

# GEMEINDE ANZING

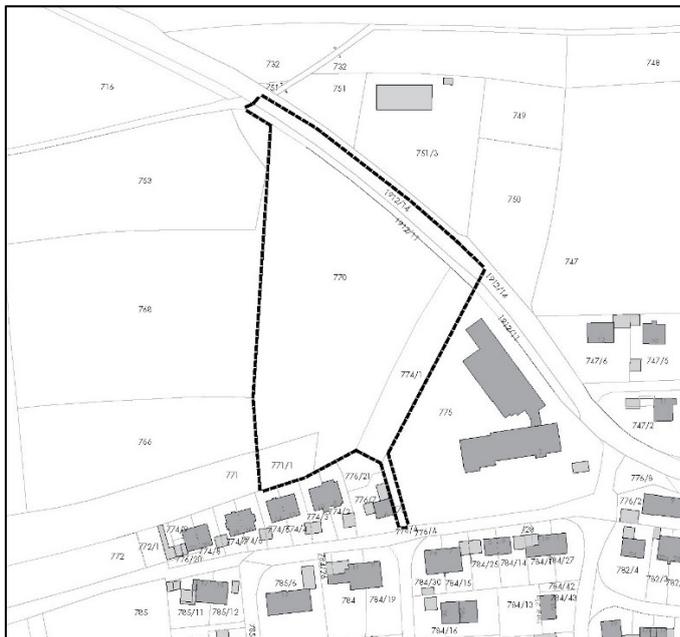
## LANDKREIS EBERSBERG

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 53

mit Grünordnungsplan

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

### BEGRÜNDUNG



Planungsumgriff o.M.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf: 17.12.2018

Entwurf: 02.04.2019

Geändert: .....

Geändert: .....

Planverfasser:

Goergens Miklantz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung .....  | 4  |
| 2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....   | 4  |
| 2.1 Luftbild – Übersicht.....  | 4  |
| 2.2 Luftbild – Grundstück.....   | 5  |
| 2.3 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen .....   | 6  |
| 2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes .....   | 6  |
| 2.5 Vorhandene Erschließung.....   | 6  |
| 2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage .....   | 6  |
| 2.7 Vorhandene Bebauung .....  | 6  |
| 2.8 Vorhandener Baumbestand.....   | 6  |
| 3.0 Planungsrechtliche Grundlagen.....   | 6  |
| 3.1 Flächennutzungsplan .....  | 6  |
| 3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.....  | 7  |
| 4.0 Städtebauliche Erläuterung .....   | 8  |
| 4.1 Städtebauliche Leitidee .....  | 8  |
| 4.1.1 Erläuterungen zum Gemeinbedarf .....   | 8  |
| 4.1.2 Erläuterungen zum Wohnen.....  | 9  |
| 4.1.3 Lageplan / Dachaufsicht.....   | 10 |
| 4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung.....   | 10 |
| 4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform.....   | 10 |
| 4.2.2 Bauliche Gestaltung .....  | 11 |
| 4.2.3 Fassadengestaltung .....   | 12 |
| 4.2.4 Nebenanlagen.....  | 12 |
| 4.3 Art der baulichen Nutzung.....   | 12 |
| 4.4 Maß der baulichen Nutzung .....  | 12 |
| 4.4.1 Brutto- und Nettobauland .....   | 12 |
| 4.4.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) .....  | 13 |
| 4.4.3 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 (ohne Tiefgaragenflächen) ..... | 14 |
| 4.4.4 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (mit Tiefgaragenflächen) .....        | 15 |
| 4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen .....   | 16 |

