

GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG

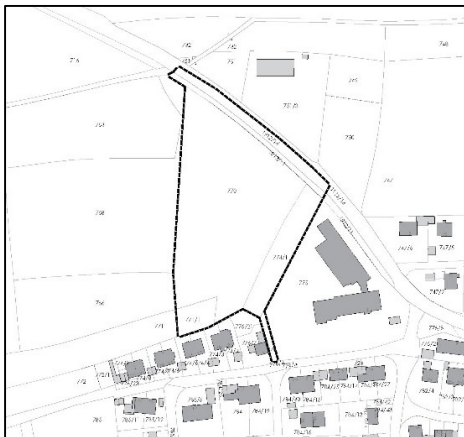
BEBAUUNGSPLAN Nr. 53

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.

SATZUNG

Die Gemeinde Anzing erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung mit Stand vom 02.04.2019, den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (durch Planzeichen und Text) mit Stand vom 02.04.2019.



Planungsumgriff o.M.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf: 17.12.2018

Entwurf: 02.04.2019

Geändert:



Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A FESTSETZUNGEN




1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53.
- 1.2  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, soweit die Bereiche nicht durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt sind.

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Anzing ergänzend.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Flächen für den Gemeinbedarf.
- 3.2  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Zulässig sind Kindertageseinrichtungen, z.B. Kindergarten, Krippe, flexible schulnahe Betreuungsmöglichkeit.
- 3.3  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:




2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.



Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind unzulässig.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

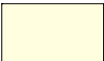
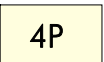


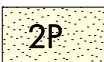


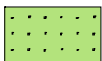

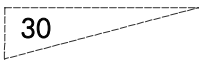
- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- 4.2 **GRZ 0,30** Maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,30.
- 4.3 **GFZ 0,40** Maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,40.
- 4.4 Im Bauraum mit der Kennzeichnung 5 ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch eine in das Gebäude integrierte Garage zulässig, maximal jedoch bis 24 m² je Garagenstellplatz für notwendige Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO. Garagenstellplätze nach Satz 1 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 4.5 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche ist eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine GRZ von 0,49 im Bauraum mit der Kennzeichnung 3 und 0,51 im Bauraum mit der Kennzeichnung 4.
- 4.6 Darüber hinaus ist zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche auf dem Baugrundstück der Bauräume mit den Kennzeichnungen 1 und 2 eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer Überdeckung gemäß Festsetzung A 17.15 zulässig, maximal jedoch auf eine GRZ von 0,66 beschränkt.

5.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


- 5.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Besondere Bauweise: Baukörperlänge über 50 m. Die besondere Bauweise gilt im Bauraum mit der Kennzeichnung 6.
- 5.3  Baugrenze.
- 5.4  Festgesetzte Hauptfistrichtung in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 bis 5.
- 5.5  In den gemäß Planzeichen gekennzeichneten Bauräumen sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 5.6  In den gemäß Planzeichen gekennzeichneten Bauräumen sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 5.7  Bauraum V: Zulässig sind auf der gesamten Länge des Bauraums ein Vordach mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze), sowie eine Nebenanlage. Zwischen dem Baukörper im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 und der Nebenanlage im Bauraum mit der Kennzeichnung „V“ ist ein Verbindungsdach zulässig.
- 5.8 In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 sind Hausgruppen nur zulässig, wenn jeweils der gesamte Bauraum als Hausgruppe hergestellt wird.
- 5.9 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen kann in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 bis 5 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit eine maximale Tiefe von 2,5 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze), eine maximale Breite von 6,0 m (gemessen parallel zur Baugrenze) sowie eine Fläche von maximal 15 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss nicht überschritten wird.
- 5.10 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Wintergärten kann in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3 bis 5 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit eine maximale Tiefe von 2,5 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze), eine maximale Breite von 4,0 m (gemessen parallel zur Baugrenze) sowie eine Fläche von maximal 10,0 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss nicht überschritten wird. Die Wintergärten sind um mindestens 1 m von den Giebelseiten einzurücken. Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch Wintergärten ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Geschossfläche von maximal 10,0 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss.
- 5.11 Ausnahmsweise können Balkone die Baugrenzen in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 bis 5 bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze) überschreiten und sind auf eine Fläche von maximal 6,0 m² je Wohneinheit im Obergeschoss beschränkt.
- 5.12 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Vordächer im Erdgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit je Eingangsbereich eine maximale Tiefe von 1,5 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze) und eine maximale Breite von 3,5 m (parallel zur Baugrenze) sowie eine Fläche von maximal 5 m² nicht überschritten wird.
- 5.13 Über Festsetzung A 5.12 hinaus dürfen Vordächer die festgesetzten Baugrenzen im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 ausnahmsweise überschreiten, soweit eine Tiefe von maximal 1,50 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze) und eine Breite von maximal 10,0 m (gemessen parallel zur Baugrenze) nicht überschritten wird.

