

Bebauungsplan Nr. 29

"Gewerbegebiet Anzing Nord"

der Gemeinde Anzing

3. Änderung

Festsetzungen

Plandatum: 05.07.2011 (Stand 2. Änderung)

Änderungsdatum: 06.03.2012

Plangebiet: Flur-Nr. 1/20-T, 609/7-T, 609/8-T, 609/16-T, 613, 613/4, 614, 614/8, 637/13, 662, 667, 667/7, 669, 669/4, 669/5, 669/6, 669/8, 669/9, 669/10, 669/11, 669/12, 669/13, 669/14, 672, 672/3, 673, 673/4, 673/5, 673/8, 673/9, 673/10, 673/11, 673/12, 673/13, 721/1, 721/2, 721/3 der Gemarkung Anzing

Planung: Dipl.-Ing Michael Haas
Landschaftsarchitekt
Ing.-Büro für Frei Raum Planung
Griesstr.12 - 85567 Grafing
Tel. 08092 / 84601 - Fax 08092 / 84603

Gemeinde: Gemeinde Anzing
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Franz Finauer
Schulstraße 1
85646 Anzing

SATZUNG

Die Gemeinde Aßling erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie §§8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art. 3 BayNatschG) als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GE(e)	GE(e) - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
	Sondergebiet (SO) - Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1Nr. 5 BauGB
	Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

①,0	max. Geschossflächenzahl	Nutzungsschablone												
0,8	max. Grundflächenzahl	<table border="1"><tr><td>GE 2</td><td>III</td></tr><tr><td>①,0</td><td>0,8</td></tr><tr><td colspan="2">L" w.max=65/50</td></tr><tr><td colspan="2">WH 10,5</td></tr><tr><td colspan="2">FH 14,0</td></tr><tr><td colspan="2">SD,PD,FD</td></tr></table>	GE 2	III	①,0	0,8	L" w.max=65/50		WH 10,5		FH 14,0		SD,PD,FD	
GE 2	III													
①,0	0,8													
L" w.max=65/50														
WH 10,5														
FH 14,0														
SD,PD,FD														
72.500 m ²	max. Grundfläche													
III	max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 3 Vollgeschosse													
WH 14,5	max. Wandhöhe (z.B. 14,5 m)													
FH 16,0	max. Firsthöhe (z.B. 16,0 m)													

3. Bauweise

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
---	--------------------------------

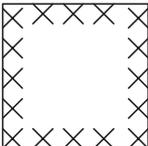
4. Gestaltung

SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach

5. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und/oder Ausfahrt
	Ein- und/oder Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenverkehrsfläche
	Geh- und Radweg
	Straßenbegleitgrün Wiese Die Flächen des Straßenbegleitgrüns dürfen in Teilbereichen für PKW-Stellplätze und notwendige Ein- und Ausfahrten genutzt werden.
	Verkehrinsel mit Überquerungshilfe
	Sperrzone (als Fahrbahnmarkierung)
	Böschung
	Sichtdreieck

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

L ^{w,max} =60/45	maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/m ²] tags/nachts (z.B. 60 dB(A)/m ² tags und 45 dB(A)/m ² nachts)
+/- 0,00 =	max. Höhenlage für Angabe von Wandhöhen und Firsthöhen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Art und Maß der Nutzung)
	Maßangaben in Metern
	Trafostation
	Anbauverbotszone
	Bereich von Altablagerungen (siehe Hinweise unter Ziffer 7 ff)

7. Grünordnung

7.1		Anpflanzen: Bäume 1. Wuchsklasse: Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm.
-----	---	--

Artenauswahl:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

7.2



Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort
entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm.

Artenauswahl:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* (Grau-Erle)
- *Betula pendula* (Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Malus spec.* (Zier-Apfel)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus spec.* (Zier-Kirsche)
- *Sorbus aria* (Mehl-Beere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

7.3

Öffentliche Grünflächen

7.3.1



Ortsrandbegrünung

Der Ortsrand ist flächendeckend
nach folgenden Maßgaben zu begrünen:

90 % einheimische Sträucher
10 % einheimische Heister
Pflanzdichte: flächendeckend, 1 Stück/m²
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm
Pflanzgröße Heister: 2 x verpflanzt, mind. 150-200 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa spec. (Wildrosen)
Salix spec. (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artenauswahl Heister wie Festsetzung 7.1 und 7.2

Zusätzlich sind die in der Zeichnung festgelegten Bäume
1. und 2. Ordnung gemäß Festsetzung 7.1 und 7.2
zu pflanzen.