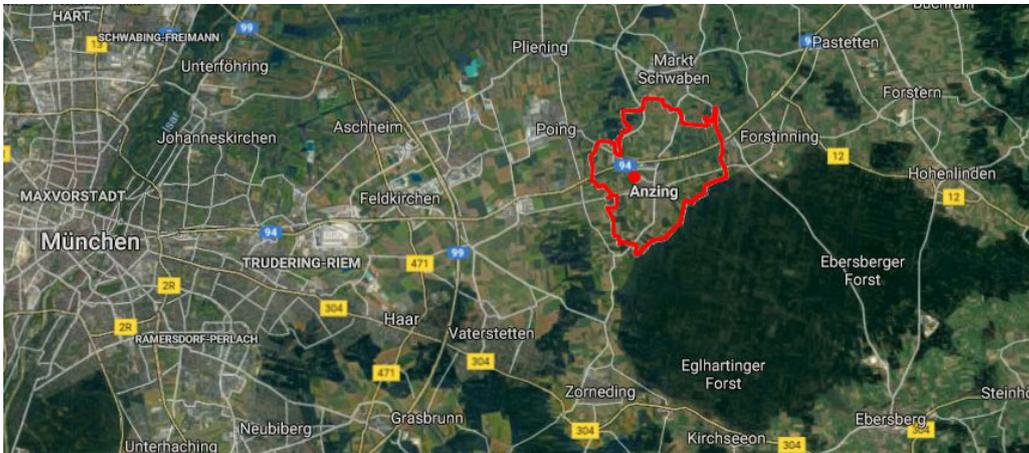
|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.4.6 | Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)..... | 16 |
| 4.4.7 | Kennwerttabelle Geschossflächen.....                   | 16 |
| 4.5   | Erschließung und Inneres Wegenetz .....                | 17 |
| 4.6   | Stellplatznachweis für Pkw .....                       | 17 |
| 4.7   | Feuerwehrezufahrten .....                              | 18 |
| 4.8   | Bauabfolge beim Gemeinbedarf.....                      | 18 |
| 5.0   | Erläuterung der Grünordnung .....                      | 19 |
| 5.1   | Grundzüge der Grünordnung .....                        | 19 |
| 5.1.1 | Wohnen .....   | 19 |
| 5.1.2 | Gemeinbedarf.....                                      | 19 |
| 5.2   | Spielplätze.....                                       | 19 |
| 5.3   | Einfriedungen.....                                     | 20 |
| 5.4   | Entwässerungskonzept .....                             | 20 |
| 6.0   | Baugrundgutachten .....                                | 24 |
| 7.0   | Verkehrsgutachten .....                                | 24 |
| 8.0   | Immissionsschutz .....                                 | 24 |
| 9.0   | Umweltbelange Gutachten .....                          | 25 |
| 10.0  | Erschließungsvoraussetzungen .....                     | 25 |
| 10.1  | Sicherung der Planungsziele .....                      | 25 |
| 10.2  | Wasserversorgung .....                                 | 25 |
| 10.3  | Wasserentsorgung.....                                  | 25 |
| 10.4  | Regenwasserableitung.....                              | 25 |
| 10.5  | Stromversorgung .....                                  | 25 |
| 10.6  | Telefonnetz .....                                      | 25 |
| 10.7  | Abfallentsorgung.....                                  | 25 |
| 10.8  | Erdgasanschluss .....                                  | 25 |
| 10.9  | Fernwärme.....   | 25 |



## 2.2 Luftbild – Grundstück

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

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



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

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

Abbildung Luftbild – Planungsgebiet mit Umgebung (ohne Maßstab)



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

**2.3 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen**

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

**2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes**

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

**2.5 Vorhandene Erschließung**

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

**2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage**

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

**2.7 Vorhandene Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

**2.8 Vorhandener Baumbestand**

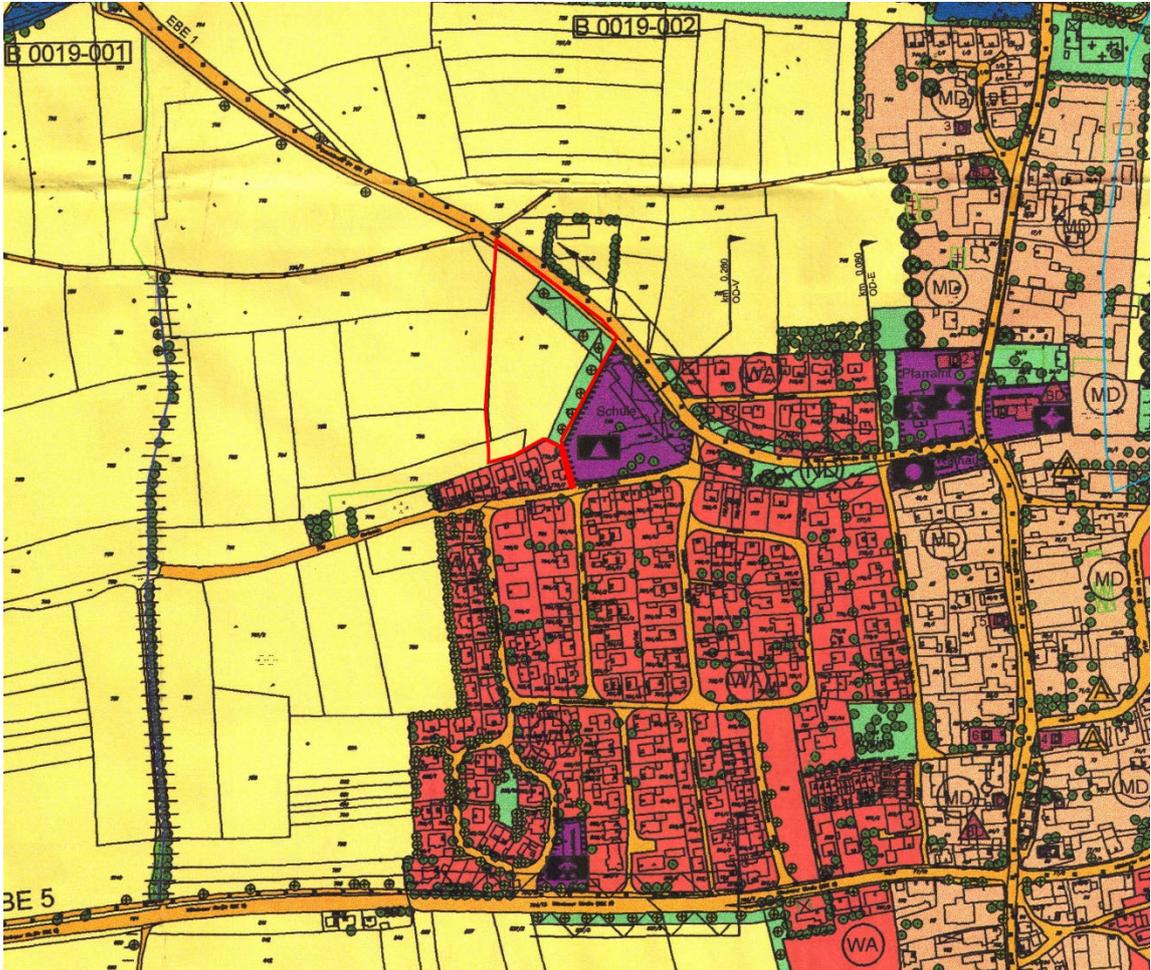
Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes nur in den Randbereichen vorhanden: Dabei befinden sich entlang der nordöstlichen Grenze einzelne Solitärbäume und einige Laubgehölze. Darüber hinaus sind innerhalb des Grünstreifens entlang der Schulstraße Straßenbäume vorhanden.