6.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn.
- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze (Senkrechtparker) entlang der Schulstraße mit Angabe der Anzahl, z.B. 4 Parkplätze.
- 6.3  Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radwege.
- 6.4  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckstimmung: Mischverkehrsfläche für PKW, Radfahrer und Fußgänger.
- 6.5  Flächen für Besucherparkplätze (Längsparker) mit Angabe der Anzahl, sowie Flächen für Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum und für zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzung A 17.3. Diese Flächen sind zu begrünen. Die Lage der Parkplätze innerhalb der Fläche ist variabel und auf die Zugänge zu den Hauptgebäuden abzustimmen.
- 6.6  Straßenbegleitgrün.
- 6.7  Straßenbegrenzungslinie.
- 6.8  Fläche für die Landwirtschaft, als unbefestigte Zufahrt für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.
- 6.9  Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der landwirtschaftlichen Anlieger zu belastende Fläche.
- 6.10  Bereiche für freizuhaltende Sichtdreiecke im öffentlichen Straßenraum an Einmündungen oder Ein- und Ausfahrten mit Angabe der Sichtbereiche in m, z.B. Sichtdreieck Schenkellänge 30 m.

7.0 HÖHENLAGE

- 7.1 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der jeweils festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2 bis zum oberen Abschluss der Wand (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut).
- 7.2 **522,45**  Festgelegte Geländeoberfläche, z.B. 522,45 m ü. NN. Abweichungen von der festgelegten Geländeoberfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung der Oberflächenentwässerung erforderlich ist und die maximale Abweichung maximal 30 cm beträgt.

- 7.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Bauräume mit der Kennzeichnung 1 bis 5 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 7,50 m festgesetzt, jeweils bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2.
- 7.4 Die maximale Höhe des Kniestocks darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3, 4, und 5 ein Maß von 0,75 m nicht überschreiten, in den Bauräumen 1 und 2 ist ein Maß von 0,45 m zulässig.
- 7.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2, ein Maß von 0,3 m nicht überschreiten.
- 7.6 Der Anschluss von der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2 zum natürlichen Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist jeweils mit einem Böschungswinkel von maximal 1:5 herzustellen. Darüber hinaus kann auch ein baulicher Übergang mittels Mauern, Treppen und Rampen erfolgen. Mauern gemäß Satz 2 sind mit einer Höhe von maximal 0,5 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

8.0 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 8.1 Auffüllungen und Aufschüttungen sind nur zur Herstellung der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2 zulässig.
- 8.2 Abgrabungen sind nur zur Herstellung der erforderlichen Entwässerung zulässig.
- 8.3 Geländemodellierungen über die Festsetzungen A 8.1 und A 8.2 hinaus sind zum Zwecke der Gestaltung von Spielplätzen und öffentlichen Grundflächen zugelassen.

9.0 GEBÄUDE UND DACHGESTALTUNG

- 9.1 Als Dachform für Baukörper ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. Abweichend von Satz 1 ist für die Baukörper in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3, 4 und 5 eine Dachneigung von 38° bis 40° zulässig. Im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 ist für untergeordnete Verbindungsbauteile zwischen Hauptbaukörpern auch das begrünte Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Bei Dächern von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 50 bis maximal 100 cm zulässig, gemessen vom jeweiligen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, der Dachneigung folgend bis zum äußersten Ziegel des Daches, im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 bis zu 150 cm.




