

GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 53, 1. Änderung

mit Grünordnungsplan

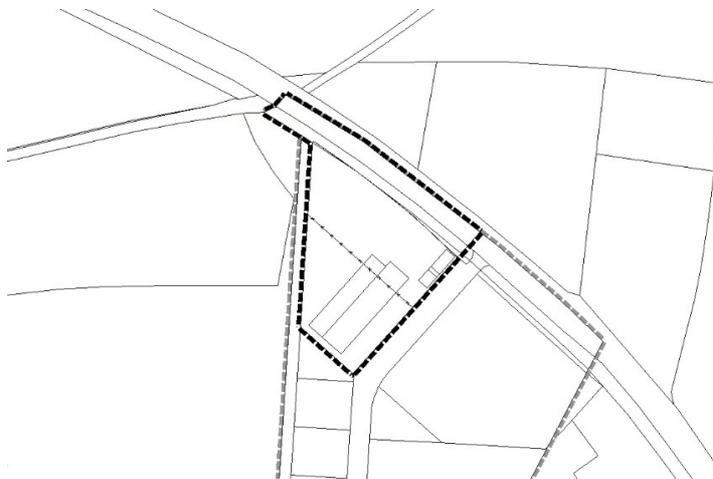
Errichtung eines Mehrfamilienhauses nordwestlich der Grundschule.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 775/1, 775/9, 775/11, 1912/16, 1912/17 sowie die Teilflächen der Flurnummern 775/8, 775/10, 1912/14 und 1912/19.

SATZUNG

VORABZUG 28.06.2024

Die Gemeinde Anzing erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung mit Stand vom 02.07.2024, den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (durch Planzeichen und Text) mit Stand vom 02.07.2024.



Planungsumgriff o.M.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf: 02.07.2024

Entwurf:.....

Geändert:

Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung.
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauraumteilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise gemäß Festsetzungen 5.4 und 5.5 innerhalb der Baugrenzen.

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.
- 2.2 Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Anzing ergänzend.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind unzulässig.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- 4.2 **GRZ 0,23** Maximal zulässige Grundflächenzahl.
- 4.3 **GFZ 0,64** Maximal zulässige Geschossflächenzahl.

- 4.4 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche ist eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine GRZ von 0,56.
- 4.5 Terrassen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 7,5 m² je Wohneinheit im Erdgeschoß zulässig. Balkone sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² je Wohneinheit in Obergeschossen zulässig.
- 4.6 Vordächer in sind je Eingangsbereich bis zu einer Tiefe von 1,5 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze) und einer Breite von 3,5 m (gemessen parallel zur Baugrenze) sowie einer maximalen Fläche von 5,0 m² zulässig.

5.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

5.1  Baugrenze.

5.2  Festgesetzte Hauptfirstrichtung.

5.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Hausgruppen ~~mit~~ zulässig.

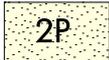
5.4 **TB** Bauraumteilbereich TB. In den so gekennzeichneten Bauraumteilbereichen ist nur die Errichtung von Terrassen und Balkonen gemäß Festsetzung A 4.5 zulässig.

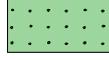
5.5 **V** Bauraumteilbereich V. In dem so gekennzeichneten Bauraumteilbereich ist nur die Errichtung von Vordächern gemäß Festsetzung A 4.6 zulässig.

5.6 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

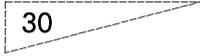
6.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche: z.B. Fahrbahn, Geh- und Radwege.

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze entlang der Schulstraße mit Angabe der Anzahl, z.B. 2 Parkplätze.

6.3  Straßenbegleitgrün.

6.4  Straßenbegrenzungslinie.

- 6.5  Bereiche für freizuhaltende Sichtdreiecke im öffentlichen Straßenraum an Einmündungen oder Ein- und Ausfahrten mit Angabe der Sichtbereiche in m, z.B. Sichtdreieck Schenkellänge 30 m.