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

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

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

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



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

### 3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

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

## 4.0 Städtebauliche Erläuterung

### 4.1 Städtebauliche Leitidee

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

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

#### 4.1.1 Erläuterungen zum Gemeinbedarf

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2 Erläuterungen zum Wohnen

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

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

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

### 4.1.3 Lageplan / Dachaufsicht

Abbildung Dachaufsicht (ohne Maßstab)



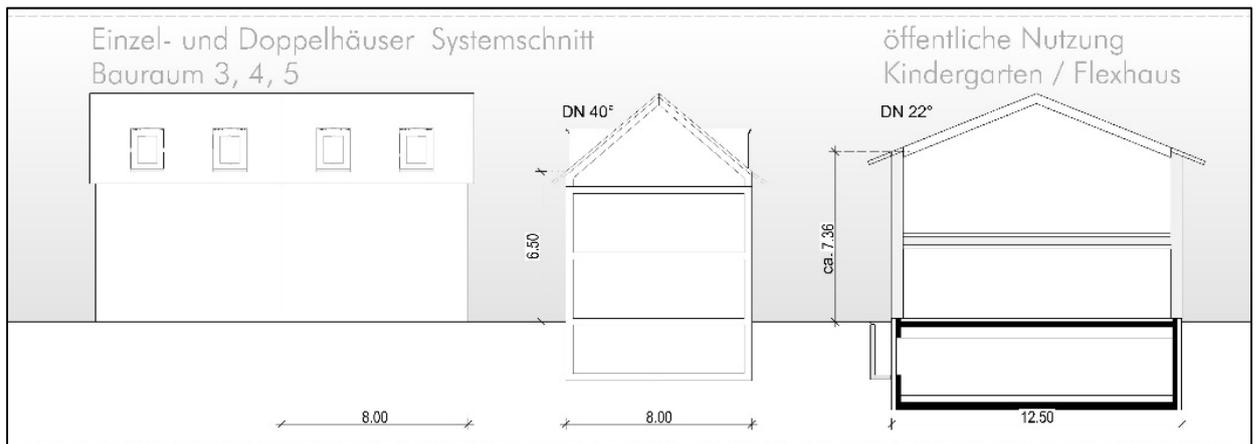
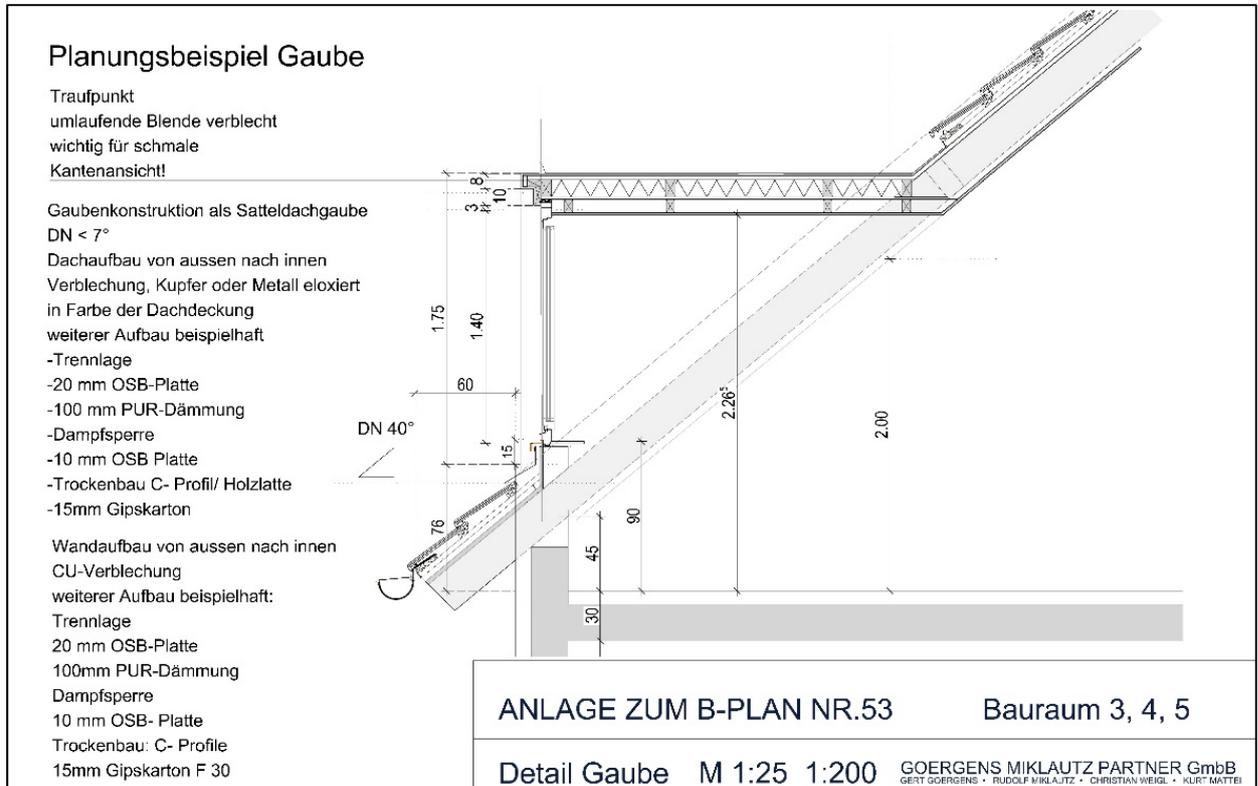
Quelle: Goergens Miklutz Partner GmbH, März 2019

