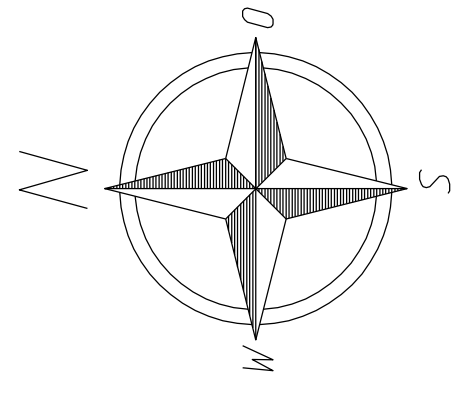


Gemeinde Anzing

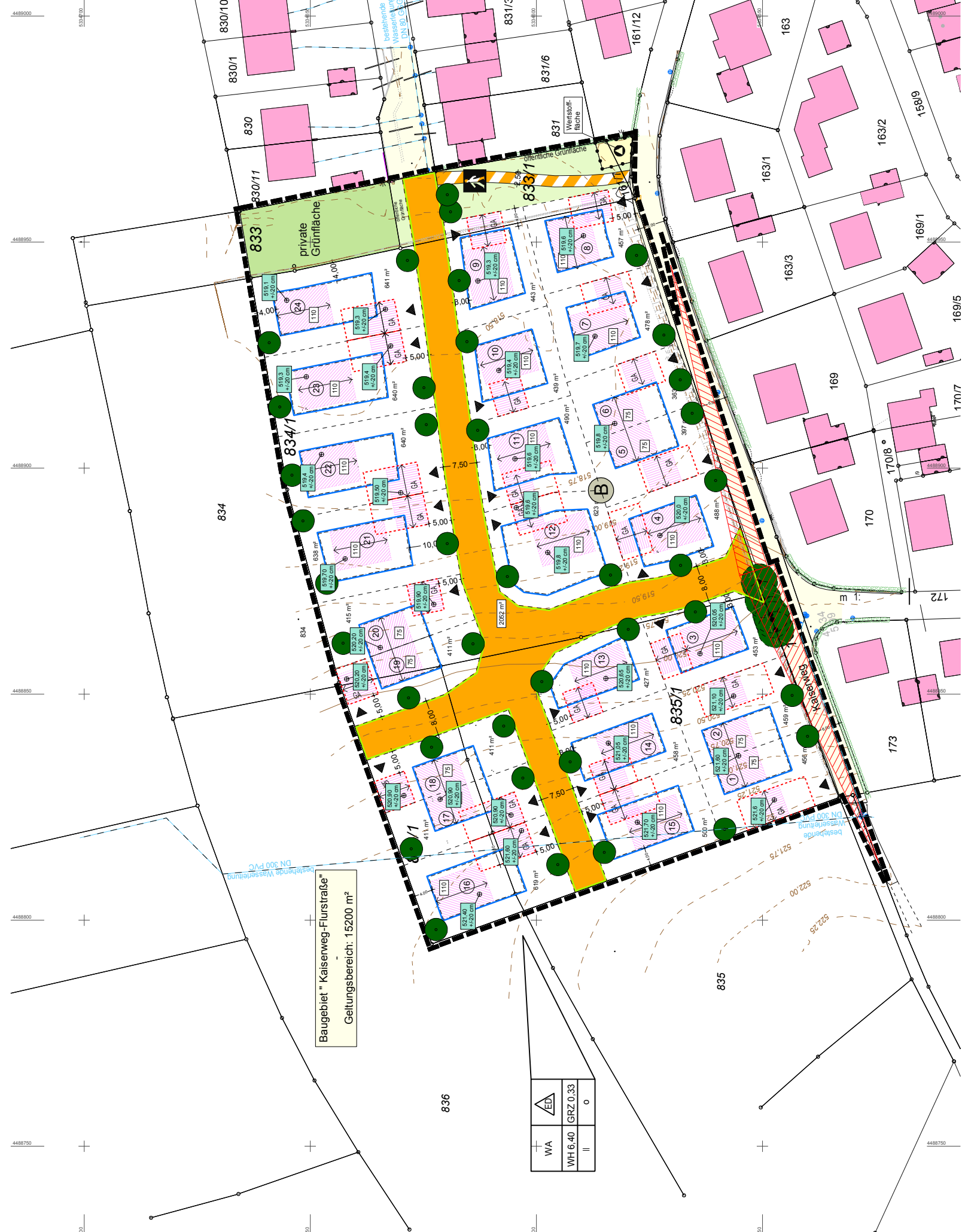
Landkreis Ebersberg



Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 50 für das "Baugebiet Flurstraße/Kaiserweg in Anzing"



M 1: 1000



Präambel

Die Gemeinde Anzing, Landkreis Ebersberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 bis 3 BauUNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauUNVO
- max. zulässige Grundfläche EFH / DHH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)

- GRZ 0,33 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,33)
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH 6,4 Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 6,40m)
- EA nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUNVO)

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauUNVO
- Fristrichtung
- Umgrenzung für Nebengebäude (z. B. Garagen / Stellplätze)
- Vorgeschlagene Baukörperstellung

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauO)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) hier: Einmündung
- Sichtdreieck, s= 70m
- Fußgängerbereich
- Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- bestehender Baum, zu erhalten
- bestehender Baum, zu entfernen
- zu pflanzender Baum gemäß Festsetzung C.9.1

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsbestimmung: Abfall
- Bestehende Hauptwasserleitung
- Vermutungsfläche für Bodendenkmäler
- OK Fertigfußboden (FFB)

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude / Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer (z.B. 161/7)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)
