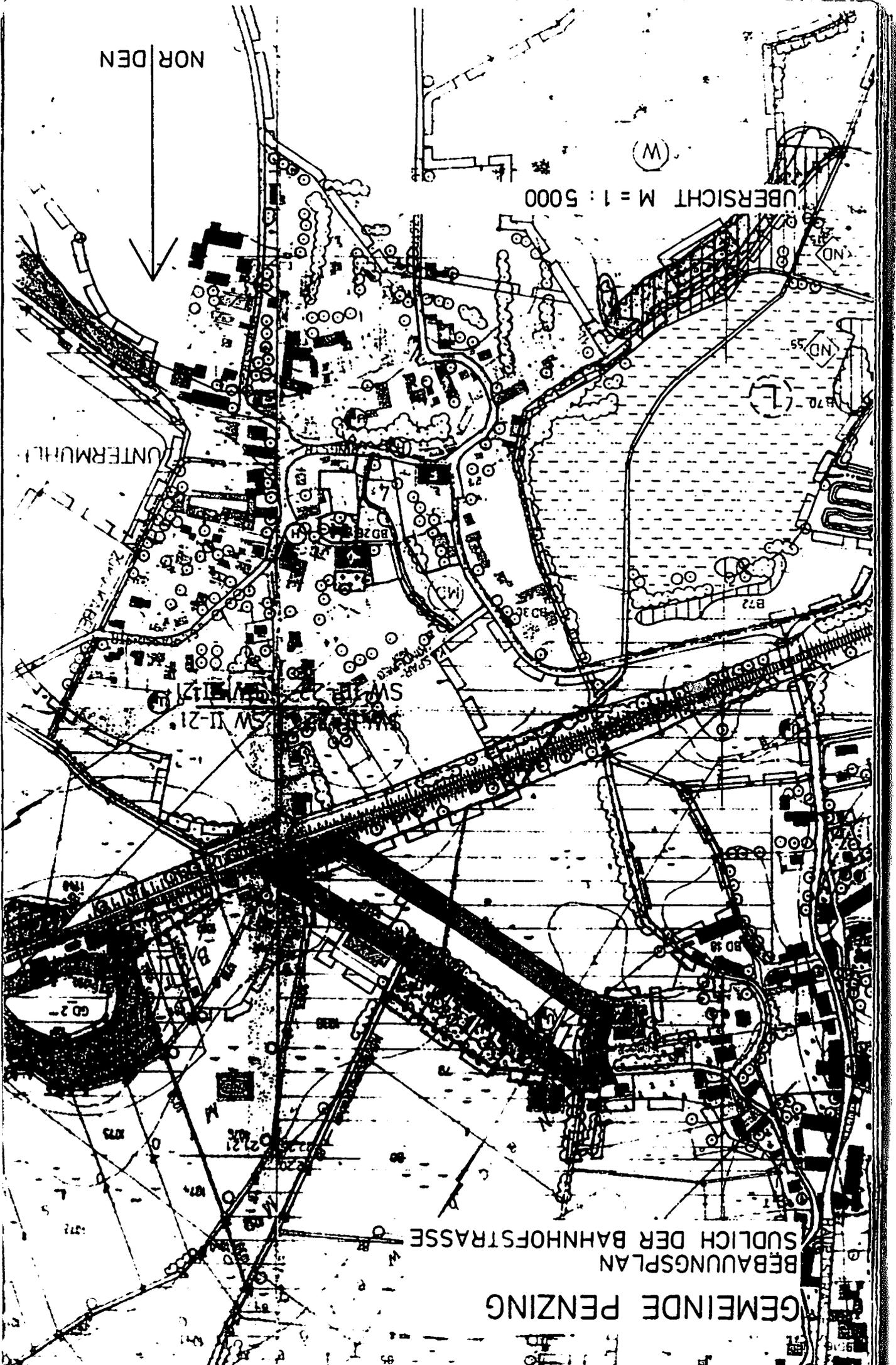
UNTERMÜHLE

SM II-21
SM III-22
SM III-23

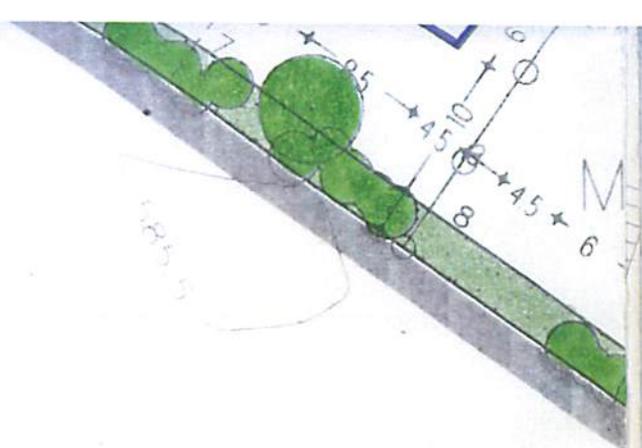
GLIS MOSE

SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE

GEMEINDE PENZING



76T



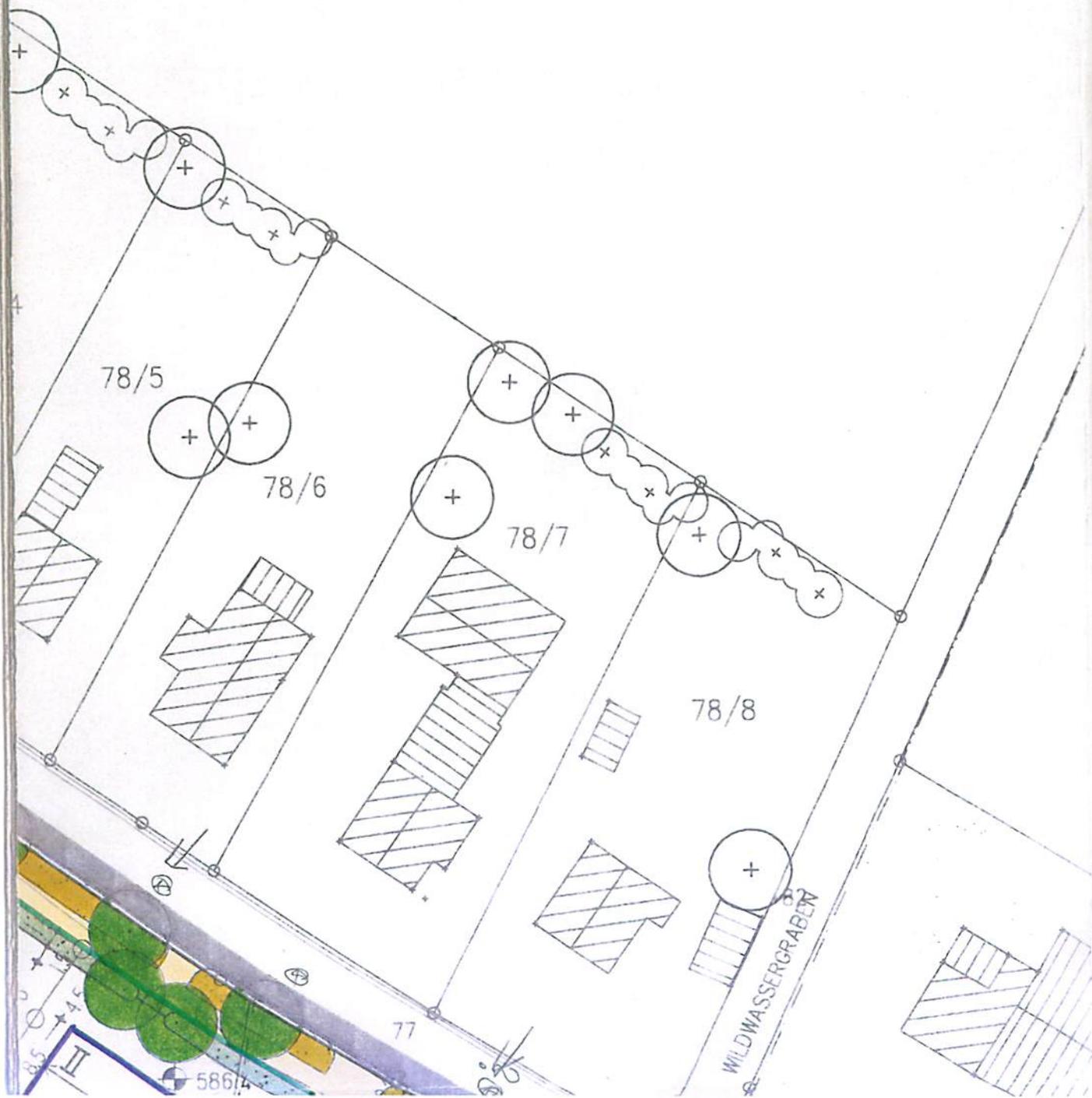
585.5

76T

GEMARKUNG EPFENHAUSEN



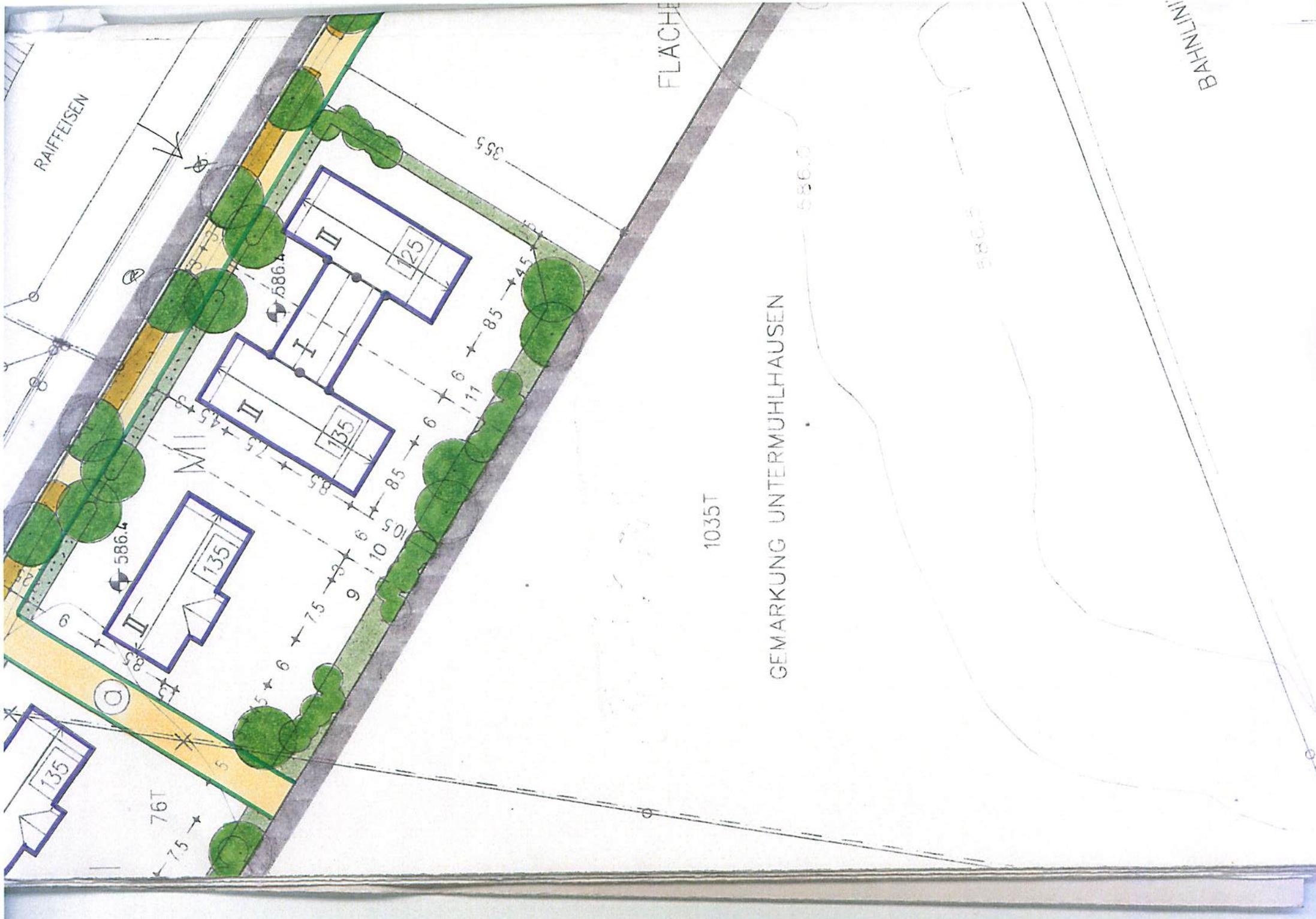
NOR DEN
M=1 500



RAIFFEISEN

FLACHE

BAHNLINIE



1035T

GEMARKUNG UNTERMÜHLHAUSEN

76T

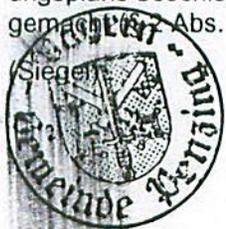
355

586.0

580.5

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Penzing hat in der Sitzung vom 16.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 1 Abs. 1 BauGB).



Penzing, den 02.07.1997

O. Meyer

(Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.10.1996 bis 22.11.1996 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Penzing, den 02.07.1997

O. Meyer

(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.1997 bis 22.05.1997 im Posthaus Penzing öffentlich ausgelegt.



