GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"FROTZHOFEN NORDWEST"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

nach § 13 a BauGB

Plandatum:	03.04.2002
Änderungsdatum:	02.04.2019 04.06.2019 06.10.2020
Maßstab:	1 / 500
Plangebiet:	Flur-Nr. 926, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 978/T, 1016 der Gemarkung Anzing
Planung:	MICHAEL HAAS LANDSCHAFTSARCHITEKT

Griesstraße 12
D-85567 Grafing b. München
Fon 08092 / 84601
Fax 08092 / 84603
Mobil 0160 / 99359779
Email mhaas@T-online.de

Gemeinde:	Gemeinde Anzing vertreten durch Frau Erste Bürgermeisterin Kathrin Alte Schulstraße 1 85646 Anzing

SATZUNG

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

3.1 Baugrenze

Die Baugrenze darf durch folgende Bauteile überschritten werden:

Terrassen und Terrassenüberdachungen
Vordächer und Dachüberstände
Laubengänge

3.2 GR 168 maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude, z.B. 168 m2.
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 25 m2/Wo zulässig. Für Balkone, Laubengänge und Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m2/Wo zulässig (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen).
Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % zulässig.

Hinweise:
Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19/4 BauNVO sind die Grundflächen von Wegen, Fahrten, Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen.

3.3 WH 5,00 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 5,00 m

3.4 II Höchstanzahl Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse

3.5 SD 22°-28° Dachform Satteldach, Neigung 22° - 28°

3.6 2 WE Anzahl der zulässigen Wohnheiheiten, z.B. 2 Wohneinheiten

3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzungen (§1(4)BauNVO)

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Firstrichtung, zwingend

5.2 Nebenanlage (z.B. Garage oder Carport)
Nebenanlagen dürfen auch innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude liegen.

5.3 15 Maßangabe in Metern

6. Grünordnung

6.1 Vorhandener Baum, zu erhalten

6.2 Vorhandenes Gehölz, zu erhalten

6.3 Vorhandener Baum, zu entfernen

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

Artenauswahl:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

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

Artenauswahl:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehl-Beere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Heimische Obstbäume

7. Fläche für die Landwirtschaft

7.1 Fläche für die Landwirtschaft

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenlage

2.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude (Festsetzung A.3.2),
- die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO (Festsetzung A.3.2),
- der maximal zulässigen Wandhöhe (Festsetzung A.3.3),
- der maximal zulässigen Vollgeschosse(Festsetzung A.3.4).

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 Meter, einer Breite von max. 5,0 Meter und einer Gesamtgrundfläche von max. 7,5 m2 durch Vorbauten (z.B. Erker, Wintergärten, Eingangsvorbauten, auch zweigeschossig) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 12 m2 zulässig.

2.3 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen vom jeweiligen Höhenbezugspunkt der Bauparzellen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut . Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.4 Die Oberkante der Fußbodenhöhe ist mind. 25 cm über dem geplanten Gelände anzuordnen und das an die Gebäude angrenzende Gelände so zu gestalten, dass oberflächlich wild abfließendes Wasser um die Gebäude laufen kann.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Auf einer Dachseite ist ein Quer- oder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

3.2 Dachflächenfenster sind zulässig und dürfen eine maximale Größe von 1.00 m2 nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachflächenunterbrechungen darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt. Firstoberlichter sind im Mittelbereich der Gebäude in untergeordneter Form zulässig.

3.3 Satteldächer können mit einem Dachüberstand von max. 1,00 m an der Traufseite und 1.20 m an der Giebelseite versehen werden.

3.4 Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind mit Dachziegeln in rötlichen oder bräunlichen Farbtönen einzudecken.

3.5 Außenwände dürfen nur als holzverschalte oder geputze oder gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden. Mauerputz ist in hellen Farbtönen zu streichen, Holzflächen können mit Pastellfarben gestrichen werden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

4. Objektschutz

4.1 Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne).

4.2 Öffnungen am Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante (GOK) zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

4.3 Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude ist 25 cm über GOK festgesetzt werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen und mit dem gleichen Material zu decken wie die Hauptgebäude. Dachneigung wie Hauptgebäude.

5.2 Garagen und Nebengebäude dürfen unterkellert werden.

5.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing anzulegen. Die befestigten Flächen der Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (zum Bsp. Pflaster mit mindestens 3 cm breiter Rasenfuge, Rasenpflaster) herzustellen. Stellplätze, nicht jedoch Garagen und Carports, dürfen auch außerhalb der festgesetzten Grenzen für Hauptgebäude und Nebenanlagen liegen.

6. Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen eingezäunt werden. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Holzlattenzäune, senkrechte Lattung mit Zwischenräumen, natürliche Farbtöne, Sockel sind nicht zulässig. Vorgarten- und Eingangsbereiche dürfen nicht eingezäunt werden. Einzäunungen zur freien Landschaft können als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Blickdichte Sichtschutzzäune und Sichtschutzmauern sind nicht zulässig.