In der gesamten Ortsrandeingrünung sind nicht zulässig:

- Stellplätze und Lagerflächen
- Wege oder Verkehrsflächen
- Über- oder Unterbauung

7.3.2



Regenrückhalte- und Versickerungsmulden bzw. -becken

Flächen für die Rückhaltung und langsame Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser.
Die Flächen werden als Mulden und Becken ausgebildet. Die Sohle der Becken ist eben auszubilden. Die Randböschungen werden naturnah gestaltet. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das für die Entwässerung notwendige Maß zu beschränken.
Unter den Becken werden zur Unterstützung der Versickerung Horizontal- und Vertikalrigolen eingebaut.
Die Oberfläche der Becken werden mit extensiver Wiese angesät, die Böschungsbereiche können bepflanzt werden.

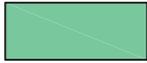
Pflegeanleitung zur Funktionserhaltung:

Die Mulden und Becken sind zum dauerhaften Erhalt der Versickerungsfunktion zweimal im Jahr zu mähen.
Das Mahdgut ist zu entfernen.
Die erste Mahd im Jahr darf zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln nicht vor dem 30. Juni durchgeführt werden.
Zusätzlich ist im Herbst nach dem Laubfall das Laub aus den Flächen zu entfernen.

7.4

Private Grünflächen

7.4.1



Ortsrandbegrünung

Der Ortsrand ist flächendeckend entsprechend Festsetzung 7.3.1 mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Zusätzlich sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Festsetzung 7.1 und 7.2 zu pflanzen.

7.4.2



Wiese

7.4.3



Regenrückhalte- und Versickerungsmulden bzw. -becken

Flächen für die Rückhaltung und langsame Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser.
Ausbildung und Pflege entsprechend Festsetzung 7.3.2

7.4.4



Parzelleneingrünung

Die festgesetzten Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu mindestens 60 % nach folgenden Maßgaben zu begrünen:

Einheimische Sträucher
Pflanzdichte: flächendeckend, 1 Stück/m²
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher gemäß Festsetzung 7.3.1

Die Parzelleneingrünung darf in Teilbereichen für notwendige Ein- und Ausfahrten genutzt werden.

7.4.5



Freiwachsende Gehölzpflanzung

Die südwestlichen Grünflächen sind mit freiwachsenden Gehölzpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung nach folgenden Maßgaben zu begrünen:

90 % einheimische Sträucher
10 % einheimische Heister
Pflanzdichte: flächendeckend, 1 Stück/m²
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm
Pflanzgröße Heister: 2 x verpflanzt, mind. 150-200 cm

Artenauswahl Sträucher und Heister gemäß Festsetzung 7.3.1

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 1.2 GE(e) - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.
- 1.3 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 1.4 Sondergebiet (SO) - Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 1.5 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Bei Pultdächern im Mischgebiet MI darf die Firsthöhe und die zugehörige Wandhöhe 11.0 m nicht überschreiten.
Die Wand- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Festlegung +/- 0.00 in der Planzeichnung.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.3 Wohnungen und Wohngebäude im Mischgebiet MI sind zulässig. Sie dürfen jedoch 60 % der gesamten Geschossfläche nicht überschreiten. Gewerbeflächen müssen somit mindestens 40 % der Geschossfläche einnehmen.
- 2.4 In der Fläche für Gemeinbedarf gilt die Höhenbegrenzung nicht für den Turm des Feuerwehrhauses. Ebenso sind die nach BayBO notwendigen Abstandsflächen für den Turm nicht einzuhalten.

