

# GEMEINDE ANZING

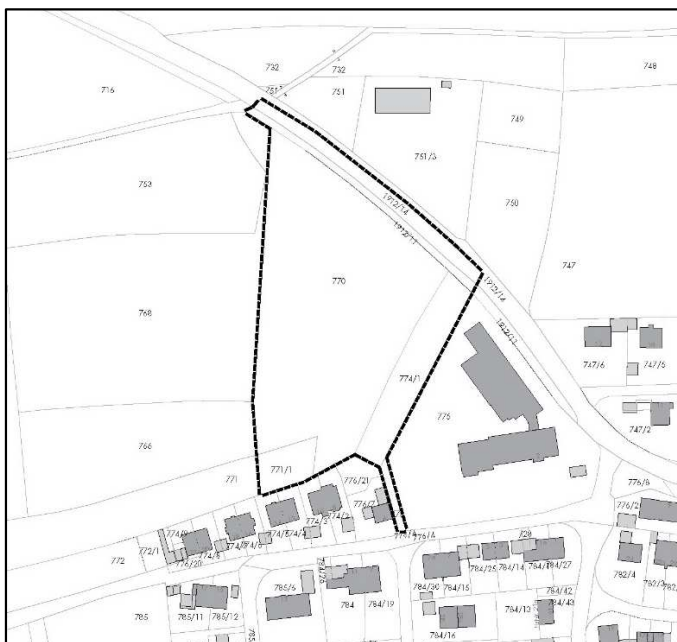
## LANDKREIS EBERSBERG

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 53

mit Grünordnungsplan

Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen nordwestlich der Grundschule.  
Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 770 und 774/1 sowie  
Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 771, 775, 1912/11 und 1912/14.

### BEGRÜNDUNG



Nur redaktionelle Änderung zu dem  
am 02.10.2018 zur Einleitung be-  
schlossenen Vorentwurf vom  
01.10.2018

Planungsumgriff o.M.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf: 17.12.2018

Entwurf:

Geändert:

Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklantz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung .....	4
2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
2.1 Luftbild – Übersicht.....	4
2.2 Luftbild – Grundstück.....	5
2.3 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen.....	6
2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes .....	6
2.5 Vorhandene Erschließung.....	6
2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage .....	6
2.7 Vorhandene Bebauung .....	6
2.8 Vorhandener Baumbestand.....	6
3.0 Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
3.1 Flächennutzungsplan .....	6
3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.....	7
4.0 Städtebauliche Erläuterung .....	8
4.1 Städtebauliche Leitidee .....	8
4.1.1 Erläuterungen zum Gemeinbedarf .....	8
4.1.2 Erläuterungen zum Wohnen.....	9
4.1.3 Lageplan / Dachaufsicht.....	10
4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung.....	10
4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform.....	10
4.2.2 Bauliche Gestaltung .....	11
4.2.3 Fassadengestaltung .....	12
4.2.4 Nebenanlagen.....	12
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.4 Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.4.1 Brutto- und Nettobauland .....	12
4.4.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) .....	13
4.4.3 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 (ohne Tiefgaragenflächen) .....	15
4.4.4 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (mit Tiefgaragenflächen) .....	15
4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen .....	17

4.4.6	Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	17
4.4.7	Kennwerttabelle Geschossflächen.....	17
4.5	Erschließung und Inneres Wegenetz .....	18
4.6	Stellplatznachweis für Pkw .....	18
4.7	Feuerwehruzufahrten .....	19
4.8	Bauabfolge beim Gemeinbedarf.....	19
5.0	Erläuterung der Grünordnung .....	20
5.1	Grundzüge der Grünordnung.....	20
5.1.1	Wohnen .....	20
5.1.2	Gemeinbedarf .....	20
5.2	Spielplätze .....	20
5.3	Einfriedungen.....	21
6.0	Baugrundgutachten .....	21
7.0	Verkehrsgutachten .....	21
8.0	Immissionsschutz .....	21
9.0	Umweltbelange Gutachten .....	22
10.0	Erschließungsvoraussetzungen .....	22
10.1	Sicherung der Planungsziele .....	22
10.2	Wasserversorgung .....	22
10.3	Wasserentsorgung .....	22
10.4	Regenwasserableitung.....	22
10.5	Stromversorgung .....	22
10.6	Telefonnetz .....	22
10.7	Abfallentsorgung.....	22
10.8	Erdgasanschluss .....	22
10.9	Fernwärme.....	22

## 1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Anlass und Gegenstand der Planung für den Planungsbereich westlich der Grundschule und südlich der Schulstraße in der Gemeinde Anzing ist die Entwicklung eines Gebiets für Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen in Ortsrandlage. Dabei sollen die derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung, gefördertem Wohnungsbau sowie einer Nutzung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und großzügigen Grün- und Freiflächen zugeführt werden. Im Zuge der Planung soll das Plangebiet adäquat mit dem angrenzenden Bestand verknüpft werden. Verbindendes Element wird hierbei die städtebauliche Konzeption und Wegeführung zwischen der bestehenden Schule mit Turnhalle und vorgelagertem Pausenhof und dem neu zu schaffenden Ensemble eines Kindergartens mit Kinderkrippe und Räumlichkeiten für die Mittagsbetreuung sein. Die dafür erforderlichen Bedarfsdaten für das „Kinderhaus“ und das „Haus für flexible schulnahe Betreuung“ sind im Vorfeld von der Gemeinde ermittelt worden.

Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 eine Rechtsgrundlage für die genannte Planungsaufgabe zu schaffen.

## 2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 2.1 Luftbild – Übersicht

Die Gemeinde Anzing befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ebersberg.

