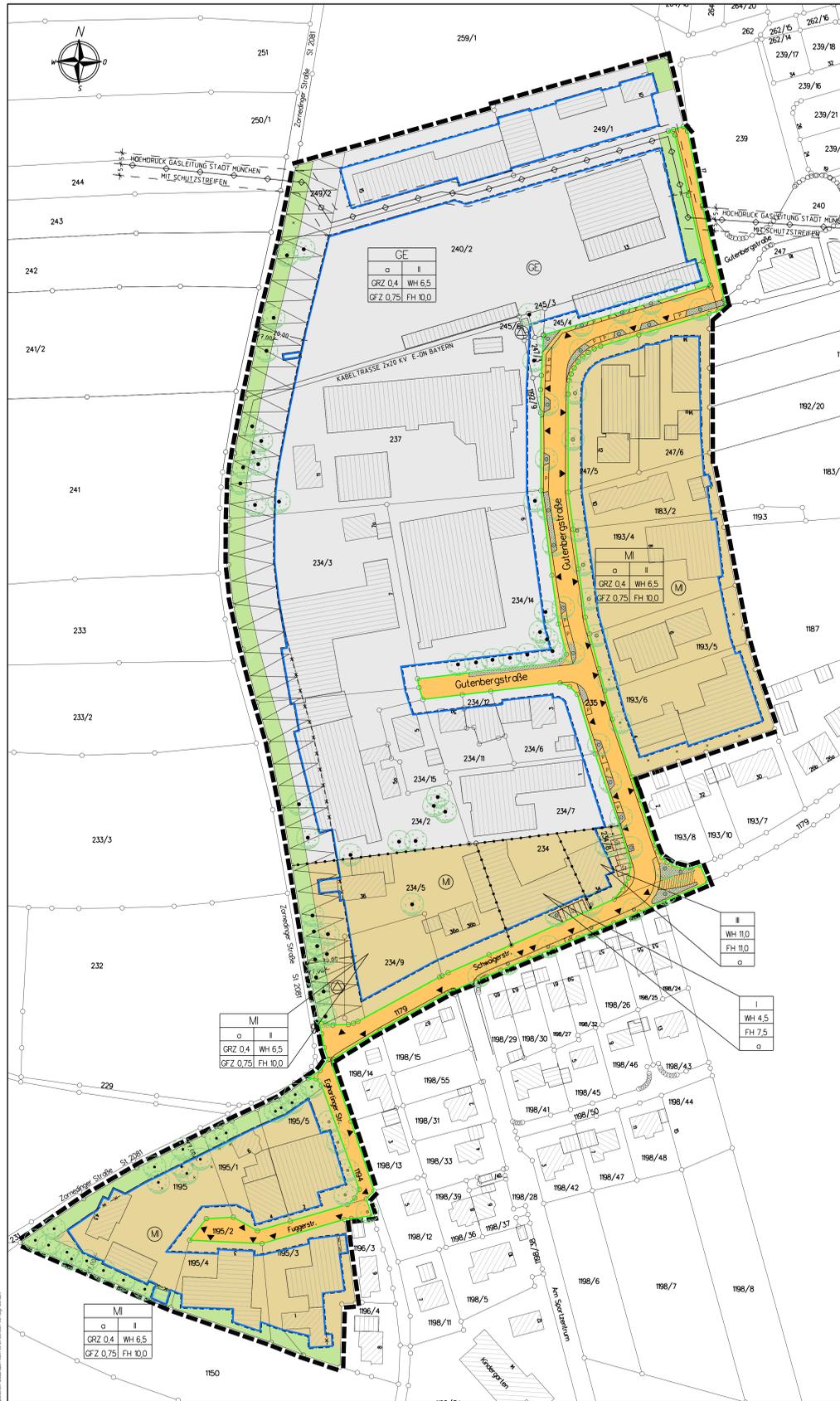


## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Gewerbegebiet östlich der St 2081

M 1:1.000



### Präambel

Die Gemeinde ANZING erlässt gemäß des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (I 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (I 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 466), diese

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Gewerbegebiet östlich der St 2081 als Satzung.

Durch die Änderung werden drei bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilflächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung künftig als Mischgebietsflächen ausgewiesen.

### Zeichenerklärung

#### A) Planzeichen als Festsetzungen

- M Mischgebiet, gemäß § 6 Bau NVO
- Gewerbegebiet, gemäß § 8 Bau NVO
- Grenze des Geltungsbereiches
- Bauliche Nutzung
- Baugrenze
- aufgehobene Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- GFZ 0,75 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, z. B. 2 Vollgeschosse
- WH 6,5 Maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dach mit der Außenwand) in Metern über der Straßenoberkante, z. B. 6,5m
- FH 10,0 Maximale Firsthöhe in Metern über der Straßenoberkante, z. B. 10,0m
- a abweichende Bauweise
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- Fuß- und Radweg
- Parkstände
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche zu belasten mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Kfz-Stellplatz auf Baugrundstück
- Grünordnung
- zu erhaltender Baum (Bestand)
- zu pflanzender Baum
- Fläche für Randeingrünung
- zu bepflanzen Fläche auf dem Baugrundstück

