



- A.3. Art und Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen**
- A.3.1 WA 1 allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO z.B. Quartier WA 1
  - A.3.2 Baugrenze
  - A.3.3 überbaubare Flächen für Nebenanlagen, wie Müllbehälter, Fahrräder, usw.
  - A.3.4 GR 325 (270) maximal zulässige Grundfläche, für Hauptbaukörper + Nebenanlagen gem. Ziffer B 2.1.1
  - A.3.5 GF 810 maximal zulässige Geschosfläche je Baukörper, z.B. 810 m²
  - A.3.6 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
  - A.3.7 nur Einzelhäuser zulässig
  - A.3.8 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
  - A.3.9 o offene Bauweise
  - A.3.10 WH 6.40 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6.40m
  - A.3.11 18-24 zulässige Dachneigung, z.B. 18 bis 24 Grad
- A.4. Garagen und Stellplätze**
- A.4.1 Flächen für Tiefgaragen, mit Angabe der Fläche
  - A.4.2 Flächen für Einhausung der Tiefgaragenrampe
  - A.4.3 Flächen für private Stellplätze

- B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,35 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt. Vor dem Humusabtrag ist das natürliche Gelände von einem Sachverständigen höhenmäßig aufzunehmen und planerisch zu dokumentieren.
  - B.2.2.4 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO sind einzuhalten.
- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig für:
    - erdgeschossige Schutzdächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m
    - untergeordnete Bauteile gem. Art 6 Abs. 3 Satz 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge
    - Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m
    - Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m
  - B.3.2 Bauweise Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - B.3.3 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Firstrichtung).
  - B.3.4 Geländeaufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.
- B.4 Dächer**
- B.4.1 Zulässig sind in WA 1 und WA 2 ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden zu begrünen.
  - B.4.2 Die zulässige Dachneigung beträgt in WA1 28 bis 35 Grad, in WA2 18 bis 24 Grad.
  - B.4.3 Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun-, und Grautönen zulässig. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.

- B.6.2 Wasserversorgung Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das Netz der Wasserversorgung der Gemeinden Anzing/Forstinning anzuschließen.
  - B.6.3 Abwasserbeseitigung Sämtliche Schmutzwässer sind an die zentrale Kanalisation des Kommunalunternehmens Ver- und Entsorgung München Ost anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder - falls vorhanden - in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- B.7 Grünordnung**
- B.7.1 Baum, Neupflanzung, 1. Wuchsordnung
  - B.7.1 Baum, Neupflanzung, 2. Wuchsordnung
  - B.7.2 Private Grünfläche
  - B.7.3 Spielplatz nach DIN 18034
  - B.7.4 Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.
  - B.7.5 Für die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken sind Gehölze gemäß Pflanzliste in Festsetzung B.7.7 zu verwenden.
  - B.7.6 10 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze genutzt werden - gärtnerisch zu gestalten.
  - B.7.7 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
    - Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20
    - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
    - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
    - Acer campestre (Feld-Ahorn)
    - Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
    - Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten
    - Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150
    - Corylus avellana (Hasel)
    - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
    - Prunus spinosa (Schlehe)
    - Rhamnus frangula (Faulbaum)
    - Rubus idaeus (Himbeere)
    - Rosa canina (Hunds-Rose)

- B.7.8 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.
- B.7.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- B.7.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- B.7.11 Gehölzbestand, zu erhalten

- B.8 Denkmalpflege**
- B.8.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- B.9 Immissionsschutz**
- B.9.1 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten.
  - B.9.2 Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen. Die Innenwände der Einhausung sind schallsorbierend auszuführen. Das Tor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungs- und Ausfahrt entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Türöffnung hat mittels automatischem Türöffner zu erfolgen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig). Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.
- B.10 Wasserwirtschaft**
- B.10.1 Im Rahmen von Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die natürliche Grundwasserströmung nicht erheblich erschwert wird. Gegebenenfalls sind geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen zu treffen. Geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel sogenannte Unterdrückungen, oder Tiefpolster mit wasserundurchlässigen Materialien, durch die ein Aufstau von Grundwasser verhindert wird.