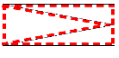


- 9.2 Die Dachdeckung ist in Ziegeldeckung in Rottönen sowie im gesamten Geltungsbe-
reich matt herzustellen. Glänzende oder das Sonnenlicht reflektierende Dachdeckun-
gen sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind Anlagen zur Nutzung von Sonnen-
energie gemäß Festsetzung A 10.0.
- 9.3 In den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 3, 4 und 5 sind als Dachaufbauten
Dachgauben zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 38° be-
trägt. Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,50 m und eine maximale Höhe
von 1,90 m nicht überschreiten, gemessen vom Schnittpunkt der Vorderkante der Au-
ßenwand der Dachgaube mit der Dachhaut des Gebäudes bis zur Oberkante der
Gaupe. Dachgauben sind nur als stehende, seitlich geschlossene Einzelgauben mit
flach geneigtem Satteldach ohne Dachüberstand und einem maximalen Dachgefälle
von max. 7° zulässig. Die von außen sichtbare Stärke der Außenwand und der Decke
von Gauben darf maximal 20 cm betragen.
- Dachgauben sind vollständig mit Kupfermetall oder mit eloxiertem Metall in der Farbe
der Dachhaut zu verkleiden. Sie müssen zur Firstlinie, zu den weiteren Dachrändern,
zu Dachflächenfenstern, zu sonstigen Dachaufbauten sowie untereinander einen Min-
destabstand von 1,0 m einhalten. Die Summe der Dachgauben eines Gebäudes darf
ein Drittel der Breite der jeweils zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 9.4 Darüber hinaus sind in allen Bauräumen auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie
in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche integriert werden und eine lichte
Öffnung von jeweils $1,5 \text{ m}^2$ sowie einen Anteil an der gesamten Dachfläche je Ge-
bäude von 7,5% nicht überschreiten. Sie müssen zur Firstlinie, zu den weiteren Dach-
rändern, zu Dachgauben, zu sonstigen Dachaufbauten sowie untereinander einen
Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 9.5 Die Summe aller zulässigen Dachaufbauten gemäß den Festsetzungen A 9.3 und
A 9.4 darf je Gebäude 50% der Breite der jeweils zugehörigen Fassadenlänge nicht
überschreiten.
- 9.6 Sonstige Dachaufbauten (z.B. Quergiebel) sowie Dacheinschnitte (negative Dachgau-
ben) sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind technische Anlagen (z.B. Lüf-
tungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnen-
energie und Anlagen zum Immissionsschutz.

10.0 SOLAR- UND SATELLITENANLAGEN SOWIE TECHNISCHE ANLAGEN

- 10.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von geneigten Dächern zulässig. Sie sind flach auf den Dachflächen anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind zu rechteckigen Flächen mit durchgehenden Außenkanten ohne Ver- und Rücksprung zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abzustimmen. Je Dachseite ist nur ein System zulässig. Aufgeständerte Sonnenkollektoren und aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 10.2 Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- 10.3 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen.

11.0 FASSADENGESTALTUNG

- 11.1 Bei jeder Ansichtsseite eines Gebäudes ist als Fassadenmaterial an den geschlossenen Teilen der Außenwände zu mindestens 30% Holz, naturbelassen oder farblos behandelt, zu verwenden.
- 11.2 Darüber hinaus sind als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch gestrichen, geschlämmt, sowie Natur- oder Betonstein und Holzverkleidungen (auch gestrichen oder beschichtet) zulässig. Putzflächen müssen eine ruhige, gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen.
Für Fassadenflächen sind nur helle Farbtöne als Anstrich zulässig. Bunte Farbgestaltungen und grelle Farbtöne sind unzulässig. Die Fassadenfarbigkeit darf im Natural Color System (NCS) den Schwarzanteil von 10 und den Sättigungsanteil von 02 nicht überschreiten.
- 11.3 Die Hauptgebäude einschließlich Balkonen und sonstigen Anbauteilen sind hinsichtlich der Gestaltung sowie Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 11.4 Wintergärten oder Balkone der Bauräume mit der Kennzeichnung 1 bis 5 sind ausschließlich auf den Gebäudelängsseiten zur Süd- oder Westseite der Gebäude zulässig. Die Gebäude dürfen nur mit Balkonen oder Wintergärten ausgestattet werden, die Kombination beider Elemente am selben Gebäude ist unzulässig. Doppelhäuser sind dabei als 1 Gebäude anzusehen.