- Parzellennummer
- 456 m²
- Größe der Parzelle in m²
- Höhenlinien aus Vermessung
- Bestehende Straßenverkehrsfläche

C) Textliche Festsetzungen

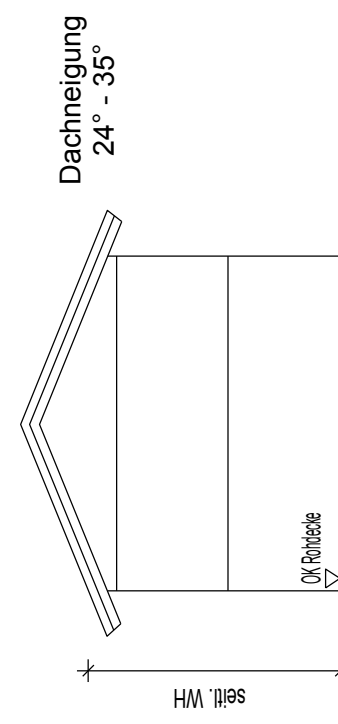
1.0 Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauUNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
Die überbauten Grundstücksflächen für Wohngebäude und Garagen werden durch Baugrenzen und Grundflächen festgesetzt. Ebenenrige Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen (z.B. Erker, Wintergärten, Vordächer, etc.) dürfen in ihrer Länge 1/3 der Hausseite und in ihrer Tiefe 1,50m nicht überschreiten. Balkone bis 1,50m Tiefe sind zulässig. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauUNVO festgesetzt.

2.1 Maßzahlen
Die maximal überbaubare Grundfläche für Einfamilienhäuser (EFH) beträgt 110 m², die Doppelhaushälfte 70 m², die Doppelreiheneinfamilienhäuser 49 m². Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Parzellen ist mit 0,33 festgelegt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Parzellen ist mit 0,33 festgelegt. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Speziell bei Garagen findet der Art. 6 Abs. 9 BayBO Anwendung.

3.0 Gebäudeform / Gebäudehöhe / Gebäudehöhe
Die Grundrissform der geplanten Hauptgebäude ist rechteckig. Die Gebäudelänge in Fristrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen. Die Fristausrichtung muss parallel zur Längsseite erfolgen. Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK geplantem / festgelegtem Gelände bis OK Dachhaut, darf 6,40 m nicht überschreiten.