Penzing, den 02.07.1997

O. Meyer

(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 01.07.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Penzing, den 02.07.1997

O. Meyer

(Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Landsberg a. L. hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 07.07.1997 Nr. 610-40 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 7. Juli 1987 (GVBl. S. 209) genehmigt.

(Siegel)

Landsberg a.L., den

i.A.

(jur. Staatsbeamter)

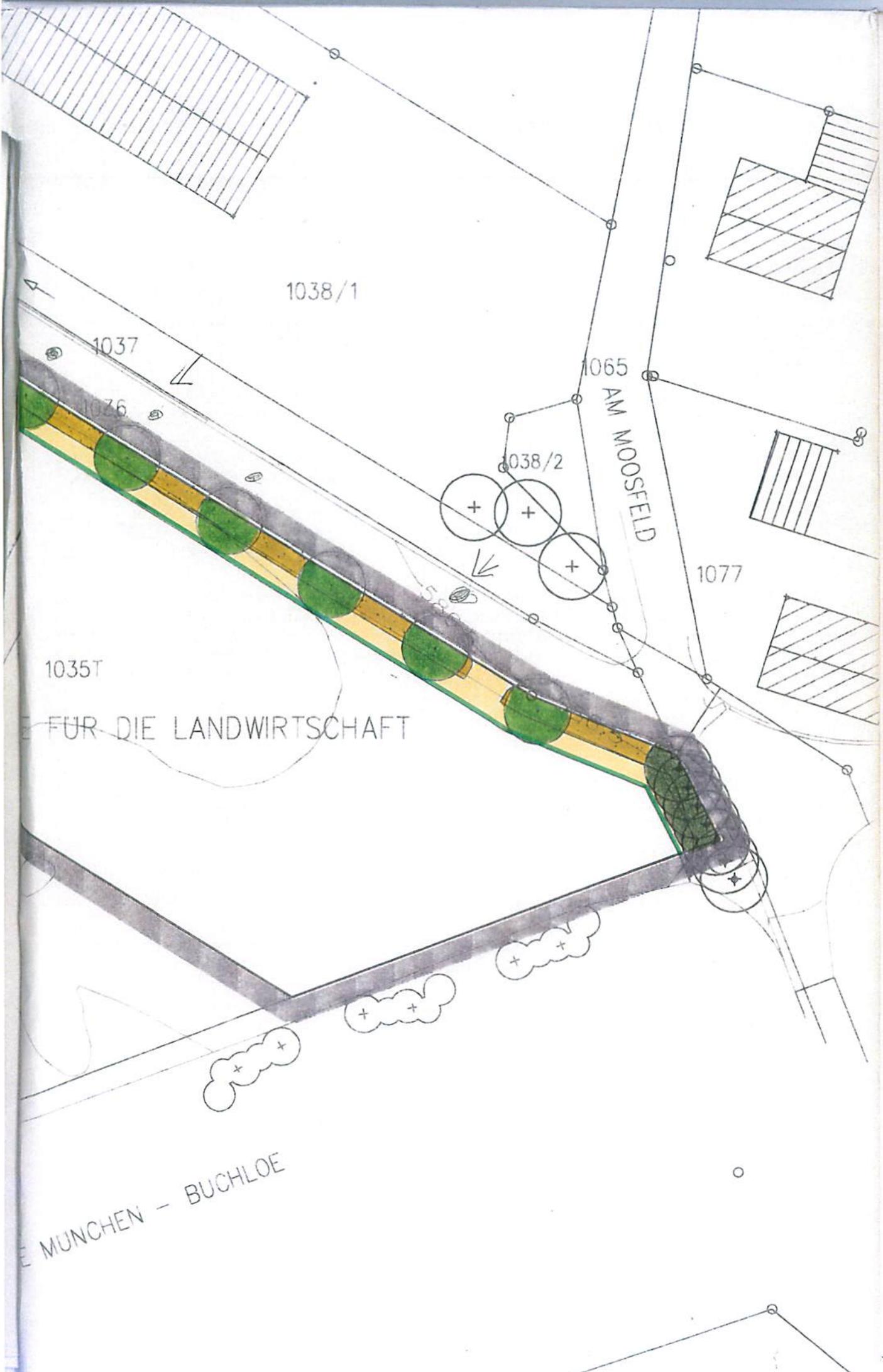
6. Die Genehmigung ist am 11.07.1997 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.



Penzing, den 21.08.1997

O. Meyer

(Bürgermeister)



1038/1

1037

1036

1065

1038/2

AM MOOSFELD

1077

1035T

FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

MÜNCHEN - BUCHLOE