7.0 HÖHENLAGE

- 7.1 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2 bis zum oberen Abschluss der Wand (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut).
- 7.2 **522,45**  Festgelegte Geländeoberfläche 522,45 m üNN (DHHN2016). Abweichungen von der festgelegten Geländeoberfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung der Oberflächenentwässerung erforderlich ist und die maximale Abweichung maximal 30 cm beträgt.
- 7.3 Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite darf 9,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2.
- 7.4 Die maximale Höhe des Kniestocks darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut ein Maß von 0,40 m nicht überschreiten.
- 7.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2, ein Maß von 0,30 m nicht überschreiten.

8.0 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 8.1 Auffüllungen und Aufschüttungen sind nur zur Herstellung der festgelegten Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 7.2 zulässig.
- 8.2 Abgrabungen sind nur zur Herstellung der erforderlichen Entwässerung zulässig.
- 8.3 Geländemodellierungen über die Festsetzungen A 8.1 und A 8.2 hinaus sind nur zum Zwecke der Gestaltung von Spielplätzen zugelassen.

9.0 GEBÄUDE UND DACHGESTALTUNG

- 9.1 Als Dachform für Baukörper ist nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Bei Dächern von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 50 bis maximal 100 cm festgesetzt, gemessen vom jeweiligen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, der Dachneigung folgend bis zum äußersten Ziegel des Daches.

- 9.2 Die Dachdeckung ist in Ziegeldeckung in Rottönen sowie matt herzustellen. Glänzende oder das Sonnenlicht reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäß Festsetzung A 10.0.
- 9.3 Dachaufbauten wie Dachgauben, Dachflächenfenster und Quergiebel sowie Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Anlagen zum Immissionsschutz.

10.0 SOLAR- UND SATELLITENANLAGEN SOWIE TECHNISCHE ANLAGEN

- 10.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von geneigten Dächern zulässig. Sie sind flach auf den Dachflächen anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind zu rechteckigen Flächen mit durchgehenden Außenkanten ohne Ver- und Rücksprung zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abzustimmen. Je Dachseite ist nur ein System zulässig. Aufgeständerte Sonnenkollektoren und aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 10.2 Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- 10.3 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen.

11.0 FASSADENGESTALTUNG

- 11.1 Bei jeder Ansichtseite eines Gebäudes ist als Fassadenmaterial an den geschlossenen Teilen der Außenwände zu mindestens 30% Holz, naturbelassen oder farblos behandelt, zu verwenden.
- 11.2 Darüber hinaus sind als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch gestrichen, geschlämmt, sowie Natur- oder Betonstein und Holzverkleidungen (auch gestrichen oder beschichtet) zulässig. Putzflächen müssen eine ruhige, gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen.
Für Fassadenflächen sind nur helle Farbtöne als Anstrich zulässig. Bunte Farbgestaltungen und grelle Farbtöne sind unzulässig. Die Fassadenfarbigkeit darf im Natural Color System (NCS) den Schwarzanteil von 10 und den Sättigungsanteil von 02 nicht überschreiten.
- 11.3 Die Hauptgebäude einschließlich Balkonen und sonstigen Anbauteilen sind hinsichtlich der Gestaltung sowie Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 11.4 Die Gestaltung von Balkonbrüstungen, Balkonhinterspannungen und Markisen eines Gebäudes sind aufeinander abzustimmen.

12.0 PRIVATE FLÄCHEN FÜR CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

- 12.1  Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 3 Stellplätze.
- 12.2  Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze.
- 12.3  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 12.4 Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze ist durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

13.0 FLÄCHEN FÜR MÜLLSAMMLUNG

- 13.1 Die Müllsammelplätze sind oberirdisch in Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 14.1 herzustellen.
- 13.2 Die oberirdischen Anlagen zur Müllsammlung sind zusammenzufassen und gegen Einblicke zu schützen.
- 13.3 Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Einhausungen zur Müllsammlung sind höhengleich in Zäune oder Hecken zu integrieren.