## 4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung

### 4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform

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

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



#### 4.2.2 Bauliche Gestaltung

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

#### 4.2.3 Fassadengestaltung

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

Die zulässigen Farbtöne sind der NCS-Farbtabelle zu entnehmen.

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

#### 4.2.4 Nebenanlagen

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

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

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

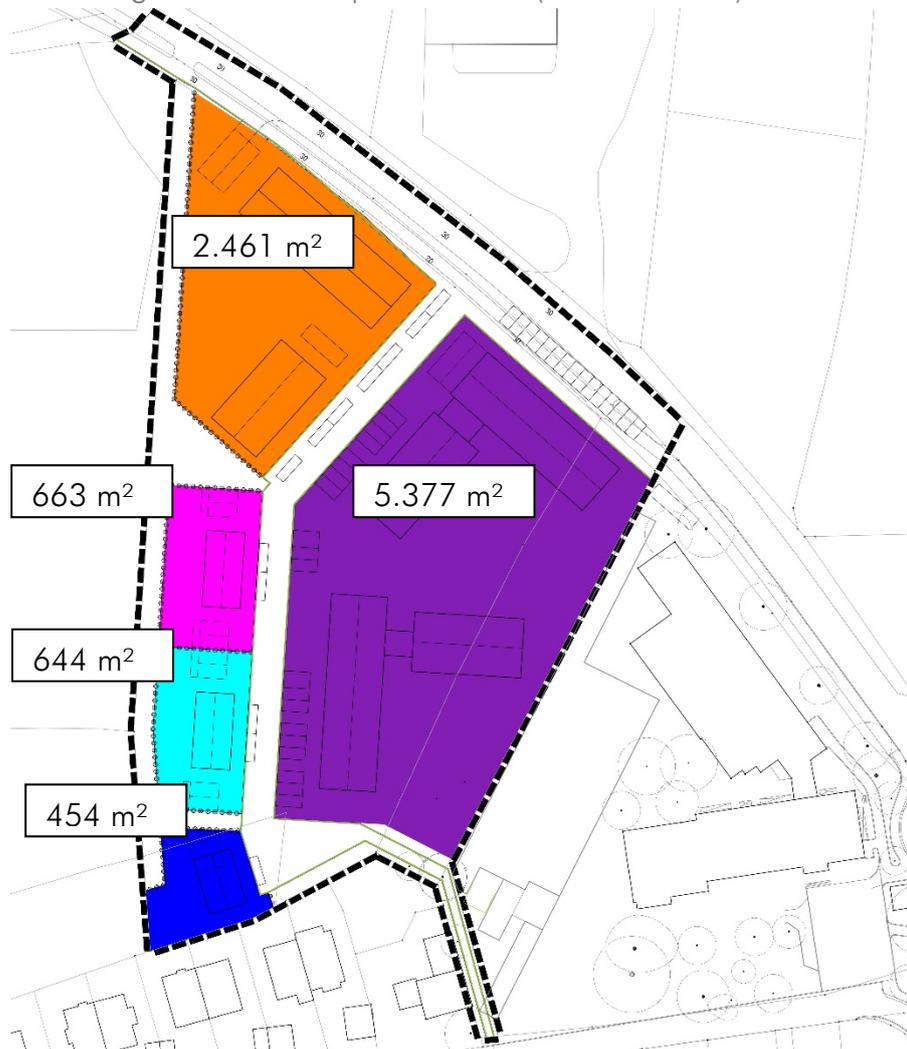
#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.4.1 Brutto- und Nettobauland

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

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

Abbildung Nettobauland je Baubereich(ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) je Bauraum basiert auf der Objektplanung vom März 2019 (vgl. Planzeichnung), jeweils inklusive Vordächer, Terrassen, Balkone und notwendige Außentreppe (vgl. nachfolgende Abbildung und Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.5 der Begründung), bezogen auf das Nettobauland je Bauraum gemäß Punkt 4.4.1, 2. Absatz. In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 53 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,36 für den Bauraum mit der Kennzeichnung 1 und 2 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 886 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit der Kennzeichnung 3 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,29 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit der Kennzeichnung 4 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit der Kennzeichnung 5 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,28 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> entspricht. Für den Bauraum mit der Kennzeichnung 6 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 2.689 m<sup>2</sup> entspricht.

