

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nr. 36 "Frotzhofen Süd-West" - einfacher Bebauungsplan -

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für die Grundstücke Fl.Nr. 1120/1, 1120/2, 1120/5, 1120/6, 1120/7, 1121 T und 1121/2 T
Gemarkung Anzing

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 07.05.2019
Entwurf: 15.07.2020
Entwurf: 03.11.2020
Entwurf: 20.11.2020
Entwurf: 08.06.2021

Entwurfsverfasser der 2. Änderung und Erweiterung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0. Maß der baulichen Nutzung

- GR105 1.1. Grundfläche als Höchstgrenze, z.B. 105 qm
II 1.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, II

2.0. Bauweise, Baugrenzen, Firstrichtung, Hausgruppe

-  2.1. nur Einzelhäuser zulässig
 2.2. Baugrenze
 2.3. Firstrichtung
 2.4. nur Hausgruppe zulässig

3.0. Verkehrsflächen

-  3.1. öffentliche Verkehrsfläche

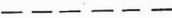
4.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  4.1. Ortsrandeingrünung
mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern
Zum südlichen und östlichen Ortsrand ist ein 2-reihiger Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen:
heimische Sträucher, 1 Strauch pro 2 qm, versetzt auf Lücke,
heimische Sträucher, Höhe 60-100 cm.
Cornus sanguinea, Echter Hartriegel
Corylus avellana, Waldhasel
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Heimische Bäume als Hochstamm mit Stammumfang 14/16 cm:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche

5.0. Sonstige Planzeichen

-  5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
-  5.3. Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  5.5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
-  5.6. Schallschutzmaßnahme erforderlich, vgl. C.5.

B. Hinweise durch Planzeichen

-  1. Baubestand Wohngebäude
-  2. Baubestand Nebengebäude
-  3. vorhandene Grundstücksgrenzen
-  4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  5. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1120/2 6. Flurnummer, z.B. 1120/2
-  7. Maße in Metern, z.B. 9,0 m
-  8. bestehende Baum- und Strauchpflanzung
-  9. Sichtdreieck, 5 m x 70 m

C. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Grundflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.

Der festgesetzte Wert für die Grundflächen darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden.

1.2. Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind auf Fl.Nr. 1120/2 und 1120/6 Gmkg. Anzing maximal zwei Wohneinheiten, auf Fl.Nr. 1120/5 Gmkg. Anzing maximal drei Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise

2.1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO gilt nicht.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3. Untergeordnete Bauteile

An das Gebäude anschließende, untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Vordächer, Wintergärten und Erker sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen möglich.

2.4. Baukörperform

Der Grundriss der Hauptbaukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen, mit einem Breiten- und Längenverhältnis von mindestens 1 : 1,2.

3. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

3.1. Gebäude mit II

Zwei Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig.

3.2. Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen, gemäß BayBO, außenseitig an der Außenwand von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Geländepunkt des Gebäudegrundrisses bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut und darf 6,40 m nicht überschreiten. Bei Hanglage ist die talseitige Geländeoberfläche als Bezugsebene maßgeblich.

4. Wasserwirtschaft

4.1. Die Ausführung der Unterkellerung muss wasserdicht erfolgen (weiße Wanne).

Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude ist so hoch zu setzen, dass Wasserschäden ausgeschlossen werden können.

5. Immissionsschutz

5.1. An den mit Planzeichen gem. A.5.6. gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer) unzulässig. Es sei denn, sie besitzen ein Fenster zum Lüften auf der nicht gekennzeichneten Südseite.

Ist eine Lärm aborientierte Anordnung nicht möglich, sind an den zum Lüften notwendigen Fenstern Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. In Frage kommen z.B. verglaste unbeheizte Vorbauten (Wintergarten, verglaste Loggien), schalldämmende Schiebeläden (nur als Lärmschutz für die Nacht gedacht), vorgehängte Glaselemente. Lüftungskonzepte, die nur auf die Innenraumpegel abstellen (wie z.B. Schalldämmlüfter) sind als alleinige Lärmschutzmaßnahme nicht zulässig.

Für Wohnzimmer ist nur der Tagwert maßgebend, so dass lediglich an der Nordseite der Taggrenzwert der 16. BimSchV um 1 dB überschritten wird.

D. Hinweise durch Text

1. Die Gestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing ist zu beachten:

§ 5 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(2) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist nach den folgenden Regelungen zu ermitteln:

bei Wohnungen

- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
- über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze,
- über 120 m² Wohnfläche 3 Stellplätze.

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden sind ab drei Wohneinheiten für jeweils 5 Kfz-Stellplätze ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz für Besucher zu errichten.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 17.09.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 17.09.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Anzing, den

Kathrin A l t e
Erste Bürgermeisterin

Siegel

7. Ausgefertigt

Anzing, den

Kathrin A l t e
Erste Bürgermeisterin

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die vereinfachte Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die vereinfachte Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Anzing, den

Kathrin A l t e
Erste Bürgermeisterin

Siegel