- 11.5 Die Gestaltung von Balkonbrüstungen, Balkonhinterspannungen und Markisen der einzelnen Hauptgebäude sind aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind dabei als 1 Gebäude anzusehen.
- 11.6 In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3 und 4 (Doppelhäuser) sind Wintergärten nur zulässig, wenn sie an der Nutzungsgrenze innerhalb des jeweiligen Bauraums profilgleich sowie in gleicher Farb- und Materialwahl aneinander gebaut werden.
- 12.0 PRIVATE FLÄCHEN FÜR CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**
- 12.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 3 Stellplätze.
- 12.2  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 12.3  Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen)
- 12.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen. Die Lage von Tiefgaragenrampen ist im Umkreis von 5 m variabel, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.
- 12.5  Umgrenzung von Flächen für Carports.
- 12.6  Umgrenzung von Flächen für Garagen.
- 12.7 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. Darüber hinaus gilt für Einrichtungen des Gemeinbedarfs: je 20-30 Kinder ist ein Stellplatz zu errichten. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnge-
mäßiger Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 12.8 Im Bauraum mit der Kennzeichnung 5 sind hintereinander angeordnete Stellplätze und Garagenstellplätze zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze für die Nutzung im Bauraum mit der Kennzeichnung 5 gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde handelt.
- 12.9 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten 3,0 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche.

- 12.10 Für Garagen und Carports in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3 bis 5 sind nur symmetrische Satteldächer mit der Firstrichtung, der Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes zulässig. Alternativ ist eine Stehfalzdeckung aus Kupfer oder verzinktem Blech zulässig mit einer maximalen Stehfalzhöhe von 30 mm, Trapezbleche sind unzulässig. Aneinander angebaute Garage, Carport und Nebenanlage (s. Festsetzung A 14.0) in einem Bauraum oder an Grundstücksgrenzen (z.B. zwischen Bauraum 3 und 4) sind als ein Nebengebäude zu behandeln und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Sie sind mit gleichem Schnittprofil, durchgehender First- und Trauf- linie sowie gleicher Farb- und Materialwahl herzustellen.
- 12.11 Als Dachform für Tiefgaragenzufahrten gilt Festsetzung A 12.10. Darüber hinaus ist auch das Flachdach oder Pultdach mit maximal 5° Dachneigung als begrüntes Flach- dach oder mit matter Eindeckung zulässig.
- 12.12 Für die Außenwände von Garagen und Tiefgaragenzufahrten ist ausschließlich Holz zulässig. Das Material ist natürlich zu belassen oder farblos zu behandeln sowie auf die Fassadengestaltung der zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.

13.0 FLÄCHEN FÜR MÜLLSAMMLUNG


- 13.1 Die Müllsammelplätze sind oberirdisch in Nebenanlagen oder unterirdisch in Kel- lerräumen oder Tiefgaragen herzustellen.
- 13.2 Die oberirdischen Anlagen zur Müllsammung sind zusammenzufassen und gegen Ein- blicke zu schützen.
- 13.3 Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Einhausungen zur Müllsammung sind hö- hengleich in Zäune oder Hecken zu integrieren.

14.0 NEBENANLAGEN

- 14.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. für Fahrräder, Gartengeräte, Müll).
- 14.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Nebenanlagen 3,0 m bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche. Abweichend von Satz 1 ist für die Nebenanlage im Bauraum „V“ gemäß Festsetzung A 5.7 eine zulässige Wandhöhe von maximal 4,0 m zulässig.