3.0 Garagen und Stellplätze

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Die Stauräume vor den Garagen müssen eine Mindestlänge von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Im Mischgebiet MI kann für die Errichtung von Tiefgaragen die maximale GRZ um 0,2 erhöht werden.
- 3.2 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 3.3 Als Stellplatzschlüssel werden 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Bezogen auf den Stellplatzschlüssel sind mindestens ein Drittel der Stellplätze oberirdisch anzuordnen.
- 3.4 Im Mischgebiet MI kann die Baugrenze durch Tiefgaragen überschritten werden.

4.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

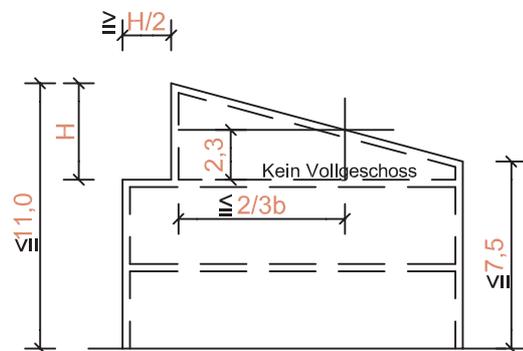
4.1 Höhenlage

Im Mischgebiet MI sind Aufschüttungen und Abgrabungen im geringen Umfang zulässig, soweit sie sich in das Ortsbild einfügen. Abweichungen hiervon können bei einer Baugenehmigung erteilt werden.

4.2 Dachgestaltung

Für die Funktion der Gebäude erforderliche, technische Aufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe überschreiten. Im GE 1-2, GE 4 (e) und MI sind technische Aufbauten firstnah anzuordnen.

Im Falle eines Pultdachs ist die senkrechte Fläche zwischen dem zweiten Vollgeschoss und der Firstlinie um ihre halbe Höhe hinter die Fassade zurückzusetzen.



Gauben in Satteldächern sind bis zur Hälfte der Fassadenlänge erlaubt.

4.3 Fassade

Im Mischgebiet MI sind die Baukörper in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung und Material müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in Weiß-, Braun- und Grautönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.

4.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch ein- und auszuführen.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen im Ortsrandbereich sind auf die Mitte der Grünstreifen, mindestens jedoch im Abstand von 2 Metern zum Ortsrand zu setzen. Die Einfriedungen müssen vollständig in die Bepflanzung integriert werden.

Die im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegenden zusammenhängenden Grün- und Entwässerungsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

5.0 Lärmschutz

5.1 Verkehrslärm

5.1.1 Im Gewerbegebiet sind bis zu einem Abstand von 180 m vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Bereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass durch Gebäudeabschirmungen oder durch schalltechnisch optimierte Ausrichtung der Aufenthaltsräume vor den Fenstern von schützenswerten Räumen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete durch Verkehrslärmeinwirkungen eingehalten werden.

5.1.2 Entlang der Autobahn A 94 sind in einem Abstand von bis zu 50 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs Büroräume an der verkehrslärmzugewandten Fassade nur zulässig, wenn die Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V aufweisen. Die Korrekturwerte der Tabelle 9 sind zu berücksichtigen.

5.1.3 Entlang der Staatsstraße ST 2081 und in einem Abstandsbereich von 50 m bis 140 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Büroräume an der verkehrslärmzugewandten Fassade nur zulässig, wenn die Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV aufweisen. Die Korrekturwerte der Tabelle 9 sind zu berücksichtigen.

5.2 Gewerbelärm

5.2.1 Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer) sind in einem Abstandsbereich von bis zu 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des Mischgebiets bzw. des Sondergebiets - Fläche für Gemeinbedarf - nur an der lärmabgewandten Gebäudesüdfassade zulässig (die Grundstücksgrenze des Mischgebiets bzw. des Sondergebiets reicht bis zur grün dargestellten Straßenbegrenzungslinie).

Ausnahmsweise sind an den Ost- und Westfassaden von Gebäuden in diesem Abstandsbereich Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn durch eine schalltechnische Berechnung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete aufgrund von anderen Maßnahmen (z.B. Abschirmung durch Garagen, Glasvorbauten: Tiefe mind. 1 m, versetzte Lüftungsöffnungen) nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist von einem anerkannten Fachbüro unter Zugrundelegung der aus den festgesetzten zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel der maßgeblich einwirkenden Gewerbeflächen zu führen.