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

Abbildung Grundfläche der Gebäude inkl. Vordächer, Terrassen, Balkone, notwen-  
dige Außentrep- pen je Baubereich (ohne Maßstab)



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

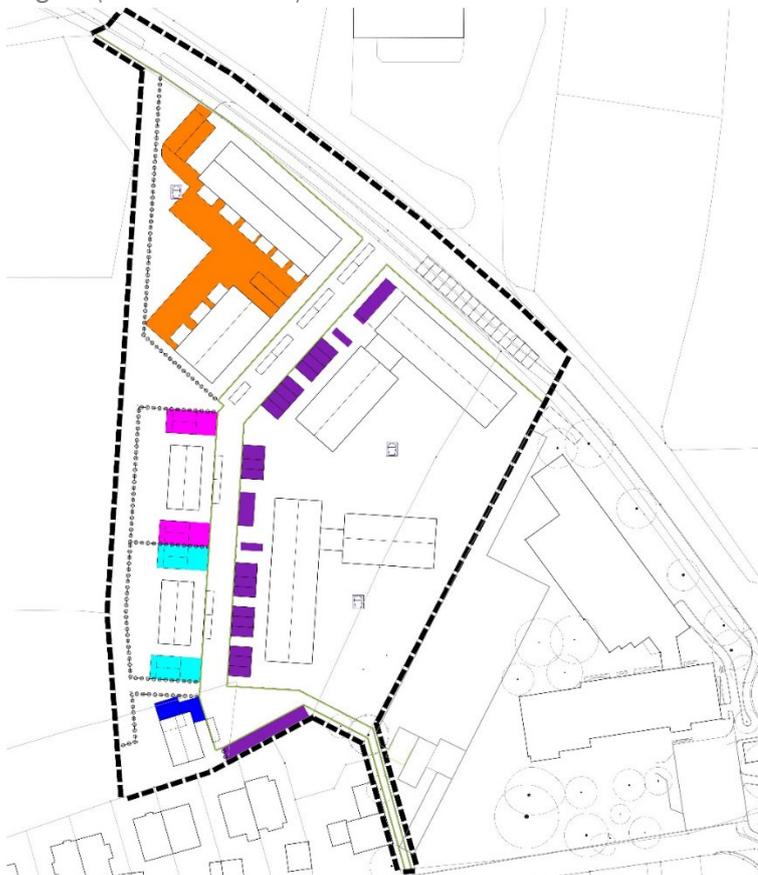
In der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53 ist eine – vgl. Objekt-  
planung vom März 2019 - maximale Grundfläche (GR) je Bauraum festgesetzt, jeweils

inkl. Vordächern, Balkone und Terrassen. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - auch ohne gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) um 50% zulässig. Die je Bauraum maximal zulässigen Überschreitungsflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch oberirdische Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 (Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) sind in der nachfolgenden Abbildung und Kennwerttabelle unter Punkt 4.4.5 der Begründung dargestellt. Dabei wird eine maximale GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen von 0,49 für den Bauraum mit der Kennzeichnung 3 und eine maximale GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen von 0,51 für den Bauraum mit der Kennzeichnung 4 festgesetzt (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2) festgesetzt.

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

Im Bauraum mit der Kennzeichnung 1 und 2 ist zur Errichtung der Tiefgarage – vgl. Objektplanung vom März 2019 - eine Überschreitung der festgesetzten GR durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine GRZ von 0,66 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, Halbsatz 2). Die Ermittlung der Überschreitungsflächen kann der nachfolgenden Abbildung und der Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.5 der Begründung entnommen werden.

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



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

## 4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen

| Bauraum   | 1 und 2 | 3       | 4    | 5    | 6     |
|---|---------|---------|------|------|-------|
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>  | 2.461   | 663     | 644  | 454  | 5.377 |
| Festgesetzte GRZ  | 0,36    | 0,29    | 0,30 | 0,28 | 0,50  |
| GRZ in GR übersetzt in m <sup>2</sup>   | 886     | 193     | 193  | 127  | 2.689 |
| maximal zulässige Überschreitung um 50% der zulässigen GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)                              | 0,54    | 0,43(5) | 0,45 | 0,42 | 0,75  |
| maximal zulässige Überschreitung um 50% in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO                                 | 443     | 97      | 97   | 64   | 1.345 |
| geplante Überschreitung durch oberirdische Flächen in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 (oberirdische Flächen) | 73      | 135     | 135  | 44   | 464   |
| geplante Überschreitung durch unterirdische Flächen in m <sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3(z.B. TG)                    | 626     |         |      |      |       |
| geplante GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen   | 0,65    | 0,49    | 0,51 | 0,38 | 0,51  |