7. Grünordnung

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

7.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

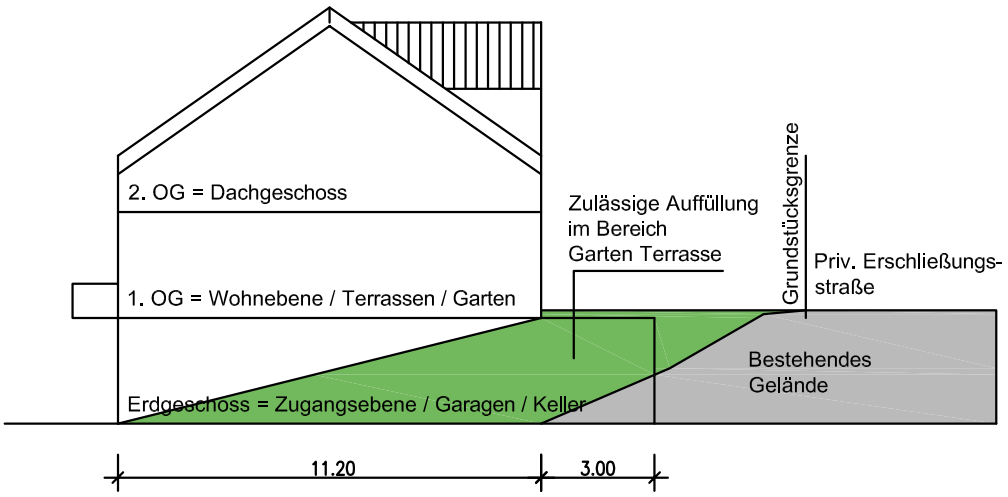
7.3 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzen Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.

7.4 Immergrüne Hecken (Nadel- oder Laubhecken) sind nicht zulässig.

8. Abtragungen / Auffüllungen / Stützmauern

8.1 Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke sind im Gebäudebereich Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m zulässig.

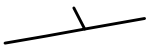
8.2 Der westliche Grundstückteil im Bereich der neuen Wohnbebauung auf den Flur-Nr. 926 und 926/13 darf zur Schaffung eines weitgehend ebenen Terrassen- und Gartenbereichs bis über die EG-Decke aufgefüllt werden. Eventuell notwendige seitliche Stützwände sind zulässig.



Ost West

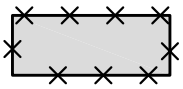
Schemaschnitt Auffüllung M 1/200

C. HINWEISE

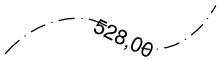
1.  Bestehende Grundstücksgrenze

2. Bestehendes Hauptgebäude

3. Bestehendes Nebengebäude

4.  Abzubrechendes Nebengebäude

5. 926 Flurstücksnummer, z.B. 926

6. 

Höhenlinie mit Höhenangabe üNN

7. Vorhandene Böschung

8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Genaue Angaben über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es ist jedoch damit zu rechnen, daß ein ausreichender Grundwasserabstand gegeben ist.

9.2 Es ist nicht auszuschließen, dass in der Hanglage Schichtwasser auftreten kann. Werden für die Zeit der Bauarbeiten eventuell wasserhaltende Maßnahmen durch zufließendes Schichtwasser erforderlich, so ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

9.3 Vom westlichen Rand des Baugebiets fällt das Gelände in östlicher Richtung ab. Der Bebauungsbereich kann deshalb u.U. von wild abfließendem Wasser betroffen werden. Dies ist bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

9.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

9.5 Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch Sickertests zu überprüfen.

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

10. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben vor. Sollten wider Erwarten Auffüllungen oder Altlasten auftreten, sind die zuständigen Behörden (u.a. Landratsamt) umgehend zu benachrichtigen.

11. Wasserversorgung

Falls aufgrund der Höhenlage der Wasserdruck nicht ausreichend sein sollte, sind erforderliche Maßnahmen zur Druckerhöhung auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Anzing hat in der Sitzung vom 03.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB am 21.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB mit der Planfassung vom 02.04.2019 in der Zeit vom 16.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 zur Planfassung vom 02.04.2019 angehört.

3. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.06.2019 gefasst.

4. Der Satzungsbeschluss zur Planfassung vom 04.06.2019 wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.12.2019 aufgehoben.

5. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB zur Planfassung vom 06.10.2020 hat in der Zeit vom 29.10.2020 bis einschließlich 11.12.2020 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2020 bis einschließlich 11.12.2020 zur Planfassung vom 06.10.2020 erneut angehört.

6. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zur Planfassung vom ..... 2020 wurde in der Gemeinderatssitzung am ..... 2020 gefasst.

7. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Anzing, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Kathrin Alte