An jedem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Raumes (Immissionsort) sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Nur festverglaste Wandelemente stellen keinen Immissionsort dar.

- 5.2.2 Für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebietes gelten die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen für Lärmemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel). Alle Anlagen müssen in einer der nachstehend aufgeführten Teilflächen so errichtet und betrieben werden, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt der Wohnbebauung von Anzing außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes (abzüglich der nachzuweisenden Grünflächen) der nachstehend aufgeführte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde. Diese Vergleichsgröße ist durch eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung der Dämpfungsterme aufgrund von Luftabsorption und des Bodeneffektes durchzuführen.
- 5.2.3 Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel werden festgesetzt:
- GE 1: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
 - GE 2: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
 - GE 3: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
 - GE 4 (e): 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- 5.2.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.
- 5.2.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in begründeten Ausnahmefällen in den Bereichen GE 1-3 und GE 4 (e) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen der Immissionsrichtwert für das betreffende Gebiet nicht überschritten wird.
- 5.2.6 Bezüglich der im GE 3 ausgewiesenen Lärmschutzwand ist mit der Eingabeplanung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Gemäß diesem schalltechnischen Gutachten ist das Erfordernis einer Lärmschutzwand zu begründen. Desweiteren wird dadurch die Lage, Länge, Breite und Höhe der Lärmschutzwand bestimmt. Die erforderliche Lärmschutzwand ist auf einem Basiswall von 2 Metern Höhe zu errichten, alternativ ist auch ein aufgeschütteter begrünter Lärmschutzwall zulässig.
- 5.2.7 Die abschließende schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Möhler und Partner vom 02.12.2003 sowie die ergänzende Untersuchung zum Mischgebiet des Ing.-Büros Möhler und Partner vom 02.12.2011 wird zum wesentlichen Bestandteil dieses Bebauungsplans erklärt.

6.0 Grünordnung

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind so zu überdecken, daß die nicht für Zufahrten, Zugänge und sonstige Verkehrsflächen benötigten Flächen intensiv begrünt werden können.

Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Immergrüne, geschnittene Hecken sind nicht zugelassen.

6.2 Zusätzliche Grünfläche im GE 3

Innerhalb des GE 3 sind zusätzlich zu den festgesetzten Flächen möglichst großflächige Grünflächen in der Gesamtgröße von mind. 5.000 m² anzulegen. Diese Flächen sind als Regenrückhalte- und Versickerungsflächen anzulegen. Die Böschungsbereiche sind zu mind. 50 % zu bepflanzen.

6.3 Pflanzung entlang Parzellengrenzen im GE 1 und GE 2

Entlang Parzellengrenzen innerhalb des dargestellten bebaubaren Bereichs sind beidseitig Grünstreifen in einer Breite von mind. 2 Metern anzulegen. Diese sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen.

Artenauswahl, Qualität und Pflanzdichte gemäß Festsetzung A.7.3.1.

Zusätzlich ist pro 10 Meter Parzellengrenze ein Baum 1. oder 2. Ordnung pro Bauparzelle zu pflanzen.

6.4 Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist vorschriftsgemäß auf den Grundstücken zu entwässern.

Wegen der Tiefenlage der Versickerungsbecken kann nach den Untersuchungen des Ing.-Büros Kaiser bei Grundwasserhöchstständen das Grundwasser bis zur Sohle der Versickerungsanlagen ansteigen. Aus Gründen der Funktionssicherheit ist deshalb eine zusätzliche Entlastung zu bauen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Vorbehandlung in den Rückhalteeinrichtungen über die belebte Bodenzone versickern und gedrosselt in die Anzinger Sempt unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuleiten.

6.5 Nachpflanzungen

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

6.6 Pflanzabstand von Leitungen

Bei der Pflanzung von Großbäumen gem. Festsetzung A.7.1 und A.7.2 ist ein Abstand von mind. 1,50 m von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten. Bei Kanalleitungen ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6.7 Freihaltung der Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6.8 Dachbegrünung

Flache Dächer bis zu einer Neigung von 6 Grad im MI, GE 1 und GE 2 sind extensiv zu begrünen.