Luftbild – Übersicht Gemeinde Anzing im Landkreis Ebersberg (ohne Maßstab)

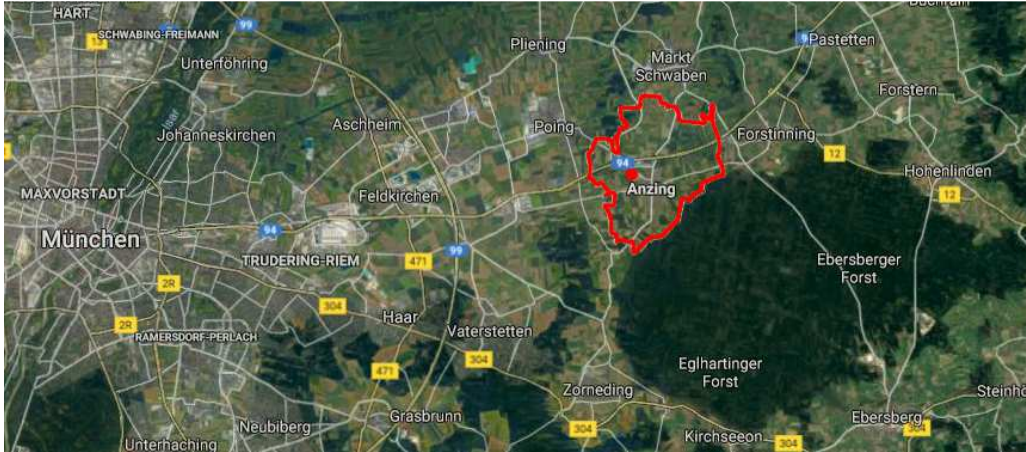


Quelle: Google Maps, April 2017; Überlagerung mit Landkreisgrenze des Landkreises Ebersberg in Rot (großer Umgriff) sowie Überlagerung mit Gemeindegrenze der Gemeinde Anzing in Rot (kleiner Umgriff); Überlagerung durch Goergens Mikloutz Partner GmbB

## 2.2 Luftbild – Grundstück

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Anzing am nordwestlichen Ortsrand der bebauten Gemeindefläche, südlich der Schulstraße und westlich der Grundschule.

Luftbild – Übersicht Planungsgebiet in der Gemeinde Anzing (ohne Maßstab)



Quelle: Google Maps, April 2017; Überlagerung mit Gemeindegrenze der Gemeinde Anzing in Rot; Lage des Planungsgebietes als roter Punkt dargestellt; Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 520 m verläuft die Bundesautobahn A 94 von München nach Passau durch das Gemeindegebiet. Ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes liegt ein Gewerbegebiet, südlich des Geltungsbereiches grenzen bebaut Wohngebiete an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das bestehende Grundschulareal mit Turnhalle und dem hauptsächlich als Pausenhof genutzten Sportplatz, im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bebauung im Süden entlang der Gartenstraße besteht aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen und Satteldächern zwischen 25° und ca. 50°.

Abbildung Luftbild – Planungsgebiet mit Umgebung (ohne Maßstab)



Quelle: Google Earth Pro, April 2017; Überlagerung des Geltungsbereichsumgriffs in Rot; Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH



**2.3 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen**

Rathaus	ca.	350 m
Katholischer Kindergarten	ca.	300 m
AWO-Kinderhaus	ca.	650 m
Pfarrkirche Mariä Geburt	ca.	450 m
Bushaltestelle (Anzing, Schule)	ca.	120 m
Einzelhandel (derzeit Edeka Furtmair)	ca.	700 m
Einzelhandel (derzeit Lidl)	ca.	900 m
Sportangebot	ca.	2.400 m

**2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Grundstücke mit den Flurnummern 770 und 774/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 771/1, 775, 1912/11 (Schulstraße) und 1912/14 (Schulstraße). Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 13.702 m<sup>2</sup>.

**2.5 Vorhandene Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Schulstraße im Norden des Geltungsbereiches erschlossen.

**2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist weitgehend eben und fällt von Westen nach Osten leicht ab. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im Mittel auf einer Höhe von ca. 522,20 m über NN. Die östliche Grenze liegt etwas tiefer auf einer Höhe von ca. 521,50 m über NN im Norden und 521,90 m über NN im Süden. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine starken Geländebehebungen vorhanden, nur im Nordosten schließt eine leichte Böschung an.

**2.7 Vorhandene Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

**2.8 Vorhandener Baumbestand**

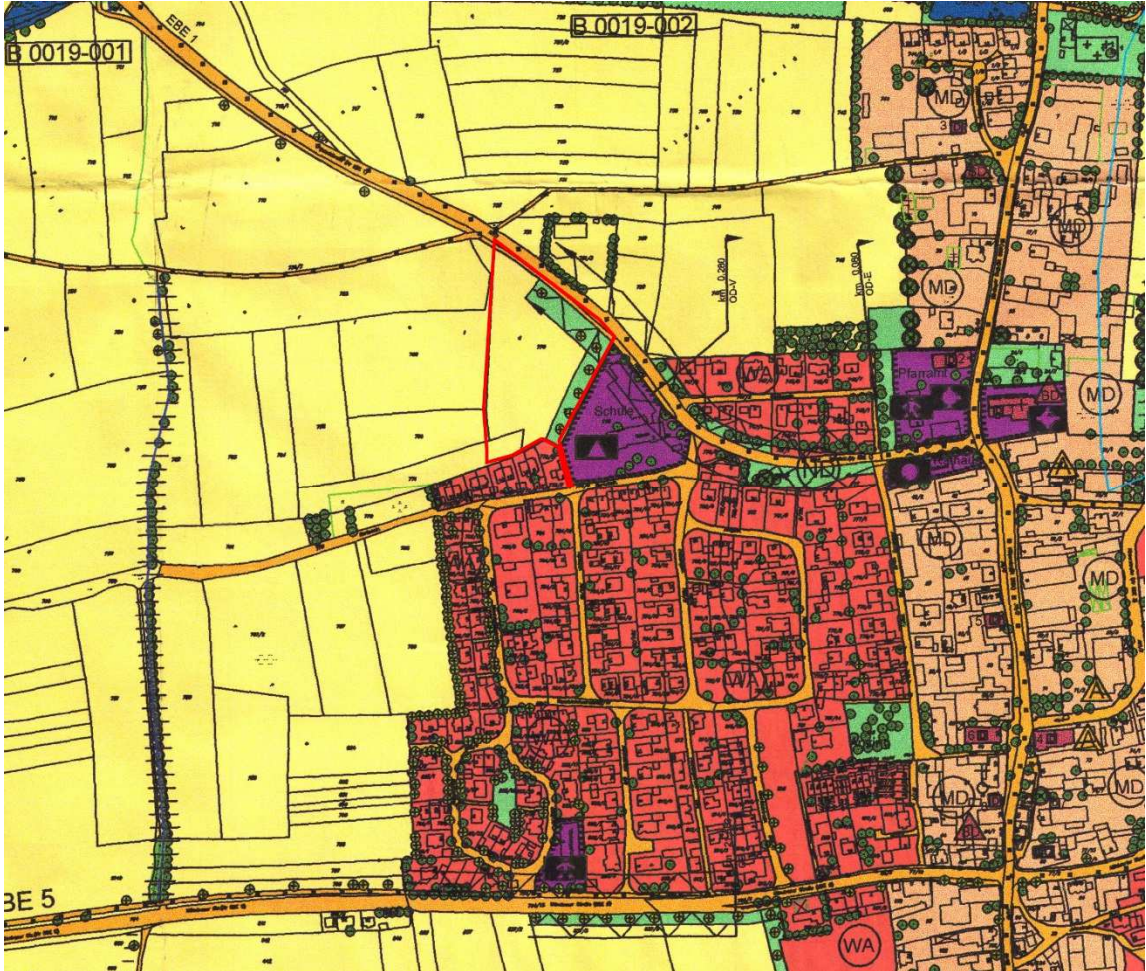
Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes nur in den Randbereichen vorhanden: Dabei befinden sich entlang der nordöstlichen Grenze einzelne Solitärbäume und einige Laubgehölze. Darüber hinaus sind innerhalb des Grünstreifens entlang der Schulstraße Straßenbäume vorhanden.