#### B) Planzeichen als Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhobende Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer, z. B. 123
- bestehende Kabeltrasse 2 x 20 kV  
Im Bereich der Trasse können keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden, Grabarbeiten im Bereich der Kabel sollen dem Betreiber rechtzeitig angezeigt werden.
- bestehende Trafo-Station
- bestehende Wohn- und Bürogebäude
- bestehende Fertigungs-, Lager- und Nebengebäude
- Überdachungen
- bestehende Grundstückszufahrten
- Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
- bestehende unterirdische Hochdruck-Gasleitung der Stadtwerke München mit Schutzstreifen (mit Angabe der Breite in Metern).

#### C) Festsetzungen durch Text

##### 1. Bebauung

11 Art der baulichen Nutzung  
Das mit GE gekennzeichnete Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das mit M gekennzeichnete Bauland ist nach § 6 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) als Mischgebiet festgesetzt.

Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

12 Maß der baulichen Nutzung  
Die Höchstmaße der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl, sowie die seitlichen Wandhöhen und Firsthöhen sind im Planteil festgesetzt. Bei über die Dachoberfläche hoch gezogenen Attiken oder Wänden gilt die zulässige Wandhöhe für deren Oberkante. Bei den Grundstücken Flur-Nr. 234/5 und 234/9 bezieht sich die maximale Wandhöhe von Gebäuden, die tiefer als die Straße liegen, auf die Geländeoberkante.

Im Falle abweichender Dachformen gilt die zulässige Firsthöhe für die höchste Gebäude unrrisikante.  
Bei den Grundstücken Flur-Nr. 234/5 und 234/9 bezieht sich die maximale Firsthöhe von Gebäuden, die tiefer als die Straße liegen, auf die Geländeoberkante.

Stellplätze und Caragen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

13 Abweichende Bauweise  
Gebäude sind mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand gem. Bayerischer Bauordnung zu errichten und dürfen eine Länge von 80 m nicht überschreiten. Sofern auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der gemeinsamen Grenze steht, kann gestaltet oder verlangt werden, dass angebaut wird. Ausnahmsweise können zwei oder mehrere Gebäude mittels untergeordneter Gebäude verbunden werden, auch wenn sich eine Gebäudelänge von mehr als 80 m ergibt.

14 Baugrenze  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten darf max. 1,5 m betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

16 Höhenlage der Gebäude  
Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf max. 0,2 m über der Straßenoberkante liegen, ausnahmsweise darf sie bei den durch Kiesobau tiefer liegenden Grundstücken mit den Flur-Nr. 234/5 und 234/9, sofern nicht die Festsetzung 6.2 zur Anwendung kommt - 0,2 m über dem natürlichen bzw. über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände liegen.

17 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen  
Als Dachformen sind zugelassen: Satteldächer, für Nebengebäude auch Pultdächer. Die Dachneigung beträgt 25°-30°. Für die Eindeckung sind nur naturrote oder rotbraune Dachformen zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in/an der Dachfläche zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig:  
- glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen sowie ähnlich wirkende Oberflächen,  
- Holz in naturnahen Farbblößen,  
- matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall,  
- nicht verapergeltes Glas.

Werbeanlagen:  
Je Grundstück ist nur eine mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlage von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Oberkante dieser Werbeanlage muss unter der Trauthöhe bzw. Oberkante Attika liegen und darf max. 4,5 m über dem natürlichen bzw. über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände liegen. Alternativ sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über dem Gelände zulässig.

18 Einfriedigungen  
Einfriedigungen können als lebende Zäune, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 10 m ausgebildet werden. Mauern und Sockel sind nicht zulässig. Maschendraht und Holzzäune sind mit 10 cm Bodenfreiheit oder mit Schlupflücken 10 x 20 cm im Höchstabstand von 10 m zu errichten.

19 Stellplätze / befestigte Flächen auf den Grundstücken  
PKW-Stellplätze sind, soweit sie die festgesetzten zu beplantenden Flächen nicht betreffen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lagerplätze für nicht grundwassergefährdende Güter, Kfz-Stellplätze, Fahrflächen und sonstige befestigte Flächen sind, soweit sie befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie z. B. mit offenporigem Pflaster herzustellen. Manipulationsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind beständig sowie wasser- und medienrichtig auszuführen.

2. Grünordnung  
Die Standorte der zu erhaltenden, bzw. der in angegebener Art und Größe zu pflanzenden Bäume sind dem Planteil zu entnehmen.

Für die Flächen der Randeingrünung wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zu pflanzen sind mindestens 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup> und 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>. Bei den Flächen der Randeingrünung sind, soweit sie befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie z. B. mit offenporigem Pflaster herzustellen. Manipulationsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind beständig sowie wasser- und medienrichtig auszuführen.

PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Dabei sollen je 5 Stellplätze, 1 Baum gepflanzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen notwendig sind, jedoch mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die als "Straßenbegleitgrün" festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zulässig sind nur heimische Bäume und Sträucher wie:

- Bäume	Quercus robur	Eiche
	Tilia cordata	Linde
	Fraxinus excelsior	Esche
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Sträucher	Prunus spinosa	Schlehe
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Evonymus europaeus	Pflaumenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Corylus avellana	Hasselnuß
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Juniperus communis	Wacholder

Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume:  
Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt

Mindestgröße der zu pflanzenden Sträucher:  
80-100 cm, 2 x verpflanzt.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Mit den Bauarbeiten sind qualifizierte Freilandgestaltungskräfte einzusetzen. Bei Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.

##### 3. Immissionsschutz

3.1 In den Randlagen des Geltungsbereichs gem. Festsetzung 1 sind an gewerblich genutzten Gebäuden, die an eine Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzen, auf den zugewandten Gebäudesseiten z. B. Laderampen, zu öffnende Vergasungen und Türen, Abfuhröffnungen und sonstige immissionsleitende Einbauten unzulässig, ausgenommen sind zu öffnende Vergasungen und Türen von Büroräumen, Wohnungen und dglm.

3.2 Bei Neuerrichtung bzw. wesentlicher Änderung bestehender lärmrelevanter gewerblich genutzter Anlagen im GE-Gebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung dafür Sorge zu tragen, dass bei den im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens gelegenen Gebäuden mit schutzwürdiger Nutzung, z. B. Wohnungen, Praxen, Büros keine unzulässigen Lärmwirkungen auch nicht beim Zusammentreffen mit bereits bestehenden Anlagen auftreten können. Besondere Aufmerksamkeit im o. g. Sinne bedürfen dabei Bauvorhaben an den Nachtstellen zum Misch- und zu den Wohngebieten. Soweit fachlich geboten und vertretbar, ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen im GE-Gebiet die zukünftige Nutzbarkeit bislang unbebauter Nachbargrundstücke durch Vorhalten von Immissionskontingenten zu berücksichtigen.

3.3 Strahlenschutz  
Entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO sind Betriebe, die unter die Gefahrenklassen II und III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1984) fallen, unzulässig.

##### 4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Einzugsflächen von nicht überdachten Manipulationsflächen sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

##### 5. Denkmalschutz

Bauvorhaben sind frühzeitig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, außerdem ist das Landesamt zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

##### 6. Bestehende unterirdische Hochdruck-Gasleitung

Die bestehende unterirdische Hochdruck-Gasleitung der Stadtwerke München mit Schutzstreifen (mit Angabe der Breite in Metern) ist im Planteil dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens ist laut Landeshauptstadt München weder eine Überbauung noch eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern zulässig, die Trasse kann bei Bedarf ausgepflockt werden.

##### Sonstiges:

Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Die einschlägigen Bestimmungen zur Reinhaltung der Luft (z. B. TA Luft) sind einzuhalten.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser außerhalb des Grundstücks ist die Erlaubnis des Landratsamtes erforderlich.

Bauvorhaben, deren Sohle niedriger als der höchste Grundwasserstand zu legen kommen, sind bis 0,3 m über dem höchsten Grundwasserstand wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Vor geplanten Bepflanzungen im Bereich von Leitungen der E.ON Bayern AG ist mit dieser Kontakt aufzunehmen.

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist, auch bei gemäß BayBO genehmigungsfreien Vorhaben, eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes gemäß Art. 17a BayWG erforderlich.

### Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2011 die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gewerbegebiet östlich der St 2081 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2011 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. April 2011 hat in der Zeit vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. April 2011 hat in der Zeit vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 stattgefunden.

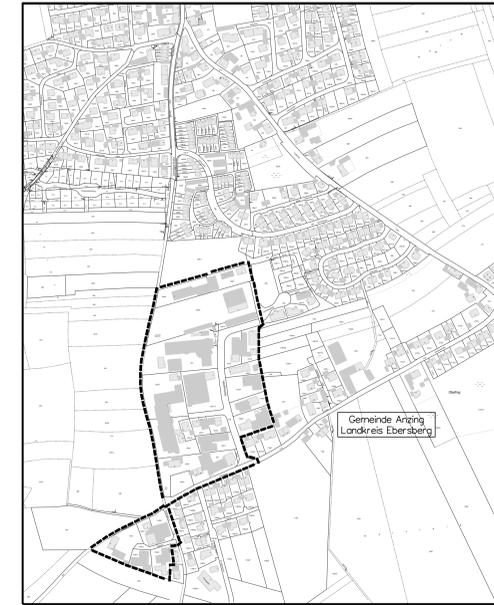
4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2012 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis 17.07.2012 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis 17.07.2012 öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Anzing, den \_\_\_\_\_ Finauer, Erster Bgm. Siegel

### Übersicht, M 1:5.000



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23: Gewerbegebiet östlich der St 2081