6.9 Freiflächengestaltungspläne

Für die Baugenehmigung und sonstige baurechtliche Verfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

7.0 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung

Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 512, 534, 625, 626, 705, 706, 1664, 1665 der Gemarkung Anzing in der Größe von ca. 6 Hektar bereitgestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich als Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Beginn der ersten Baumaßnahme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ganzes realisiert.

Die Maßnahmen sind in den, diesem Bebauungsplan beiliegenden Ausgleichsbebauungsplänen beschrieben.

8.0 Brandschutz

Die Ortsfeuerwehr Anzing verfügt nur über tragbare Leitern mit 8 m Steighöhe (=Brüstungshöhe) Es sollen daher nur Gebäude geringerer Höhe erstellt werden, so dass die Erreichbarkeit der zur Rettung geeigneten Öffnungen mit tragbaren Leitern (Anleiterwinkel 68 - 72 Grad) gegeben ist. Andernfalls sind je Nutzungseinheit zwei getrennte bauliche Fluchtwege vorzusehen.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. In Abhängigkeit der Größe des nordöstlich vermessenen, selbstständigen Grundstücksteiles im GE 2 ist die erforderliche Erschließungsstraße mit Wendehammer südwestlich angrenzend anzubinden. Dabei kann sich die Länge der Strasse gegenüber der Planzeichnung verändern.
2. Werbliche Maßnahmen dürfen den fließenden Verkehr innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs weder ablenken noch blenden. Die genaue Lage, Größe, Höhe, Art, Material und farbliche Gestaltung von Werbeanlagen bedarf der gesonderten Genehmigung.
3. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- 4.0 Festsetzungen gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz)
- 4.1 Betriebsnotwendige befestigte Verkehrsumfahrtsflächen bzw. Feuerwehrumfahrtsflächen müssen einen Mindestabstand von 32m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A 94 haben.
- 4.2 Eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch rückwärts an der Gebäude-Nordseite andockende Lkws ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- 4.3 Es dürfen, insbesondere auch während der Bauzeit keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.
- 4.4 Es darf keine Staubentwicklung durch den Erdbau entstehen, welche den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnte.
- 4.5 Es darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen Ablenkungseffekt für den Verkehr auf der Autobahn hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- 4.6 Eine eventuelle Parkplatz- und Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- 4.7 Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