**3.0 Planungsrechtliche Grundlagen****3.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing vom 05.06.2012 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Fläche sowie Flächen zur Ortseingrünung mit Baumneupflanzungen aus. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der neuen Erschließungsstichstraße ein allgemeines Wohngebiet

(WA gemäß § 4 BauNVO) fest. Aufgrund der geplanten Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen östlich der neu geplanten Stichstraße wird dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing (Ausschnitt, ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Anzing; Überlagerung Geltungsbereichsumgriff in Rot; Überlagerung durch Goergens Miklantz Partner GmbH

### 3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Anzing hat am 10.10.2017 eine Gestaltungs- und Stellplatzsatzung erlassen. Der Bebauungsplan Nr. 53 orientiert sich an dieser Satzung. Die Satzung kann auf der Homepage sowie im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

## 4.0 Städtebauliche Erläuterung

### 4.1 Städtebauliche Leitidee

Die Gemeinde Anzing plant die Errichtung von Wohnbaukörpern sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen, um den gestiegenen Bedarf an Wohnflächen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder bis 10 Jahre zu bedienen.

Im Westen des Bebauungsplans ist Wohnen geplant, im Osten in unmittelbarer Nähe zur Schule sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Nördlich der Schulstraße ist derzeit bereits das Winterdienstdepot der Gemeinde für Kies und Streumaterial angesiedelt, so dass die neue Bebauung eine Arrondierung des Ortsrandes bedeutet. Das Planungsgebiet wird von Norden auf kurzem Weg von der Schulstraße aus durch einen neu herzustellenden Erschließungsstich (Tempo 30) in Richtung Süden erschlossen. Dieser wird im Süden durch einen Wendehammer abgeschlossen. Der Erschließungsstich ist als Fläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt, auf der alle Verkehrsteilnehmer inkl. Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt sind.

#### 4.1.1 Erläuterungen zum Gemeinbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 liegt in unmittelbarer Nähe zur existierenden Grundschule der Gemeinde und damit in optimaler Lage für Mensa und schulnahe Betreuung (Hort/Mittagsbetreuung bzw. Offene Ganztagschule). Der Bedarf an Betreuung der Grundschüler am Nachmittag ist in den letzten Jahren gestiegen, so dass eine Erweiterung des Betreuungskonzepts um eine Offene Ganztagschule und einen Hort erforderlich erscheint. Die Lage der geplanten neuen Einrichtungen bietet den sechs- bis zehnjährigen Kindern den kürzest möglichen, fahrverkehrsfreien Weg von der Schule über die Freisportanlagen hin zu den Gebäuden von Mensa und flexibler schulnahe Betreuung.

Die Gebäude für die Betreuung der Grundschüler sind geplant als ein winkelförmiger Flügelbau in Form eines langgestreckten Baukörpers parallel zum neuen Erschließungsstich und eines rechtwinklig nach Osten anschließenden Bauteils für die Mensa und weitere Gruppenräume. Der Flügelbau (sog. „Flexhaus“) umschließt dabei die zugehörigen Frei- und Aufenthaltsflächen der Nutzung und trägt so zu einem geschützten Innenhof bei. Die Baukörper sind dabei durch ein verbindendes Erschließungsbauteil aneinandergesetzt, das durch einen Rücksprung in der Fassade einerseits den Hauptbaukörpern untergeordnet erscheint und darüber hinaus durch die geschlossene Fassadenseite Richtung Norden den Innenhof samt Frei- und Spielflächen vor Immissionen (von der Schulstraße) schützt.

Nördlich der Einrichtungen für Grundschüler ist in zwei ebenfalls orthogonal zueinander stehenden Baukörpern die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kinderkrippe und Kindergarten, sog. „Kinderhaus“) vorgesehen. Ein langgestreckter Baukörper parallel zur Schulstraße stellt einen wirksamen Schallschutz für die Freiflächen vor den Emissionen der Straße dar.



Die Flächen für die Kinderkrippe befinden sich im Erdgeschoss, die für den Kindergarten im Obergeschoss. Die Gruppenräume orientieren sich nach Osten bzw. Süden. Die Freiflächen befinden sich auch hier im Innenhof.

Die zweigeschossigen Baukörper der Kinderbetreuungseinrichtungen schirmen die beiden Spielhöfe von „Flexhaus“ und „Kinderhaus“ nach außen zur geplanten Wohnbebauung im Westen ab, so dass die Baukörper des Gemeinbedarfs einerseits einen Immissionsschutz vor Straßenlärm bedeuten und andererseits für die umliegende Wohnbebauung einen Schutz vor den Schallemissionen des Gemeinbedarfs bieten.

