SATZUNG

Die Gemeinde Anzing 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. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Vorgeschriebene Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße

4.3 Verkehrsbegleitgrün private Erschließungsstraße (Wiese)

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Garage, Nebengebäude

5.2 15 Maßangabe in Metern

5.3 Anbauverbotszone Kreisstraße EBE 5 (15 m)

5.4 Sichtdreieck (3 x 200 m)

6. Grünordnung

6.1 Vorhandener Baum, zu erhalten

6.2 Vorhandenes Gehölz, zu erhalten

6.3 Vorhandenes Gehölz, zu entfernen

6.4 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)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

6.5 Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort
entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 14-16 cm.

Artenauswahl:

Heimische Obstbäume

M 1/1000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

MD Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1364/1 (Parzelle 14) ist nur landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

2.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche für Gebäude,
- der maximal zulässigen Vollgeschosse,
- der maximal zulässigen Wandhöhe.

2.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2).

2.3 Die Baugrenzen dürfen auch für untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden.

2.4 Hauptgebäude sind rechtecktig mit einem Seitenverhältnis von 5/4 oder größer zu bauen.

2.5 Festlegung der Grundflächen für Gebäude, Wandhöhen, Anzahl Vollgeschosse, Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten:

Baufenster	**1**	**2**	**3,4,6,7**	**8**	**9**
Grundfläche Hauptgebäude in m2	67	140	140	280	340
Grundfläche Nebengebäude in m2 (neu)		60	60	60	
Wandhöhe	6,4	6,4	6,4	6,4	wie Bestand + 0,40 m
Anzahl Vollgeschosse	II	II	II	II	II
Einzel / Doppelhäuser (E, D)		ED	ED	ED	
Wohneinheiten (maximal)	1	2	2	2	4
Baufenster	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**
Grundfläche Hauptgebäude in m2	120	140	210	140	140
Grundfläche Nebengebäude in m2 (neu)	60	60	48	60	200
Wandhöhe	6,4	6,4	wie Bestand	6,4	6,4
Anzahl Vollgeschosse	II	II	II	II	I
Einzel / Doppelhäuser (E, D)	ED	ED		ED	E
Wohneinheiten (maximal)	2	2	3	2	1

Die Größe des Nebengebäudes bei Baufenster 14 bezieht sich nur auf das Betriebsgebäude. Die Gewächshäuser sind sind hiervon nicht betroffen.

3. **Dachgestaltung**

3.1 Im Plangebiet sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung zwischen 28 und 35 Grad** zulässig. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichem oder bräunlichem Farbton zu decken.

3.2 Der First muss mittig über dem Gesamtgebäude liegen.

3.3 Dachflächenfenster sind flächenbündig zulässig bis max. 1,50 m2 Einzelgröße.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dächer sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude dürfen unterkellert werden.

4.3 Zusammenhängende Garagen und Nebengebäude sind in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und -deckung einheitlich zu gestalten.

4.4 Stellplätze
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze (Garage, offener Stellplatz) nachzuweisen. Stellplätze, nicht jedoch Garagen, sind auch außerhalb der bezeichneten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Versorgungsanlagen

5.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Grünordnung

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Auf den Baugrundstücken mit neu geschaffenen Baurecht sind pro angefangenen 250 m2 Grundstücksfläche je ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden.

6.3 Die an der West- und Südwestgrenze festgelegten Baumpflanzungen 2. Ordnung müssen heimische Obstbäume sein.

6.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Auf den Baugrundstücken mit bestehenden Gebäuden sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erst nach Umbau der Gebäude auszuführen.

6.5 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzen Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.

6.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Sie sind sockelfrei auszuführen. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen (Steinkörbe) und geschlossene Sichtschutzzäune.

7. Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 527/8 Gemarkung Anzing

Die bereitgestellte Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 943 m2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden den Baumaßnahmen auf den Flur-Nr. 1224/1, 1227, 1232/1, 1364 und 1364/2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind im gleichen Jahr wie der Beginn der ersten Baumaßnahme als Ganzes zu realisieren. Die Maßnahmen sind in dem beiliegenden Pflege- und Entwicklungsplan beschrieben. Der Pflege- und Entwicklungsplan ist Teil dieses Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1397 Gemarkung Anzing

Die bereitgestellte Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.522 m2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden den Baumaßnahmen auf den Flur-Nr. 1234/1, 1234/2, 1236 und 1239/1 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind im gleichen Jahr wie der Beginn der ersten Baumaßnahme als Ganzes zu realisieren. Die Maßnahmen sind in dem beiliegenden Pflege- und Entwicklungsplan beschrieben. Der Pflege- und Entwicklungsplan ist Teil dieses Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1364/1 Gemarkung Anzing

Die bereitgestellte Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 140 m2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden der Baumaßnahme auf den Flur-Nr. 1364/1 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8. Artenschutz

Die Baufeldräumung (Abbruch von alten Gebäuden, Rodung von Gehölzen) muss außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit geschützter Tierarten in der Zeit vom 01.Oktober bis 28.Februar durchgeführt werden.

9. Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm durch die südlich verlaufende Kreisstraße EBE 5 sind bei den verkehrswegnahen Bauparzellen 10, 11, 12 und 14 Schlafräumlichkeiten (incl. Kinderzimmer) soweit planerisch möglich auf der lärmabgewandten Gebäudenordseite anzuordnen und über diese zu belüften. Sollten die genannten Räumlichkeiten auf der lärmzugewandten Gebäudesüdseite situiert werden, so sind sie mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudewest- oder -ostseite zu versehen.

C. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. 1364 Flurstücksnummer, z.B. 497/1
3. Bestehendes Hauptgebäude
4. Bestehendes Nebengebäude
5. Bestehendes Nebengebäude, abzubrechen
6. 1 Bezeichnung der Baufenster
7. Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Auch ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Insbesondere ist hier der einzuhaltende Mindestabstand von Sickereinrichtungen zu Gebäuden geregelt. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

8.2 Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

8.3 Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

8.4 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

9. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb können Emissionen ausgehen.

10. Denkmalschutz (gemäß Denkmalschutzgesetz DSchG)
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Barrierefreiheit
Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein (Art. 48 BayBO). Nach Möglichkeit soll ein behindertengerechter Wohnungseingang (nicht nur Zugang) geschaffen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Anzing hat in der Sitzung vom 02.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 03.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 05.08.2014 hat in der Zeit vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 05.08.2014 hat in der Zeit vom 14.08.2014 bis 15.09.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 06.10.2015 hat in der Zeit vom 20.10.2015 bis 21.11.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplang in der Fassung vom 12.01.2016 wurde vom Gemeinderat Anzing am 12.01.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Anzing, den 13.01.2016
Erster Bürgermeister Franz Finauer

6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung erfolgte am 02.03.2016; 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 12.01.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Anzing, den 02. März 2016
Erster Bürgermeister Franz Finauer

Gemeinde Anzing

Bebauungsplan Nr. 46
"Unterasbach"
mit integriertem Grünordnungsplan

Plandatum: Vorentwurf 05.08.2014
Entwurf 06.10.2015
Satzung 12.01.2016

Maßstab: 1 / 1000

Plangebiet: Flur-Nr. 1224, 1224/1, 1224/2, 1226, 1227, 1229, 1232/1-Teilfläche, 1234/1-Teilfläche, 1234/2, 1236, 1237/2, 1239/1, 1241/10, 1364, 1364/1-Teilfläche, 1364/2 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 Ersten Bürgermeister Franz Finauer
Schulstraße 1
85646 Anzing