5. In Abhängigkeit des Anschlusses der möglichen Umgehungsstraße, kann der westlich gelegene Wendehammer rückgebaut werden.
6. Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasserandrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einbindung in das Grundwasser und für die Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Die Grundstückentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Zum Erhalt des natürlichen Bodenhaushaltes sollen in Baugebieten möglichst wenig Flächen versiegelt werden (geringe versiegelte Strassenflächen; Versickerung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Schotterrasenflächen).
- 7.0 Altlasten
- 7.1 Östlich des Grundstücks für Gemeinbedarf befindet sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 667 eine Fläche mit Altablagerungen, die bei Erdaushub den Bestimmungen des Abfallrechts unterliegen. Die Ergebnisse und Empfehlungen aus der Bodenuntersuchung finden sich im Gutachten zur Altlastenerkundung Projekt-Nr. 16096G vom 06.11.2000 der Grundbauingenieure Frank+Kraft+Bumiller, München. Dieses Gutachten liegt bei der Gemeinde Anzing, Bauamt, zur Ansicht aus.
Die Ergebnisse sind zu befolgen. Die Fläche mit Altablagerungen ist bei Baumaßnahmen zu versiegeln. Sofern Untergeschosse errichtet werden, sind etwaige Altablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Gesammeltes Niederschlagswasser darf nicht auf der mit Altablagerungen festgestellten Teilfläche der Flur-Nr. 667 versickert werden.
- 7.2 Im Bereich der Altablagerung sind nach Absprache mit dem Gesundheitsamt Ebersberg Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in einem Bericht mit Bewertung und Gefährdungsabschätzung darzustellen. Der Bericht ist umgehend dem zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Daraus erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen, die von der zuständigen Genehmigungsbehörde festgelegt werden, sind unter Aufsicht eines fachkundigen Ingenieurbüros durchzuführen. Die Arbeiten sind vom fachkundigen Ingenieurbüro zu dokumentieren und in einem Bericht zusammenfassend darzustellen und zu bewerten. Der Bericht ist umgehend der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Wenn die Arbeiten ordnungsgemäß abgeschlossen sind oder keine weiteren Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, kann vom Landratsamt Ebersberg die Freigabe für die weiteren Bauarbeiten erteilt werden.
- 7.3 Nach Durchführung der Bodenluftuntersuchungen und etwaiger erforderlicher Sanierungsmaßnahmen ist nach Freigabe der weiteren Bauarbeiten der Bereich der Altablagerung großflächig zu überbauen oder durch Straßen- und Parkflächen wasserundurchlässig zu versiegeln.
- 7.4 Gesammeltes Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der Altablagerung versickert werden. Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung und die Sickerstellen sind im Abschlussbericht zu beschreiben und in einem Lageplan darzustellen.
- 7.5 Aushubmaterial ist unter Aufsicht eines fachkundigen Ingenieurbüros in Haufwerken zu max. 250 m³ nach organoleptischer Auffälligkeit zu separieren und nach der LAGA-Richtlinie zu beproben. Störstoffe (z. B. Asphaltbruch, Holz oder Müll) sind auszusortieren und gegen Nachweis ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 7.6 Nachweislich gering belastetes, mineralisches Aushub- und Bodenmaterial kann bis max. zum Zuordnungswert Z 2 nach der LAGA-Richtlinie vor Ort unter einer wasserundurchlässigen Überdeckung wiederverwertet werden.
- 7.7 Aushub- und Bodenmaterial mit festgestellter Verunreinigung größer als der Zuordnungswert Z 2 nach der LAGA-Richtlinie und aussortierte Störstoffe sowie Aushub- und Bodenmaterial kleiner als der Zuordnungswert Z 2 nach der LAGA-Richtlinie, das nicht wieder vor Ort verwertet werden soll, sind ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.
Die vorgenannten Materialien dürfen nur mit Freigabe der zuständigen Genehmigungsbehörde vom Gelände abgefahren werden. Zur Erteilung der Freigabe sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
Die Entsorgungswege der einzelnen Materialien sind im Abschlussbericht darzustellen.
- 7.8 Falls während des Bauens Wasserhaltungsmaßnahmen durch zutretendes Sicker- oder Schichtwasser notwendig werden, so ist hierfür bei der zuständigen Genehmigungsbehörde ein Wasserrechtsantrag zu stellen.
- 7.9 Ein Abschlussbericht mit Dokumentation sämtlicher Maßnahmen ist bei der zuständigen Genehmigungsbehörde innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten auf der Fläche der Altablagerung vorzulegen.
- 7.10 Zur Sicherstellung der Erfüllung der vorgenannten Maßnahmen ist Sicherheit zu leisten.
8. Von der angrenzenden Landwirtschaft können Emissionen ausgehen.
9. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume und die Einsehbarkeit des Straßenraumes nicht beeinträchtigen.
10. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen sein.
12. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.
13. Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 und 3 zu behandeln und zu schützen.
14. Die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB sind zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen muß der Grenzabstand nicht eingehalten werden.
15. Im Falle einer zukünftigen Verlängerung der Erschließungsstraße als Nordumgehung von Anzing im Zuge der EBE 1 müssen für die Zufahrten von den Baugrundstücken auf die zukünftige Umgehungsstraße die erforderlichen Sichtdreiecke von 3 m auf 70 m (zul. V = 50 km/h) von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung u.ä. freigehalten werden. Niedrige Bepflanzung unter 0,8 m Höhe und Straßenbäume mit einem Kronenansatz von 2,5 m sind zulässig.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Anzing am 07.02.2012 gefasst. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 14.02.2012 die Gelegenheit gegeben, bis zum 02.03.2012 Stellung zu nehmen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.02.2012 die Gelegenheit gegeben, bis zum 02.03.2012 Stellung zu nehmen. (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.03.2012 wurde vom Gemeinderat Anzing am 06.03.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Anzing, den

.....
1. Bürgermeister Franz Finauer

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Anzing, den

.....
1. Bürgermeister Franz Finauer