Kurzzeit-Stellplätze für das Holen und Bringen der Kinder sind in Form von Kopfparkbuchten an der Schulstraße und entlang des Erschließungstiches vorhanden.

#### 4.1.2 Erläuterungen zum Wohnen

Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53 ist Wohnnutzung geplant. Der nördlichste Baukörper ist wie das Hauptgebäude des Kinderhauses mit der Gebäudelängsseite parallel zur Schulstraße orientiert und wirkt so als Schallschutz für die südlich davon liegende Wohnbebauung. Um den Schallschutz im Inneren des Gebäudes sowie für die zugehörigen Freiflächen auf der Südseite sicherzustellen, ist das Gebäude als Laubengangtypus organisiert: Zur Straße hin sind nur Nebenräume wie Eingangsbereich, Bäder und Küchen, sämtliche Aufenthaltsräume geplant, während die Freiflächen auf die straßenabgewandte Gebäudeseite orientiert sind. Dieses Gebäude ist als geförderter Wohnungsbau vorgesehen.

Die weiteren, nach Süden aufgereihten Gebäude (ein weiteres Mehrfamilienhaus, zwei Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus) orientieren sich am Verlauf des Erschließungstiches. Sie sind von Osten vom Erschließungstich her erschlossen und mit ihren Aufenthaltsräumen auf die straßenabgewandte Seite orientiert. Die Privatgärten sind im Westen zur freien Landschaft vorgesehen und bilden so einen grünen Ortsrand.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Geschößwohnungsbau ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt platzsparend über die Schulstraße von Norden, wodurch der Parksuchverkehr für die Wohnnutzungen in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 nicht ins Wohngebiet gezogen wird. Die Parkierung bei den Doppelhäusern und dem Einfamilienhaus in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3, 4 und 5 erfolgt in Garagen und Carports auf dem jeweiligen Grundstück.

## 4.1.3 Lageplan / Dachaufsicht

Abbildung Dachaufsicht (ohne Maßstab)



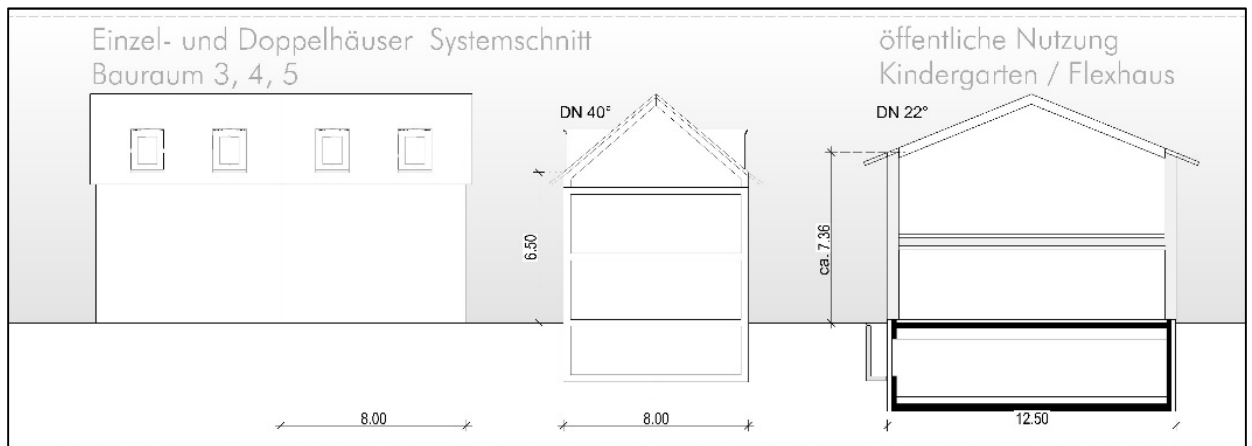
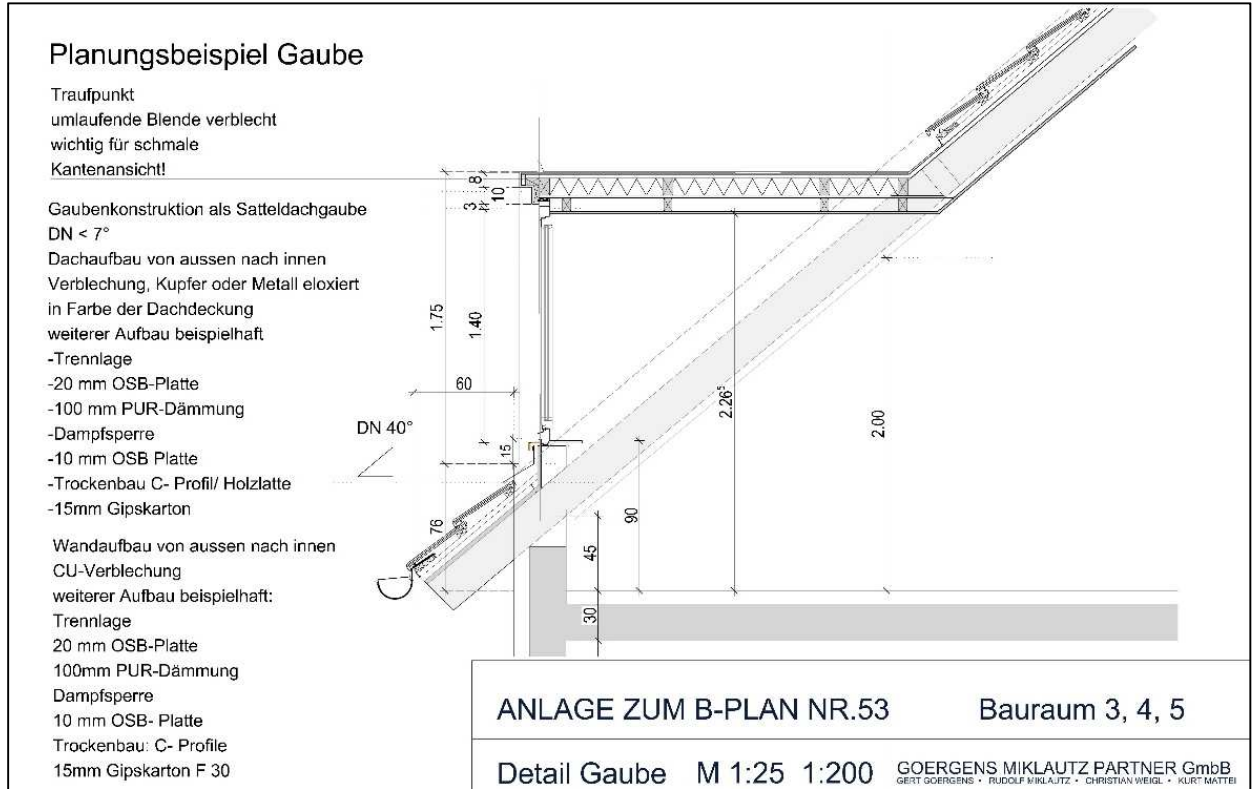
Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH, Juli 2018

