GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "BLUMENSTRASSE"

3. ÄNDERUNG nach § 13 a BauGB

Plandatum: 04.07.2023

24.10.2023

Maßstab: 1 / 500

Plangrundlage: Digitale Flurkarte der Gemeinde Anzing

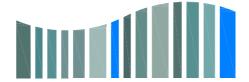
Bebauungsplan Nr. 8, rechtskräftig seit 16.07.1958

Plangebiet: Flur-Nr. 747/3-Teilfläche und 747/6

der Gemarkung Anzing

Planung: MICHAEL HAAS

LANDSCHAFTSARCHITEKT

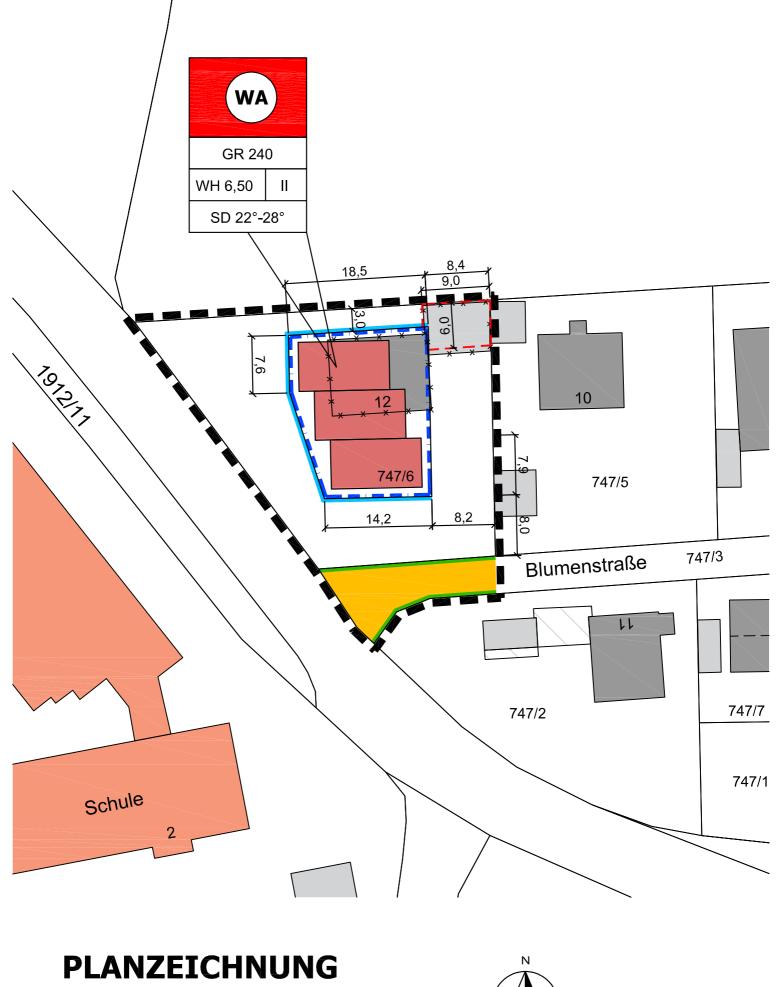


Griesstraße 12 D-85567 Grafing b. München Fon 08092 / 84601 Fax 08092 / 84603 Mobil 0160 / 99359779 Email mhaas@T-online.de

Gemeinde: Gemeinde Anzing

vertreten durch Frau 1. 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. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 8 "Blumenstraße", rechtskräftig seit 16.07.1958.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

3.5

SD 22°-28°

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (3. Änderung)
- 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

3.1		Baugrenze
Für Terrassen ist Balkone und Auße zulässig (Projektio anrechenbaren G Durch Anlagen im		maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude, z.B. 240 m2. Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m2/Wo zulässig. Für Balkone 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 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 6,50	maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.4	II	Höchstanzahl Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse

Dachform Satteldach, Neigung 22° - 28°

4. Verkehrsflächen4.1 Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

4.3

5.1	000	Garage, Nebenanlage Garagen und Nebenanlage dürfen auch innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude liegen.
5.2		Fassadenseiten, an denen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) überschritten werden
5.3	∤ 15	Maßangabe in Metern