- 14.3 Für Nebenanlagen in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 3 bis 5 sind nur symmetrische Satteldächer mit der Firstrichtung, der Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes zulässig. Alternativ ist eine Stehfalzdeckung aus Kupfer oder verzinktem Blech zulässig mit einer maximalen Stehfalzhöhe von 30 mm, Trapezbleche sind unzulässig. Aneinander angebaute Nebenanlage, Garage und Carport (s. Festsetzung A 12.0) in einem Bauraum oder an Grundstücksgrenzen (z.B. zwischen Bauraum 3 und 4) sind als ein Nebengebäude zu behandeln und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Sie sind mit gleichem Schnittprofil, durchgehender First- und Trauflinie sowie gleicher Farb- und Materialwahl herzustellen.
- 14.4 Als Dachform für die Nebenanlagen in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1, 2 und 6 gilt Festsetzung A 14.3. Darüber hinaus ist auch das Flachdach oder Pultdach mit maximal 5° Dachneigung als begrüntes Flachdach oder mit matter Eindeckung zulässig.
- 14.5 Für die Außenwände von Nebenanlagen ist ausschließlich Holz zulässig. Das Material ist natürlich zu belassen oder farblos zu behandeln sowie auf die Fassadengestaltung der zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.
- 14.6 Nebenanlagen im Bereich der Bauräume mit der Kennzeichnung 1 und 2 sind nur als gemeinschaftliche Nebenanlagen zulässig. Einzelne, der jeweiligen Wohneinheit im Erdgeschoss zugeordnete Nebenanlagen (z.B. einzelne Gartengerätehäuschen), sind unzulässig.
- 14.7 Nebenanlagen im Bereich des Bauraums mit der Kennzeichnung 6 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine zusätzliche Nebenanlage auf öffentlichem Grund wird dem Bauraum mit der Kennzeichnung 6 am Wendehammer zugeordnet.

15.0 SPIELFLÄCHEN







- 15.1  0-6 Jahre
60 m² Kinderspielplatz mit Alters- und teilweise mit Größenangabe, z.B. 0-6 Jahre, 60 m².
- 15.2 Kinderspielplätze sind mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten.
- 15.3 Die Größe der Spielflächen für Anwohner ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln. Je 30 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².
- 15.4 Kinderspielplätze sind für je 60 m² mit einem Sandbereich, einem ortsfesten kindgerechten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

- 15.5 Die Spielflächen für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 sind dem Alter der Kinder entsprechend auszustatten und zu gestalten.
- 15.6 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) – Veröffentlichung „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ in der jeweils neuesten Fassung mit einer Einstufung von 'stark giftig' und 'giftig' und 'schwach giftig' nicht gepflanzt werden.

16.0 IMMISSIONSSCHUTZ

- 16.1  Umgrenzung von Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbegeräusche. An den durch Planzeichen markierten Fassaden muss zur Vermeidung von Immissionskonflikten - in Form von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. durch heranrückende neue Immissionsorte - durch geeignete Grundrissorganisation sichergestellt werden, dass dort keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-Kinderzimmer) liegen.
- 16.2 Ist die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme gemäß A 16.1 an den dort genannten Fassaden nicht möglich, so sind dort vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte nachts 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Schlaf- und Kinderzimmer eingehalten werden. Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an markierten Fassaden liegen, müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.
- 16.3  Geschlossene Rückwand an einer Nebenanlage zum Immissionsschutz