## 4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung

## 4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform

Für alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist maximal eine zweigeschossige Bauweise mit einem symmetrischen Satteldach zulässig. Für die Baukörper in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 bis 5 ist eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite von 6,70 m und für den Bauraum mit der Kennzeichnung 6 eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite von 7,5 m festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung sowohl hinsichtlich der Kubatur als auch der Dachlandschaft in die vorhandene Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnviertel ein.

In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3, 4 und 5 sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft im Plangebiet sicherzustellen, sind die Breite, die Höhe und die Dachneigung der Gauben begrenzt. Zudem ist die Eindeckung der Gaube sowie ihre Dachform und –neigung vorgeschrieben.






















#### 4.2.2 Bauliche Gestaltung

Es ist vorgesehen, die Gebäude in Stahlbeton-Holzhybridbauweise zu errichten. Die Fassaden und Außenwände sollen aus Holz bzw. Holz-Glas errichtet werden. Das Dachtragwerk wird in Holz geplant. Es ist vorgesehen, die Dächer raumhaltig den darunter liegenden Obergeschossen zuzuschlagen.

#### 4.2.3 Fassadengestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der neu geplanten Bebauung sicherzustellen, sind die einzelnen Gebäude mit ihren Balkonen, Balkonbrüstungen und Markisen hinsichtlich der Farb- und Materialgestaltung (Putzflächen, Sichtmauerwerk, Verkleidungen) aufeinander abzustimmen.

Die zulässigen Farbtöne sind der NCS-Farbtabelle zu entnehmen.

	-Y	-Y50R	-R	-R50B	-B	-B50G	-G	-G50Y	-N
									S 0300-N 
S 0502									S 0500-N 
S 1002									S 1000-N 

#### 4.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen für Fahrräder, Geräte und Müll sind zur Herstellung eines geordneten, einheitlichen Erscheinungsbildes in ihrer Lage und Größe festgesetzt. Die Festsetzung von Holz als Material für die Außenwände und die festgesetzte Dachform sind dabei an den Festsetzungen für die Hauptgebäude angelehnt.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der neuen Erschließungsstichstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) fest. Aufgrund der geplanten Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen östlich der neu geplanten Stichstraße wird dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing wird im Parallelverfahren geändert.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.4.1 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13.702 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird in den vorliegenden Berechnungen als Bruttobauland angesetzt.

Zur Ermittlung des Nettobaulandes werden alle privaten Flächen herangezogen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die öffentlichen Erschließungsflächen und die öffentlichen Grünflächen einschließlich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns werden nicht berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von insgesamt ca. 9.599 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen ca. 2.461 m<sup>2</sup> Nettobauland auf den Bereich mit den Bauräumen 1 und 2, ca. 663 m<sup>2</sup> Nettobauland auf den Bereich mit dem Bauraum 3, ca. 644 m<sup>2</sup> Nettobauland auf den Bereich mit dem Bauraum 4, ca. 454 m<sup>2</sup> Nettobauland auf den Bereich mit dem Bauraum 5 und ca. 5.377 m<sup>2</sup> Nettobauland auf den Bereich mit dem Bauraum 6 (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung Nettobauland je Baubereich(ohne Maßstab)



#### 4.4.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

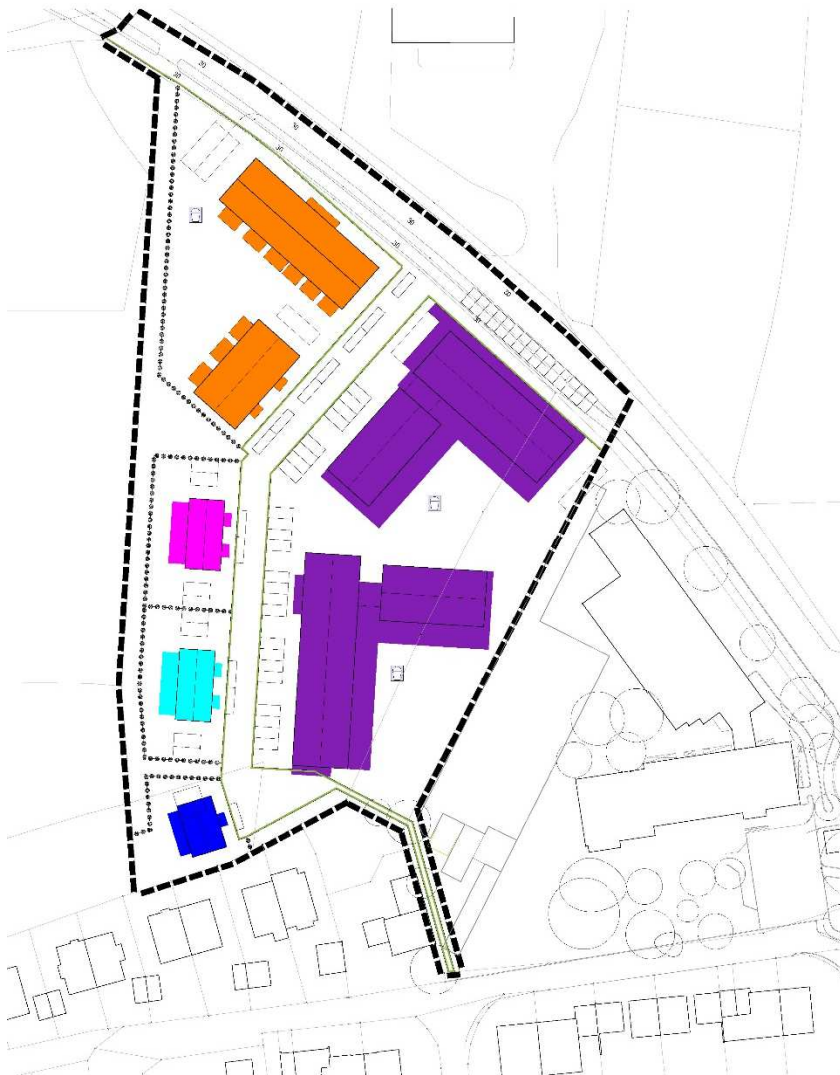
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) je Bauraum basiert auf der Objektplanung vom Dezember 2018 (vgl. Planzeichnung), jeweils inklusive Vordächer, Terrassen, Balkone und notwendige Außentreppen (vgl. nachfolgende Abbildung und Kennwertta-  
 belle gemäß Punkt 4.4.5 der Begründung), bezogen auf das Nettobauland je Bau-  
 raum gemäß Punkt 4.4.1, 2. Absatz. In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 53 ist  
 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,36 für den Bauraum mit der Kenn-  
 zeichnung 1 und 2 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 886 m<sup>2</sup> entspricht. Für  
 den Bauraum mit der Kennzeichnung 3 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl  
 von 0,29 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bau-  
 raum mit der Kennzeichnung 4 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,30  
 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit  
 der Kennzeichnung 5 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,28 festge-  
 setzt, was einer Grundfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit der