14.0 NEBENANLAGEN

- 14.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. für Fahrräder, Gartengeräte, Müll).
- 14.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Nebenanlagen 3,0 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche.
- 14.3 Für Nebenanlagen ist nur das Flachdach oder Pultdach mit maximal 5° Dachneigung als begrüntes Flachdach zulässig.
- 14.4 Für die Außenwände von Nebenanlagen ist ausschließlich Holz zulässig. Das Material ist natürlich zu belassen oder farblos zu behandeln sowie auf die Fassadengestaltung der zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.
- 14.5 Nebenanlagen sind nur als gemeinschaftliche Nebenanlagen zulässig. Einzelne, der jeweiligen Wohneinheit im Erdgeschoss zugeordnete, Nebenanlagen (z.B. einzelne Gartengerätehäuschen) sind unzulässig.

15.0 SPIELFLÄCHEN

- 15.1  0-6 Jahre
60 m² Kinderspielplatz mit Alters- und teilweise mit Größenangabe,
z.B. 0-6 Jahre, 60 m².

15.2 Kinderspielplätze sind mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten.

15.3 Die Größe der Spielflächen für Anwohner ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln. Je 30 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².

15.4 Kinderspielplätze sind je 60 m² mit einem Sandbereich, einem ortsfesten kindgerechten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

16.0 IMMISSIONSSCHUTZ

- 16.1  Umgrenzung von Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbegeräusche an der Nordostfassade. An der durch Planzeichen markierten Fassade muss zur Vermeidung von Immissionskonflikten - in Form von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. durch heranrückende neue Immissionsorte - durch geeignete Grundrissplanung sichergestellt werden, dass dort keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- Kinderzimmer) liegen.

16.2 Ist die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme gemäß A 16.1 an den dort genannten Fassaden nicht möglich, so sind dort vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte nachts vor den Fenstern der Schlaf- und Kinderzimmer eingehalten werden. Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an markierten Fassaden liegen, müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

- 16.3  Umgrenzung von Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche an der Nordwest- und Nordostfassade. An den durch Planzeichen markierten Fassaden muss bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauten der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Verkehrslärm nach der DIN 4109-1:2018-01 geführt werden.

17.0 GRÜNORDNUNG

- 17.1  Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten.
- 17.2  freiwachsende Hecke aus heimischen Arten (s. Artenliste 4 unter Hinweis B 9.4)
- 17.3 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Freiflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu begrünen.
- 17.4 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I-II oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten (siehe Empfehlungen Artenliste 2 und 3 unter Hinweis B 9.4).
- 17.5 Nicht überbaute Vorgartenflächen sind bis auf eine angemessene Zugangsfläche vor der Eingangstüre zu begrünen. Reine Kies- oder Schotterflächen oder reine Pflasterflächen im Bereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind nicht zulässig.
- 17.6 Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstücks, der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen ist gemäß den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 17.7 Bäume I. Wuchsordnung müssen eine Mindestpflanzgröße von StU 20/25 cm haben, Bäume II. Wuchsordnung sind in einer Mindestpflanzgröße von StU 18/20 cm zu pflanzen, Bäume III. Wuchsordnung sowie Obstgehölze in einer Mindestgröße von StU 16/18 cm. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden, Obstgehölze sind eingeschlossen. Empfohlene Arten s. Artenlisten unter Hinweis B 9.4.
- 17.8 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche von 12,0 m² vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.
- 17.9 Die Verwendung von rotlaubigen Gehölzen und Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahmen sind Kiefern, Lärchen und Ginkgo.
- 17.10 PKW-Stellplatzanlagen für mehr als vier PKW sind durch Baumpflanzungen I. oder II. Wuchsordnung zu gliedern. Spätestens nach vier Stellplätzen ist ein mind. 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. In angrenzenden Straßen- und Zufahrtsflächen ist eine fachgerechte Erweiterung des Wurzelraumes mit tragfähigem Baums substrat herzustellen. Die Baumart muss gemäß der neuesten Fassung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter als Straßenbaum geeignet sein. Bei der Artenauswahl ist der Bestand zu berücksichtigen (s. auch Artenliste 1 unter B 9.4).

17.11 Die als Straßenbegleitgrün gemäß Festsetzung A 6.3 der Satzung festgesetzten Flächen sind mit einer artenreichen Blumenwiese (z.B. Rieger-Hofmann Blumenwiese) anzusäen. Die Fläche müssen zweimal im Jahr ab dem 15.06. gemäht (nicht gemulcht) und das Mähgut abtransportiert werden.