17.0 GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN

- 17.1  Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, Mindestanzahl und Größe festgelegt, Standort variabel.
- 17.2  Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen, Mindestanzahl und Größe festgelegt, Standort variabel.
- 17.3  Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, Standort festgelegt und im Umkreis von 5,0 m variabel (vgl. Festsetzung A 6.5).
- 17.4  Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten, Standort und Größe vermessen.
- 17.5  Öffentliche Grünflächen.
- 17.6  freiwachsende Hecke aus heimischen Arten (s. Artenliste 4 unter Hinweis B 8.4)
- 17.7 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Freiflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu begrünen.
- 17.8 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II-III oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten (siehe Empfehlungen Artenliste 2 und 3 unter Hinweis B 8.4).
- 17.9 Nicht überbaute Vorgartenflächen sind bis auf eine angemessene Zugangsfläche vor der Eingangstüre zu begrünen. Reine Kies- oder Schotterflächen oder reine Pflasterflächen im Bereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind nicht zulässig.
- 17.10 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen ist gemäß den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- 17.11 Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von StU 20/25 cm haben, mittelgroße und kleine Bäume sind in einer Mindestpflanzgröße von StU 18/20 cm zu pflanzen, Obstgehölze in einer Mindestgröße von StU 16/18 cm. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden, Obstgehölze sind eingeschlossen. Empfohlene Arten s. Artenlisten unter Hinweis B 8.4.
- 17.12 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche von 9,0 m² vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 3,0 m vorzusehen.
- 17.13 Die Verwendung von rotlaubigen Gehölzen und Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahmen sind Kiefern, Lärchen und Ginkgo.
- 17.14 Pkw-Stellplatzanlagen für mehr als vier PKW sind durch Großbaumpflanzungen zu gliedern. In angrenzenden Straßenflächen ist eine fachgerechte Erweiterung des Wurzelraumes mit tragfähigem Baumsubstrat herzustellen. Als Straßenbäume sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen. Die Baumart muss gemäß der neuesten Fassung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter als Straßenbaum geeignet sein. Bei der Artenauswahl ist der Bestand zu berücksichtigen (s. auch Artenliste 1 unter B 8.4).
- 17.15 Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen oder unter einer oberirdischen Stellplatzanlage) mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von im Mittel 1,0 m vorzusehen.
- 17.16 Die als Straßenbegleitgrün gemäß Festsetzung A 6.6 der Satzung festgesetzten Flächen sind mit einer artenreichen Blumenwiese (z.B. Rieger-Hofmann Blumenwiese) anzusäen. Die Fläche müssen 2-mal im Jahr ab dem 15.06. gemäht (nicht gemulcht) und das Mähgut abtransportiert werden.

18.0 EINFRIEDUNGEN

- 18.1 Geschnittene Heckenpflanzungen sind als Einfriedungen zulässig und zum öffentlichen Straßenraum einheitlich zu gestalten.
- 18.2 In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 sind Einfriedungen nur entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der Knödellinie (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) zulässig. Eine weitere Einfriedung im Inneren ist unzulässig.
- 18.3 Freiwachsende Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, geschnittene Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m.

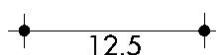
- 18.4 An den westlichen Grundstücksgrenzen der Bauräume mit der Kennzeichnung 1 bis 5 sind ausschließlich freiwachsende, nicht geschnittene Hecken aus heimischen und Vogelgehölzen zulässig (s. Artenliste 4 unter B 8.4).
- 18.5 Bauliche Einfriedungen sind nur in Form von sockellosen, senkrechten und offenen Holz-Staketenzäunen oder offenen Lattenzäunen mit einer maximalen Lattenbreite von 65 mm und einem Abstand zwischen den Latten von mindestens 45 mm, naturbelassen oder farblos behandelt, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als oberer Abschluss sind nur angekegelte oder abgeschrägte Köpfe zulässig, runde Köpfe sind unzulässig. Zaunpfosten sind an der Zauninnenseite anzuordnen.
Als Abtrennung der einzelnen Grundstücke, z.B. zwischen den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 und innerhalb der Bauräume mit der Kennzeichnung 3 und 4 sind abweichend von Satz 1 auch Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Eine Kombination von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
- 18.6 Die Außenanlagen der Kindertageseinrichtungen im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 sind mit einem Zaun in einer Mindesthöhe von 1,0 m einzufrieden.
- 18.7 Bauliche Einfriedungen müssen mindestens einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen und ohne Sockel ausgebildet werden, damit die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist.

19.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Zulässig sind:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • für Straßenflächen: | Asphaltbelag, Pflasterbelag, Mastixbelag |
| • für Tiefgaragenflächen: | Pflasterbelag, Asphaltbelag, Beton |
| • für Stellplätze, Parkbuchten | Schotterrasen, Pflaster mit offener Verfü-
gung, Rasengittersteine |
| • für Feuerwehrezufahrten: | Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben |
| • für Wohnerschließungswege: | Pflasterbelag, Plattenbelag, Mastixbelag,
wassergebundene Wegedecke |













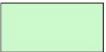
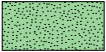
20.0 VERMASSUNG