Kennzeichnung 6 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 2.689 m<sup>2</sup> entspricht.

Im Baubereich mit der Kennzeichnung 6 ist eine GRZ von 0,50 festgesetzt, bezogen auf die Gebäude inklusive Vordächer, Terrassen, Balkone und notwendige Außentrep-  
pen. Damit wird die GRZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gem. § 17 BauNVO überschritten. Diese geringfügige Überschreitung der gesetzlichen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Baubereich mit der Kennzeichnung 6 resultiert aus den großen Flächen für befestigte Außenspielbereiche (Terrassenflächen). Da es sich bei diesen Flächen um die Flächen für Terrassen und weitere befestigte Spielbereiche im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen handelt und diese Terrassenflächen darüber hinaus aus wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind, wird die Überschreitung für städtebaulich vertretbar gehalten.

Abbildung Grundfläche der Gebäude inkl. Vordächer, Terrassen, Balkone, notwendige Außentreppen je Baubereich (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

4.4.3 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 (ohne Tiefgaragenflächen)

In der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53 ist eine – vgl. Objektplanung vom Dezember 2018 - maximale Grundfläche (GR) je Bauraum festgesetzt, jeweils inkl. Vordächern, Balkone und Terrassen. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - auch ohne gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) um 50% zulässig. Die je Bauraum maximal zulässigen Überschreitungsflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch oberirdische Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 (Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) sind in der nachfolgenden Abbildung und Kennwerttabelle unter Punkt 4.4.5 der Begründung dargestellt. Dabei wird eine maximale GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen von 0,46(3) für den Bauraum mit der Kennzeichnung 3 und eine maximale GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen von 0,47 für den Bauraum mit der Kennzeichnung 4 festgesetzt (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2) festgesetzt.

4.4.4 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (mit Tiefgaragenflächen)

Im Bauraum mit der Kennzeichnung 1 und 2 ist zur Errichtung der Tiefgarage – vgl. Objektplanung vom Dezember 2018 - eine Überschreitung der festgesetzten GR durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine GRZ von 0,65 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, Halbsatz 2). Die Ermittlung der Überschreitungsflächen kann der nachfolgenden Abbildung und der Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.5 der Begründung entnommen werden.

Abbildung Grundflächenüberschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

## 4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen

Bauraum	1 und 2	3	4	5	6
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.461	663	644	454	5.377
Festgesetzte GRZ	0,36	0,29	0,30	0,28	0,50
GRZ in GR übersetzt in m <sup>2</sup>	886	193	193	127	2.689
maximal zulässige Überschreitung um 50% der zulässigen GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	0,54	0,43	0,44	0,42	0,71
maximal zulässige Überschreitung um 50% in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	443	97	97	64	1.345
geplante Überschreitung durch oberirdische Flächen in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 (oberirdische Flächen)	73	135	135	44	464
geplante Überschreitung durch unterirdische Flächen in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3(z.B. TG)	626				
geplante GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen	0,65	0,49	0,51	0,38	0,56

## 4.4.6 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) basiert auf den in der Planzeichnung dargestellten Baukörpern im Stand der Objektplanung vom Dezember 2018. Dabei ist für den Baubereich mit der Kennzeichnung 1 und 2 eine GFZ von 0,60 (entspricht ca. 1.476,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 3 eine GFZ von 0,39 (entspricht ca. 258,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 4 eine GFZ von 0,40 (entspricht ca. 257,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 5 eine GFZ von 0,42 (entspricht ca. 190,7 m<sup>2</sup> GF) und für den Baubereich mit der Kennzeichnung 6 eine GFZ von 0,65 (entspricht ca. 3.495 m<sup>2</sup> GF) festgesetzt, jeweils bezogen auf das Nettobauland der einzelnen Baubereiche gemäß Punkt 4.4.1, 2. Absatz. In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 53 ist somit eine maximale Geschossfläche für alle Baubereiche von insgesamt 5.678,5 m<sup>2</sup> festgesetzt, was im Mittel einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,59 entspricht, bezogen auf das Nettobauland. Die Ermittlung der Geschossflächen kann der Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.7 der Begründung entnommen werden.