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

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) basiert auf den in der Planzeichnung dargestellten Baukörpern im Stand der Objektplanung vom März 2019. Dabei ist für den Baubereich mit der Kennzeichnung 1 und 2 eine GFZ von 0,60 (entspricht ca. 1.476,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 3 eine GFZ von 0,39 (entspricht ca. 258,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 4 eine GFZ von 0,40 (entspricht ca. 257,6 m<sup>2</sup> GF), für den Baubereich mit der Kennzeichnung 5 eine GFZ von 0,42 (entspricht ca. 190,7 m<sup>2</sup> GF) und für den Baubereich mit der Kennzeichnung 6 eine GFZ von 0,65 (entspricht ca. 3.495 m<sup>2</sup> GF) festgesetzt, jeweils bezogen auf das Nettobauland der einzelnen Baubereiche gemäß Punkt 4.4.1, 2. Absatz. In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 53 ist somit eine maximale Geschossfläche für alle Baubereiche von insgesamt 5.678,5 m<sup>2</sup> festgesetzt, was im Mittel einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,59 entspricht, bezogen auf das Nettobauland. Die Ermittlung der Geschossflächen kann der Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.7 der Begründung entnommen werden.

## 4.4.7 Kennwerttabelle Geschossflächen

Die Ermittlung der Geschossflächen erfolgt auf Basis der Objektplanung im Stand vom März 2019:

| Bauraum                               | 1 und 2 | 3     | 4     | 5     | 6     |
|---------------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>    | 2.461   | 663   | 644   | 454   | 5.377 |
| Festgesetzte GFZ                      | 0,60    | 0,39  | 0,40  | 0,42  | 0,65  |
| GFZ in GF übersetzt in m <sup>2</sup> | 1.476,6 | 258,6 | 257,6 | 190,7 | 3.495 |
| geplante GF in m <sup>2</sup>         | 1.474   | 256   | 256   | 168   | 3.176 |

#### 4.5 Erschließung und Inneres Wegenetz

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

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

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

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

#### 4.6 Stellplatznachweis für Pkw

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

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

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing vom 10.10.2017 und der Richtzahlenliste MABl von 2010: Nach derzeitigem Stand der Objektplanung vom März 2019 ergibt sich folgender Stellplatzbedarf für Pkw:

| Bauraum                                      | 1 und 2  | 3   | 4   | 5   | 6                            | <u>Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze</u> | <u>Gesamtanzahl der nachgewiesenen Stellplätze</u> |
|--|--|-----|-----|-----|------------------------------|--|--|
| Geschossfläche                               | 1.474  | 256 | 256 | 168 |                              |  |  |
| Wohnfläche (75% der GF)                      | 1.106  | 192 | 192 | 126 |                              |  |  |
| Stellplatzschlüssel                          | 1 Stellplatz bis 50 m <sup>2</sup> WF;<br>2 Stellplätze über 50 m <sup>2</sup> WF;<br>3 Stellplätze ab 120 m <sup>2</sup> WF |     |     |     | 1 Stellplatz je 20-30 Kinder |  |  |
| <u>Anzahl der Wohneinheiten</u>              | 19   | 2   | 2   | 1   |                              |  |  |
| <u>Anzahl der erforderlichen Stellplätze</u> | 28   | 4   | 4   | 3   | 12-19                        | <b>51-58</b>                                       |  |
| <u>Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze</u> | 42   | 4   | 4   | 3   | 20                           |  | <b>73</b>  |

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

#### 4.7 Feuerwehrzufahrten

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

#### 4.8 Bauabfolge beim Gemeinbedarf

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

## 5.0 Erläuterung der Grünordnung

### 5.1 Grundzüge der Grünordnung

#### 5.1.1 Wohnen

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

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

#### 5.1.2 Gemeinbedarf

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

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

#### 5.2 Spielplätze

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

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

### 5.3 Einfriedungen

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

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

### 5.4 Entwässerungskonzept

Wie aus dem Baugrundgutachten vom 26.09.2018 hervorgeht, kann auf Grund der lehmigen Böden im Planungsgebiet eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers von den befestigten Flächen vor Ort über die anschließenden Grünflächen ausgeschlossen werden. Eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers in den Grünflächen bzw. teilversickerungsfähigen Belagsflächen ist zwar gegeben, könnte jedoch je nach Stärke des Regenereignisses nicht ausreichen, so dass sich das Wasser oberflächlich sammeln könnte.

Das in Zusammenarbeit mit IB Gruber-Buchecker erarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser nach Reinigung, z.B. mit Hilfe von Sedi-Pipe-Anlagen, unterirdisch zurückzuhalten und gedrosselt mit einer maximalen Menge von 5 l/s ins bestehende Regenwasserkanalsystem einzuleiten. Das auf den neuen Parzellen anfallende Regenwasser kann nach Reinigung im Bereich des eigenen Grundstücks gedrosselt an Kanal angeschlossen werden. Letztendlich wird das gesammelte Regenwasser in den in der Schulstraße bzw. Gartenstraße liegenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die Einleitung des Wassers aus dem Kanal erfolgt in die Anzinger Sempt.

Mit der geplanten Drosselungsmenge von 5 l/s ergibt sich nur eine sehr geringe Menge des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet zusätzlich zum Bestand, so dass ein gesonderter Nachweis der Einleitung in die Anzinger Sempt nach Abstimmung von IB Gruber-Buchecker mit dem WWA Rosenheim hinfällig wird.