Vermessung in Metern, z.B. 12,5 m

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|------|---|---|
| 1.1 |  | Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan |
| 1.2 | BP 2a | Bestehende rechtskräftige Bebauungsplannummer |
| 1.3 |  | Bestehende Flurstückgrenze |
| 1.4 |  | Vorgeschlagene Flurstückgrenze |
| 1.5 |  | Aufgehobene Flurstückgrenze |
| 1.6 | 776/21 | Bestehende Flurnummer, z.B. 776/21 |
| 1.7 |  | Kennzeichnung des Bauraumes,
z.B. Bauraum mit der Kennzeichnung 1 |
| 1.8 |  | Kennzeichnung des Bauraumes mit Angabe des Bauteils,
z.B. Bauteil a im Bauraum 6 |
| 1.9 |  | Vorgeschlagenes Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereichs |
| 1.10 |  | Vorgeschlagene Firstrichtung |
| 1.11 |  | Öffentliche Verkehrsfläche: als zusammenhängender Platz zu gestalten |
| 1.12 |  | Vorgeschlagene Bereiche im Bauraum mit der Kennzeichnung 6 für die Herstellung von Terrassen und befestigten Außenspielbereichen im Erdgeschoss |
| 1.13 |  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches |
| 1.14 |  | Vorgeschlagene Wege. |
| 1.15 | TG 42 ST | Angabe der voraussichtlich erforderlichen Stellplatzzahl in Tiefgaragen, 42 Stellplätze in Tiefgaragen. |
| 1.16 | Tempo 30 | Vorgeschlagene Tempo-30-Zone. |
| 1.17 |  | Private Grünfläche. |
| 1.18 |  | Private, gemeinschaftlich zu nutzende Grünflächen im Bereich von Bauraum 1 und Bauraum 2 |

- | | | |
|------|---|--|
| 1.19 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches, Standort und Größe vermessen. |
| 1.20 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert. |
| 1.21 |  | Bestehender Baum, zu fällen. |
| 1.22 |  | Vorgeschlagener Baum außerhalb des Geltungsbereichs, zu pflanzen. |
| 1.23 | Schnee-
ablagerungs-
platz | Schneeablagerungsplatz im Süden des Geltungsbereiches im Bereich des Wendehammers. |
| 1.24 |  | Vorgeschlagener Standort für eine Nebenanlage (z.B. für Fahrräder, Gartengeräte, Müll) innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.7. |

2.0 ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 2.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.
- 2.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 so früh wie möglich - mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.
- 2.3 Die Müllsammlung muss nach dem Trennprinzip erfolgen.

3.0 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

- 3.1 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
- 3.2 Aus Gründen des vorsorglichen Grundwasserschutzes ist das Einbringen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Das in Tiefgaragen anfallende Schmutzwasser ist Verdunstungsrinnen zuzuleiten oder in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Der Tiefgaragenboden ist dicht auszuführen. Wenn der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel (HGW100) mindestens 1,5 m unter dem Tiefgaragenboden liegt und sichergestellt ist, dass in der Tiefgarage keine

Kfz gewaschen werden und der Tiefgaragenboden nicht nass gereinigt wird, ist abweichend von Satz 3 auch Verbundsteinpflaster zulässig.

- 3.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist soweit möglich oberflächlich und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen sowie in Versickerungsmulden oder -gräben. Rigolen und Sickerschächte sind ebenfalls zulässig. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.
- 3.4 Flächig anfallendes unverschmutztes Regenwasser ist soweit möglich breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. über offen verfügtes Pflaster oder Schotterrasen. Gesammeltes Niederschlagswasser, das punktuell anfällt (z.B. das Regenwasser von Dächern), ist nach Möglichkeit über Rigolen und Sickerschächte zu versickern. Da das Bodengutachten aber nahelegt, dass eine Versickerung über Versickerungsmulden, Sickerschächte und Rigolen aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann auf Nachweis das Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Dazu ist im Zuge des jeweiligen Bauantrags ein Entwässerungsplan einzureichen.
- 3.5 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 3.6 Es wird darauf hingewiesen möglichst nur PEFC-zertifizierte (Zertifizierungssystem für nachhaltige Waldbewirtschaftung PEFC) Holzwerkstoffe oder Holz zu verwenden. Auf die Verwendung von Tropenholz ist zu verzichten.
- 3.7 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

4.0 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 Bauwerkslasten sind die vorhandenen Böden nicht geeignet, für die Gründung wird unter den Gründungssohlen ein Bodenaustausch empfohlen. Das Gutachten ist Teil der Begründung.