## 4.4.7 Kennwerttabelle Geschossflächen

Die Ermittlung der Geschossflächen erfolgt auf Basis der Objektplanung im Stand vom Dezember 2018:

Bauraum	1 und 2	3	4	5	6
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.461	663	644	454	5.377
Festgesetzte GFZ	0,60	0,39	0,40	0,42	0,65
GFZ in GF übersetzt in m <sup>2</sup>	1.476,6	258,6	257,6	190,7	3.495
geplante GF in m <sup>2</sup>	1.474	256	256	168	3.442

#### 4.5 Erschließung und Inneres Wegenetz

Die Tiefgaragenzufahrt für die Baukörper in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches und ist über die Schulstraße zu erreichen.

Das Plangebiet wird von der Schulstraße über eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstichstraße erschlossen, die im Süden durch einen Wendehammer abgeschlossen wird. Über diesen Erschließungsstich sind die Wohnhäuser im Westen des Geltungsbereiches und die Gemeinbedarfsflächen im Osten erreichbar. Der Erschließungsstich ist als Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Pkw-Verkehr vorgesehen. Diese Mischverkehrsfläche führt über den Platz im Norden (Entrée des Gebiets, Haupteingang zum Kindergarten und zur Kinderkrippe) über eine Biegung der Straße zum südlichen Wendehammer mit den schulnahen Nutzungen. Die landwirtschaftliche Erschließung erfolgt im Westen des Neubaugebiets, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die bestehenden Gebäude von Grundschule und Turnhalle werden über eine direkte Wegeverbindung an die neuen Gemeinbedarfsflächen angebunden. Dadurch können die Grundschüler fahrverkehrsfrei und sicher nach dem Unterricht zu ihren jeweiligen Betreuungsmöglichkeiten gelangen.

Im Süden wird der Geltungsbereich über einen öffentlichen Gehweg mit der Alpenstraße bzw. der Gartenstraße südlich des Geltungsbereiches verbunden. Fußwege in den öffentlichen Grünflächen führen vom Erschließungsstich nach Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen und verbinden so das Wohngebiet mit der Landschaft.

#### 4.6 Stellplatznachweis für Pkw

Die Baukörper in den Bauräumen 1 und 2 erhalten eine Gemeinschaftstiefgarage, in der die geforderte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann. Die Stellplätze der Anwohner in den Einzel- und Doppelhäusern werden auf den eigenen Grundstücken jeweils als eine geschlossene Garage und ein Carport nachgewiesen, zusätzliche Besucherstellplätze sind in Form von Längsparkbuchten entlang des Erschließungsstichs vorgesehen. Diese temporären Besucherstellplätze für die Wohnnutzung sollen dabei lediglich als Schotterrasenfläche oder als Pflaster mit Rasenfuge hergestellt werden, sodass ein grüner Straßenraum mit möglichst reduzierten befestigten Flächen entsteht.

Für die Gebäude der Kinderbetreuung befinden sich oberirdische Pkw-Stellplätze in Form von Kopfparkbuchten östlich des Erschließungsstichs auf den Gemeinbedarfsflächen. Weitere öffentliche Kopfparkbuchten sind an der Schulstraße vorgesehen.

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing vom 10.10.2017 und der Richtzahlenliste MABl von 2010: Nach derzeitigem Stand der Objektplanung vom Dezember 2018 ergibt sich folgender Stellplatzbedarf für Pkw:



Bauraum	1 und 2	3	4	5	6	Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze	Gesamtanzahl der nachgewiesenen Stellplätze
Geschossfläche	1.474	256	256	168			
Wohnfläche (75% der GF)	1.106	192	192	126			
Stellplatzschlüssel	1 Stellplatz bis 50 m <sup>2</sup> WF; 2 Stellplätze über 50 m <sup>2</sup> WF; 3 Stellplätze ab 120 m <sup>2</sup> WF				1 Stellplatz je 20-30 Kinder		
Anzahl der Wohneinheiten	19	2	2	1			
Anzahl der erforderlichen Stellplätze	28	4	4	3	12-19	<b>51-58</b>	
Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze	42	4	4	3	21		<b>74</b>

Fahrradabstellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage sowie oberirdisch in den Eingangsbereichen des geförderten Wohnungsbaus und der Wohnhäuser vorgesehen. Für die Kinderbetreuungseinrichtungen werden jeweils an den Haupteingängen Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Roller angeboten.

#### 4.7 Feuerwehrzufahrten

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen im Falle eines Brandes von mindestens einer Seite aus für die Feuerwehr erreichbar sein. Dabei kann auf die Feuerwehrbewegungsflächen innerhalb der Baugrundstücke verzichtet werden, da alle Gebäude innerhalb von 50 m zu öffentlichen Straßenräumen liegen und somit fußläufig von der Feuerwehr erreichbar sind. Die Gebäude können dabei mittels Anleitern (Steckleiter) erreicht werden. Eine abschließende Festlegung der Verkehrsflächen für die Feuerwehr inklusive der Bewegungsbereiche für Drehleitern kann allerdings erst im Bauvollzug endgültig vorgenommen werden.

#### 4.8 Bauabfolge beim Gemeinbedarf

Es ist geplant, in Bauraum mit der Kennzeichnung 6 den Bauteil a sowie die Bauteile c und d mit ihrem Verbindungsbau in einem ersten Bauabschnitt zu realisieren. Mit der Errichtung des Kinderhauses parallel zur Schulstraße wird das Grundgerüst für den Schallschutz im Innenhof sowie für den Städtebau hergestellt. Bauteil b mit dem Verbindungsbau folgt in einem zweiten Bauabschnitt.

## 5.0 Erläuterung der Grünordnung

### 5.1 Grundzüge der Grünordnung

#### 5.1.1 Wohnen

Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser sind straßenabgewandt nach Süden (Bauraum 1) und Westen (Bauraum 2) orientiert. Diese gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche soll einerseits Spielflächen für Kinder beinhalten und darüber hinaus als Treffpunkt aller Generationen, als grüner Erholungsraum für Jung und Alt, dienen.