4.0 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze
Für die Berechnung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung heranzuziehen.
Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,20m nicht überschreiten. Die Stauraume vor den Garagen müssen eine Mindestlänge von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Doppelgaragen sind zugelassen.

Für Garagen sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Bei Grenzbebauung ist die Dachgestaltung mit der angrenzenden Garage abzustimmen.
Die Kfz-Stellplätze und alle sonstigen benötigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Pflaster zu erstellen (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasensplittern oder Rasengras).
Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und von Grenzen für Garagen und Nebenanlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 8 m² haben. Damit die Nebenanlagen ausreichend eingegründet werden können, ist zu den öffentlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist den Hauptgebäuden anzugleichen. Die Wandhöhe darf maximal 2,10m betragen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 91 BayBO I V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Die Baukörper sind in ortstypischer, landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Fassadenverkleidungen sind ortstypisch in Holz, Holzleimplatten oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig.

Dachgestaltung:
Vorgeschrieben sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 35°. Bei Ergänzung Anpassung in Form, Neigung und Farbe an das bestehende Dach. Als Dachdeckung dürfen nur Ziegel verwendet werden.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.
Dachgauben haben sich dem Hauptbaukörper anzuschließen.
Bei zusammengebauten Gebäuden muss Traufe und First sowie Dachdeckung und Dachneigung einheitlich ausgeführt werden.

Doppelhäuser sind so zu gestalten, dass sie eine harmonische Einheit bilden. Abtastungen und Aufschüttungen bis zu 20 cm sind zugelassen. Öffentliche, private und nachbarschaftliche Belange dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

6.0 Einfriedungen
An die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) angrenzende Einfriedungen sind als Holzzaune oder Metallzaune mit einer Höhe von max. 1,10m.
Angrenzende an privaten Flächen (Nachbargrundstücken) sind auch Maschendrahtzaune mit einer Höhe bis 1,10 m über OK Gelände zulässig.

7.0 Sichtfelder
Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbar behindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 0,80m (gemessen von der Straßenebene in Fahrbahnhälfte) freizuhalten.
Hiervon ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

- 8. Grünordnung
- 8.1 Baumpflanzungen
- Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm
- Artenauswahl:
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Sorbus aria (Mehl-Bere)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Heimeische Obstbäume

Die dargestellten Baumbestandteile dürfen im Umkreis von 5 m verschoben werden. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden hierauf angerechnet.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2013 hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 06.09.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2013 hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 06.09.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 06.09.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.04.2014 den Bebauungsplans gem. § 10. Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2014 als Satzung beschlossen.

Anzing, den (Stiegel)

Finauer 1, Bürgermeister

..... (Stiegel)

Anzing, den (Stiegel)

Finauer, 1, Bürgermeister

..... (Stiegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3

Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Anzing, den (Stiegel)

Finauer, 1, Bürgermeister

..... (Stiegel)

Gemeinde Anzing


Landkreis Ebersberg



Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 50 für das "Baugebiet Flurstraße/Kaiserweg in Anzing"

Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.
11. Ver- und Entsorgung
Stratigraphische Bauarbeiten sind der Festlegung an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlage angeschlossen sein.

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 01.04.2014

Vorbereitender:  S+AK
Ingenieurbüro für Stadt- und Landschaftsarchitektur
Schreyer - Althammer - Kern
Friedrichstraße 12
82070 Tümmelsdorf 18 330
Tel: (089 51) 47 18
Fax: (089 51) 47 18
E-Mail: s+ak@ing-ak.de

Entwurfverfasser:
Damen, Uwe
Gemeinde Anzing
Schulstraße 1
82070 Tümmelsdorf 18 330
Tel: (089 51) 47 18
Fax: (089 51) 47 18
E-Mail: s+ak@ing-ak.de

Genehmigung:
MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITECT
Giesstraße 12
D-82070 Tümmelsdorf 18 330
Tel: (089 51) 4803
Fax: (089 51) 4803
E-Mail: mhaas@t-online.de