5.0 VERKEHRSGUTACHTEN

Das Verkehrsgutachten wurde durch das Büro Vössing Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (Gemeinde Anzing Bebauungsplan Nr. 53, Bericht vom 02.10.2018) und ist Bestandteil der Begründung.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das 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, geändert am 19.03.2019) und ist Bestandteil der Begründung.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Schulstraße und der BAB A 94 und der Geräusche der gewerblichen Nutzungen (Winterdienstdepot, Gewerbegebiet an der BAB A 94) sowie der Geräusche aus der Nutzung der Kindereinrichtungen, der Schule und der Turnhalle. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde durch die Untersuchung Bericht Nr. 218039 / 3 vom 22.10.2018, geändert am 19.03.2019, des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Gewerbegeräuschen sind festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen können sich an den im Anhang A, Seite 5 des Gutachtens markierten Gebäudefassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm und an eine fensterunabhängige Belüftung nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016:07 ergeben. Es sind daher die Anforderungen dieser Norm entsprechend zu beachten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

7.0 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 02.04.2019) und ist Bestandteil der Begründung.

8.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 8.1 Während der Bauphase gelten DIN 18 920 und RAS-LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen (z.B. Wurzelvorhang).
- 8.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt wird, einzureichen.
- 8.3 Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01. März - 30. September) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

8.4 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

für die Bepflanzung der Parkplätze, der privaten und öffentlichen Grünflächen:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Taubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus cordata	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling

ARTENLISTE 3 Wuchsklasse II und III Kleine und mittelgroße Bäume - zusätzliche Arten für die Bepflanzung der Hausgärten, als Hochstämme:

Acer in klein- mittelwüchsigen Arten und Sorten

Amelanchier laevis - Felsenbirne

Cornus in Arten und Sorten - Hartriegelfamilie

Crataegus in Arten und Sorten - Weißdornfamilie

Malus in Arten und Sorten - Zieräpfel

Prunus in Arten und Sorten - Zierkirschen

Obstbaumsorten

als Halb- oder Hochstamm

ARTENLISTE 4 Sträucher und Bäume - zusätzliche Arten für die Herstellung einer freiwachsenden Hecke als Übergang zur freien Landschaft:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Malus communis - Wildapfel

Prunus cerasifera - Kirschpflaume

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere

Rosa canina - Hundsrose

Rubus idaeus - Himbeere

Salix in Arten - Strauchweiden

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Wasserschneeball

9.0 SONSTIGE HINWEISE

- 9.1 Der Gemeinde Anzing ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

- 9.2 Im Übrigen gilt die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 9.3 Der Gemeinde Anzing ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
- 9.4 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9.5 Für Solaranlagen sind feuerfeste Notschalter zur Stromunterbrechung vorzusehen, damit die Feuerwehr im Brandfall löschen kann.
- 9.6 Die Löschwasserversorgung muss durch die Gemeinde Anzing sichergestellt werden.
- 9.7 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ zu berücksichtigen. Der Leitfaden ist im Internet eingestellt.
- 9.8 Alle DIN-Normen und sonstige nicht gesetzlichen Regelwerke und Bestimmungen auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.
- 9.9 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Anzing, Stand September 2017, ergänzt durch eine Vermessung vom September 2018.
- 9.10 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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)

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB wurde amgefasst und amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Vom bis zumkonnte sich vorab jedermann im Rathaus Anzing, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen bei der Gemeinde Anzing schriftlich oder zur Niederschrift einreichen.
3. Die öffentliche Auslegung des amgebilligten Bebauungsplanentwurfs hat in der Zeit vombisin der Fassung vom stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom in einer Frist vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Eine weitere öffentliche Auslegung des amgebilligten Bebauungsplanentwurfs hat in der Zeit vombisin der Fassung vomstattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vomaufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom in einer Frist vombis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vomwurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Anzing, den

.....

Franz Finauer
(Erster Bürgermeister)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Anzing, den

.....

Franz Finauer
(Erster Bürgermeister)