Eine Genehmigung des WWA Rosenheim für die Einleitung der gedrosselten Regenwassermengen in das bestehende Regenwasserkanalsystem ist per Email von Frau Daniela Islinger, WWA Rosenheim, am 13.03.2019 erfolgt.

Die Vorreinigung ist entsprechend der Vorgaben nach dem DWA M 153 zu konzipieren. Für den Rückhalt sind die Berechnungen nach dem DWA A 117 anzustellen.

Folgende Entwässerungsmaßnahmen sind außerdem für das Planungsgebiet vorgesehen (siehe auch Abbildung Entwässerungskonzept):

- Aufschüttung der Baufelder um ca. 50-90 cm in Bezug auf das Bestandsniveau (siehe Abbildung Höhenkonzept);
- direkte Einleitung des Dachwassers aus Bauteil 1 in den Regenwasserkanal in der Schulstraße. Dezentrale Reinigung und Rückhaltung in der Schulstraße.
- direkte Einleitung des **Dachwassers** in unterirdische Rückhaltebecken und gedrosselt in den Regenwasserkanal; Anschluss Grundstücke 2, 3 (Teil), 6a und 6b: Über Leitungen bzw. Rückhaltebecken Stichstraße an Kanal Schulstraße / Grundstücke 3 (Teil), 4, 5, 6c, 6d: Über Leitungen bzw. Rückhaltebecken Stichstraße an Kanal Gartenstraße; Flachdächer (z.B. Nebengebäude, Dachüberstände, Verbindungsbauten) sollen extensiv begrünt werden;
- Rückhaltung des **Oberflächenwassers auf den Grundstücken** (Grünflächen sowie Wege und Plätze) neben bewachsener Oberbodenschicht in Retentionsmulden und offenen Entwässerungsgräben mit Noteinläufen bzw. Einleitung über Entwässerungsrinnen und Hofabläufe in unterirdische Rückhaltebecken und gedrosselt in Kanal; Einsatz versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster im Bereich der Parkplätze) sowie großzügige Grün- und Gartenflächen (z.B. Vorgärten an der Erschließungsstraße, in Grünstreifen integrierte Parkplätze sowie möglichst großflächig entsiegelte Freiflächen); entlang der landwirtschaftlichen Zufahrt im westlichen Geltungsbereich sind außerdem je ein oberirdischer Retentionsbereich für Grundstücke 1 und 2 mit einer Tiefe von ca. 1,00 m und einem Notüberlauf für die gedrosselte Einleitung in Kanal möglich; Die Notwendigkeit der Retentionsbereiche ist im Planungsprozess zu prüfen;
- Regenwasser von den Richtung Baugebiet geneigten landwirtschaftlichen Flächen (Flurnummer 753 und 768) und der landwirtschaftlichen Zufahrt im Westen des Geltungsbereiches:

Aus den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der geringen Neigung - das Gelände ist sehr flach und nur gering Richtung Osten geneigt – kein schädlicher Einfluss auf das Baugebiet zu erwarten.

Zur Erhöhung der Sicherheit gegen anströmendes Wasser im Starkregenfall wird die landwirtschaftliche Zufahrt zu den Feldern hin Richtung Westen geneigt.

Um eine möglich Staunässe zu vermeiden, wird die Feldzufahrt zwischen dem Baugebiet und den Feldern mit wasserdurchlässigem Kies in einer Stärke von ca. 50 cm hergestellt. Auf dem Planum wird eine Drainage eingebaut. Die