Straßenbegrenzungslinie

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

- 1.1 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).
- 1.2 Die Baugrenzen dürfen auch für untergeordnete Gebäudeteile nicht überschritten werden.
- 1.3 Terrassen, Terrassenüberdachungen, Dachüberstände und Vordächer dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 1.4 Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Im Plangebiet sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung zwischen 22 und 28 Grad** zulässig.
- 2.3 Dachflächenfenster sind flächenbündig zulässig bis max. 1,50 m2 Einzelgröße.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 Garagen und Nebenanlagen dürfen unterkellert werden.
- 3.2 Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 12 m2 pro Wohneinheit sind auch außerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.
- 3.3 Stellplätze sind nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing anzulegen. Stellplätze, nicht jedoch Garagen und Carports, dürfen auch außerhalb der festgesetzten Grenzen für Hauptgebäude und Nebenanlagen liegen.

4. Versorgungsanlagen

4.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Grünordnung

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, offenen Stellplätze, Zugänge und Terrassen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 5.2 Auf dem Baugrundstück Flur-Nr. ist sind pro angefangenen 250 m2 Grundstücksfläche je ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

Artenauswahl: Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Sorbus aria (Mehl-Beere) Sorbus aucuparia (Eberesche)

Heimische Obstbäume

- 5.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- 5.5 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzen Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.

6 Larmschutz

An den mit Planzeichen (Festsetzung A.5.2) gekennzeichneten Seiten sind schutzbedürftige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer), die ausschließlich auf eine gekennzeichnete Seite belüftet werden können, unzulässig. Ist eine Belüftung schutzbedürftiger Räume auf eine nicht gekennzeichnete Fassadenseite aus planerischen Gründen nicht realisierbar, sind an diesen Räumen an den zum Lüften notwendigen Fenstern Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

Diese können sein:

- architektonische Lärmabschirmung (z.B. erhöhte Balkonbrüstungen, sofern Wirksamkeit gutachterlich nachgewiesen wird);
- verglaste unbeheizte Vorbauten (Wintergarten, verglaste Loggien oder Vorbauten);
- schalldämmende Schiebeläden (nur bei Schlafzimmern);
- vorgehängte Glaselemente (Prallscheiben);
- spezielle schalldämmende Kasten- und Erkerfensterkonstruktionen (mit nachgewiesenem Schallschutz bei gekipptem Zustand).

Nächtliche Überschreitungen bei Wohnzimmern bleiben unberücksichtigt. Schalldämmlüfter, die ausschließlich bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Innenschallpegel gewährleisten, sind als alleinige Maßnahme nicht zulässig.

C. HINWEISE

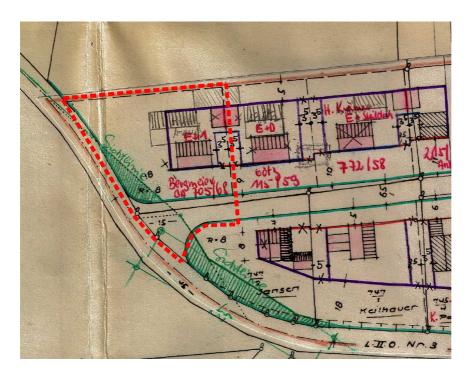
1.		bestehende Grundstücksgrenze
2.		bestehendes Hauptgebäude
3.	* * * *	bestehendes Hauptgebäude, abzubrechen
4.		bestehende Nebenanlage
5.	* * * *	bestehende Nebenanlage, abzubrechen

- 6.
- Geplantes Gebäude
- 7. 747/6
- Flurstücksnummer, z.B. 747/6
- 8. Wasserwirtschaft
- 8.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und dem kommunalen Regenwasserkanal zuzuführen.
- 8.2 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört 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
- 9. Regenerative Energie

Die Gemeinde Anzing empfiehlt die Verwendung regenerativer Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen.

Beim Einbau von Wärmepumpen sollte der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" berücksichtigt werden. Der Leitfaden ist im Internet eingestellt.

10. Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



AUSFERTIGUNGSVERFÜGUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 in Anzing ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Anzing, Gemeinde Anzing

Kathrin Alte
1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch den Gemeinderat

am 04.07.2023

Öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

am 24.07.2023

öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit)

§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis einschl. 15.09.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange

§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis einschl. 15.09.2023

Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 24.10.2023

Ausfertigung als Satzung durch die 1. Bürgermeisterin am

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan der Fassung vom 24.10.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Anzing, Gemeinde Anzing

Kathrin Alte

1. Bürgermeisterin