Die Hausgärten der Bauräume 3, 4 und 5 sind nach Westen und damit zur freien Landschaft orientiert. Hier sind freiwachsende Hecken und einheimische Laub- und Obstgehölze zu pflanzen, um für den neu entstehenden Ortsrand einen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen. Die Mischverkehrsfläche ist als Bewegungsraum für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen und soll den Anwohnern die Möglichkeit für Bewegung und Spiel im öffentlichen Raum bieten. An die Mischverkehrszone angrenzend sind auf der Westseite Besucherstellplätze als Längsparker geplant. Um den Straßenraum optisch zu verkleinern, sind diese Stellplätze „grün“ herzustellen, also aus Pflaster mit Rasenfuge oder als Schotterrasen. Auf eine strenge Stellplatzunterteilung wird bewusst verzichtet, eine gewisse Orientierung stellen die Straßenbäume dar, die in einer Allee die Erschließungsstraße begleiten. Gegenüber den Erschließungsflächen grenzen sich die Vorgartenbereiche der Wohnnutzung durch Hecken- und Strauchpflanzungen ab, was die Begrünung des Straßenraums unterstützt und zugleich die Privatsphäre der Wohnnutzung steigert.

#### 5.1.2 Gemeinbedarf

Die Grünflächen des Kinderhauses und des Horthauses werden in ihrer Ausstattung und Bepflanzung individuell an die Altersanforderungen der Kinder angepasst. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung nicht giftiger Pflanzen zu achten.

Die Grünflächen in den Spielhöfen beider Einrichtungen sind aus Sicherheitsgründen von einem Zaun umgeben, dazwischen verläuft der Verbindungsweg von den Freianlagen der Grundschule zum Erschließungsstich. Trotz der notwendigen Einfriedung ergibt sich ein zusammenhängender Freiraum aus Pausenhof und Sportflächen der Grundschule und den Freiräumen der beiden Kinderhäuser. Dadurch entsteht eine großzügige Freifläche, die ganz im Zeichen der Kinder vom Krippenalter bis zur Grundschule steht. Der Vorgartenbereich entlang der Ostseite des Erschließungsstiches ist als grünes Vorfeld geplant, in dem auch die Stellplätze für das Holen und Bringen der Kinder untergebracht sind. Auch diese Stellplätze sollen mit einem „grünen Belag“ versehen werden, um den Straßenraum optisch zu verkleinern. Im Norden ist der Stirnseite des Kinderhauses ein befestigter Platz vorgelagert, der das Entrée in das Neubaugebiet darstellt. Hier befindet sich auch der Haupteingang zum Kindergarten und zur Kinderkrippe.

#### 5.2 Spielplätze

Die Spielfläche für den geförderten Wohnungsbau und das Mehrfamilienhaus befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets mit Bezug zur freien Landschaft und ist kindgerecht zu gestalten.

Für die Spielflächen der Kinderhäuser auf der Gemeinbedarfsfläche ist im Zuge der Objektplanung ein Konzept zu erstellen, das auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der betreffenden Altersgruppen eingeht (Einsehbarkeit, Rückzugsmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte für die unterschiedlichen Bewegungsgruppen usw.)

### 5.3 Einfriedungen

Zur Bildung eines grünen Übergangs zur freien Landschaft sind an den westlichen Grundstücksgrenzen keine geschnittenen, sondern nur freiwachsende Hecken zulässig. Sockel an Zäunen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel nicht einzuschränken.

Einfriedungen sind bewusst nur an den Außengrenzen der Grundstücke zugelassen. Im Inneren der Grundstücke (insbesondere Bauraum 1 und 2) sind keine weiteren Einfriedungen zugelassen, um eine großzügige Wirkung der Außenanlagen zu gewährleisten. Aus Sicherheitsgründen sind in den Außenanlagen der Kindertageseinrichtungen Einfriedungen erforderlich.

## 6.0 Baugrundgutachten

Durch das Ingenieurbüro Blasy und Mader GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Gemeinde Anzing Bebauungsplan Nr. 53, Bericht Nr. 9670 vom 26.09.2018). Hier findet sich der Hinweis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen oder Schächte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 nicht möglich ist. Auch für die Aufnahme von Bauwerklasten sind die vorhandenen Böden nicht geeignet, für die Gründung wird unter den Gründungssohlen ein Bodenaustausch empfohlen. Das Gutachten ist Teil der Begründung.

## 7.0 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten wurde durch das Büro Vössing Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (Gemeinde Anzing Bebauungsplan Nr. 53, Bericht vom 2.10.2018) und ist Bestandteil der Begründung.

## 8.0 Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde vom Ingenieurbüro Greiner PartG mbB erstellt (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Kinder- und Gewerbegeräusche), Gemeinde Anzing, Bebauungsplan Nr. 53, Bericht Nr. 218039/3 vom 22.10.2018) und ist Bestandteil der Begründung.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen nordwestlich der Grundschule“ in 85646 Anzing, sofern der im Gutachten beschriebene Nutzungsumfang eingehalten und die genannten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

## 9.0 Umweltbelange Gutachten

Das Gutachten zu den Umweltbelangen einschließlich einer artenschutzrechtlichen Betrachtung und einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH erstellt (Gemeinde Anzing Bebauungsplan Nr. 53, Umweltbericht vom 26.11.2018) und ist Bestandteil der Begründung.

## 10.0 Erschließungsvoraussetzungen

### 10.1 Sicherung der Planungsziele

In einem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu errichten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Des Weiteren werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Realisierung und Sicherung der Planungsziele getroffen.

### 10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Anzing sichergestellt.

### 10.3 Wasserentsorgung

Die Wasserentsorgung (Abwässer) wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Anzing abgeleitet, vertreten durch den gKu VE München-Ost. Das Kanalnetz wird als Trennsystem ausgeführt.

### 10.4 Regenwasserableitung

Das Regenwasser wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Anzing abgeleitet.

### 10.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Stromversorgung Bayernwerk AG sichergestellt.

### 10.6 Telefonnetz

Das Telefonnetz wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

### 10.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Gemeinde Anzing.

### 10.8 Erdgasanschluss

In den umgebenden Straßenräumen ist der Anschluss an das vorhandene Gasleitungsnetz der ESB Energie Südbayern möglich.

### 10.9 Fernwärme

Die Gemeinde Anzing stellt derzeit ein Fernwärmenetz her, welches auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen soll.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
(Planverfasser)

Gemeinde Anzing:

Schulstraße 1  
85646 Anzing

Anzing, den .....

.....  
Franz Finauer  
(Erster Bürgermeister)