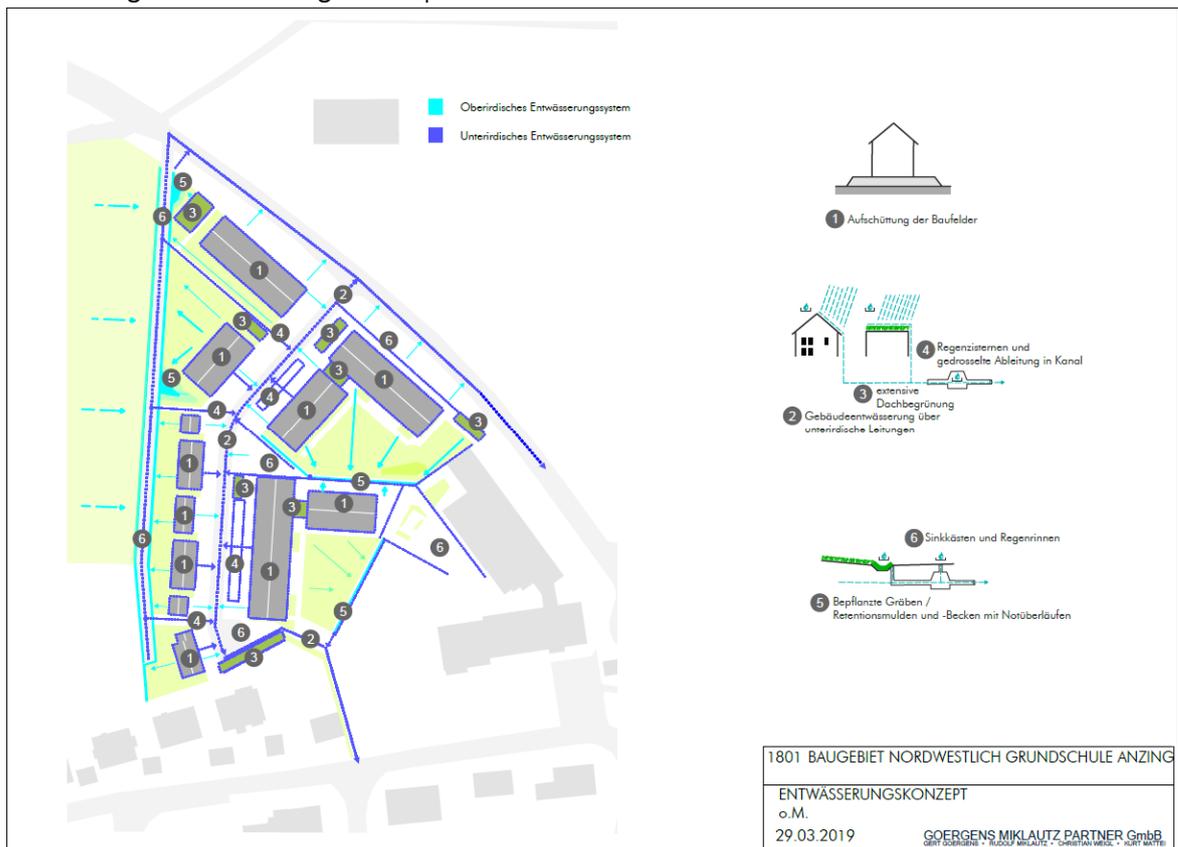
Drainage Richtung Norden wird ca. 55 m lang, die nach Süden rund 32 m.

Die Ableitung erfolgt in den Regenwasserkanal Richtung Baugebiet. Dort erfolgt die Reinigung. Eine Rückhaltung ist wegen der geringen Menge vernachlässigbar.

Die geplanten Oberkanten fertiger Fußboden der Neubauten sind so weit über das nach Westen anstehende Gelände geplant, dass hier keine Gefahr bei Starkregen zu erwarten ist. Auch die Gartenflächen liegen über dem anstehenden Gelände .

- die geplante **Erschließungsstraße** wird in eine einseitige offene Pflasterrinne mit Straßenabläufen entwässert, die an unterirdische Rückhaltebecken angeschlossen sind; Die straßenseitigen Flächen der Grundstücke 6a – 6d werden nach Vereinbarung mit der Gemeinde zur Straße hin entwässert (Pflasterrinne).

Abbildung Entwässerungskonzept



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH



## 6.0 Baugrundgutachten

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

## 7.0 Verkehrsgutachten

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

Während der Tageszeit erreichen die Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes Werte von bis zu 55 dB(A). Lediglich an der Nordost- bzw. Nordwestfassade des geplanten Mehrfamilienhauses unmittelbar an der Schulstraße kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und an dem geplanten Kinderhaus von bis zu 57 dB(A). Während der Nachtzeit berechnen sich für die Gebäude mit Wohnnutzung Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) unmittelbar an der Schulstraße. An den übrigen Fassaden ergeben sich Beurteilungspegel von 43 bis 49 dB(A).

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

Während der Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) an allen Hausfassaden mit Ausnahme der Nordwest- bzw. Nordostfassade des geplanten Mehrfamilienhauses und des Gebäudes des Kinderhauses eingehalten.

Während der Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen an den Gebäuden mit Wohnnutzung um 4 bis 6 dB(A).

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden nur nachts an der Nordwest- bzw. Nordostfassade des geplanten Mehrfamilienhauses überschritten.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Schallschutzmaßnahmen) erforderlich.

## 8.0 Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde vom Ingenieurbüro Greiner PartG mbB erstellt (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Kinder- und Gewerbegeräusche), Gemeinde Anzing, Bebauungsplan Nr. 53, Bericht Nr. 218039/3 vom 22.10.2018, geändert am 19.03.2019) und ist Bestandteil der Begründung.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen nordwestlich der

Grundschule“ in 85646 Anzing, sofern der im Gutachten beschriebene Nutzungsumfang eingehalten und die genannten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

## 9.0 Umweltbelange Gutachten

Das Gutachten zu den Umweltbelangen einschließlich einer artenschutzrechtlichen Betrachtung und einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH erstellt (Gemeinde Anzing Bebauungsplan Nr. 53, Umweltbericht vom 02.04.2019) und ist Bestandteil der Begründung.

## 10.0 Erschließungsvoraussetzungen

### 10.1 Sicherung der Planungsziele

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

### 10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Anzing sichergestellt.

### 10.3 Wasserentsorgung

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

### 10.4 Regenwasserableitung

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

### 10.5 Stromversorgung

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

### 10.6 Telefonnetz

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

### 10.7 Abfallentsorgung

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

### 10.8 Erdgasanschluss

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

### 10.9 Fernwärme

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

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklutz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
(Planverfasser)

Gemeinde Anzing:

Schulstraße 1  
85646 Anzing

Anzing, den .....

.....  
Franz Finauer  
(Erster Bürgermeister)