- C. HINWEISE**
- C.1 92 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 92
  - C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
  - C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - C.4 vorgeschlagener Baukörper im Baumaß
  - C.5 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Ebersberg zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
  - C.6  $\leftrightarrow$ 11,0 $\leftrightarrow$  Festsetzungen in Metern z.B. 11,0 m
  - C.7 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.
  - C.8 Der Aufschluss von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Behandlung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall beim Landratsamt Ebersberg einzuholen. Sollte eine befristete Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist die Erlaubnis hierfür ebenfalls beim Landratsamt Ebersberg einzuholen.
  - C.9 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die anerkannten Regeln der Technik sind anzuwenden.
  - C.10 Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und atriebssicher auszuführen.

## 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Anzing Südost"

Gemeinde Anzing, Landkreis Ebersberg

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Anzing Südost" umfasst die Flurstücksnummern 91/2 T und 92 T der Gemarkung Anzing.

Die Gemeinde Anzing, Landkreis Ebersberg, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher geltenden Festsetzungen.

Planfertiger: Reinhard Lindner, Architekt  
Am Pfründweg 5  
85457 Würth

Plandatum: 04.06.2019  
03.12.2019

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1. Geltungsbereich**
- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - A.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- A.2. Verkehrsflächen**
- A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - A.2.2 bestehende öffentliche Verkehrsfläche
  - A.2.3 private Verkehrsfläche

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B.1. Art der baulichen Nutzung**
- B.1.1 WA Das Bauland wird nach BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- B.2. Maß der baulichen Nutzung**
- B.2.1 Nutzungsziffern
    - B.2.1.1 GR 325(270) Maximal zulässige Gesamtgrundfläche in m² inkl. der in B 3.1 genannten Bauteile, mit Klammerwert der maximal zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne Balkone, Terrassen und Kelleraußentreppe, etc.) z.B. 325(270)
    - B.2.1.2 GF 810 Maximal zulässige Geschosfläche, z.B. 810 m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
    - B.2.1.3 TGa 1200 Maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Tiefgarage in m², inkl. Tiefgaragenrampe und deren Einhausung, z.B. 1200 m². Maßgeblich sind die Außenmaße aller Bauteile, außerhalb der Hauptbaukörper.
  - B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firstrhöhen
    - B.2.2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 2 Vollgeschosse.
    - B.2.2.2 WH 6.40 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,40 m (bezogen auf Oberkante natürliches Gelände), gemessen Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite, bzw. Oberkante Attika bei Flachdach.

- B.4.5 Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung über 32 Grad zulässig. Deren Ansichtsbreite darf je Gaube 1,70 m nicht überschreiten. Zulässig sind auch Zwerchgiebel, außenwandbündig, deren Ansichtsbreite darf maximal 3,50 m je Zwerchgiebel betragen. Hierfür darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge je Traufseite nicht überschreiten. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen von der Giebelaußenwand einen Abstand von mindestens 2,50 m haben. Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen vom Hauptfirst einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.
  - B.4.6 Auf Nebengebäuden für Müll, Fahrräder und Einhausungen der Rampen sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- B.5 Tiefgaragen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen**
- B.5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden. Maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing in der jeweils gültigen Fassung.
  - B.5.2 Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
  - B.5.3 Einfriedungen Es sind nur sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Unzulässig sind Gabionen, sowie geschlossene Zäune mit wandartiger Wirkung.
  - B.5.4 Tiefgaragen Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
  - B.5.5 Tiefgaragenfußböden, - und Wände müssen undurchlässig gegen Flüssigkeiten sowie gegen eindringendes Oberflächenwasser ausgebildet werden.
- B.6 Versorgung und Entsorgung**
- B.6.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Nebengebäuden incl. Tiefgaragen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Anzing Südost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 stattgefunden
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2018 bis 2018 beteiligt.
6. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2018 als Satzung beschlossen.  
..... den .....  
Gemeinde  
.....  
1. Bürgermeister Finauer Siegel
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2018 erfolgte am .....  
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
..... den .....  
Gemeinde  
.....  
1. Bürgermeister Finauer Siegel