18.0 EINFRIEDUNGEN

18.1 Geschnittene Heckenpflanzungen sind als Einfriedungen zulässig und zum öffentlichen Straßenraum einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen sind nur entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Eine weitere Einfriedung im Inneren ist unzulässig.

18.2 Freiwachsende Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, geschnittene Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m.

18.3 An den westlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich freiwachsende, nicht geschnittene Hecken aus heimischen und Vogelgehölzen zulässig (s. Artenliste 4 unter B 9.4).

18.4 Bauliche Einfriedungen sind nur in Form von sockellosen, senkrechten und offenen Holz-Staketenzäunen oder offenen Lattenzäunen mit einer maximalen Lattenbreite von 65 mm und einem Abstand zwischen den Latten von mindestens 45 mm, naturbelassen oder farblos behandelt, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als oberer Abschluss sind nur angekegelte oder abgeschrägte Köpfe zulässig, runde Köpfe sind unzulässig. Zaunpfosten sind an der Zauninnenseite anzuordnen.

18.5 Bauliche Einfriedungen müssen mindestens einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen und ohne Sockel ausgebildet werden, damit die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist.

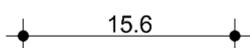
18.6 Terrassentrennwände sind mit einer Länge von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m und nur im Erdgeschoss zulässig. Die Terrassentrennwände sind einheitlich herzustellen und auf die Gestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen.

19.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Zulässig sind:

- | | |
|--------------------------------|---|
| • für Straßenflächen: | Asphaltbelag, Pflasterbelag, Mastixbelag |
| • für Stellplätze, Parkbuchten | Schotterrasen, Pflaster mit offener Verfugung, Rasengittersteine |
| • für Wohnerschließungswege: | Pflasterbelag, Plattenbelag, Mastixbelag, wassergebundene Wegedecke |

20.0 VERMASSUNG

 Vermessung in Metern, z.B. 15,6 m

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan inklusive Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung.
- 1.2  Bestehende rechtskräftige Bebauungsplannummer.
- 1.3  Bestehende Flurstückgrenze.
- 1.4  Aufgehobene Flurstückgrenze.
- 1.5  Bestehende Flurnummer, z.B. 775/1.
- 1.6  Vorgeschlagenes Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- 1.7  Bestehende Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches.
- 1.8  Vorgeschlagene Wege.
- 1.9  Vorgeschlagene erdgeschossiger Durchgang.
- 1.10  Private Grünfläche.
- 1.11  Vorgeschlagener Standort für einen neu zu pflanzenden Baum.
- 1.12  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert.
- 1.13  Vorgeschlagener Baum mit variablem Standort gemäß Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung.
- 1.14  Vorgeschlagener Baum mit festgelegtem Standort gemäß Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung.
- 1.15  Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der landwirtschaftlichen Anlieger zu belastende Fläche gemäß Bebauungsplan Nr. 53, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung.

2.0 ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 2.1 Das Gebäude ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.
- 2.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich so früh wie möglich - mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.
- 2.3 Die Müllsammlung muss nach dem Trennprinzip erfolgen.

3.0 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

- 3.1 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
- 3.2 Aus Gründen des vorsorglichen Grundwasserschutzes ist das Einbringen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.
- 3.3 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 3.4 Es wird darauf hingewiesen möglichst nur PEFC-zertifizierte (Zertifizierungssystem für nachhaltige Waldbewirtschaftung PEFC) Holzwerkstoffe oder Holz zu verwenden. Auf die Verwendung von Tropenholz ist zu verzichten.
- 3.5 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

- 3.6 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist soweit möglich oberflächlich und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen sowie in Versickerungsmulden oder -gräben. Rigolen sind ebenfalls zulässig. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

4.0 HINWEISE ZUM ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Eine Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung wurde nicht erarbeitet. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Für weitere Ausführungen zum Entwässerungskonzept wird auf das Entwässerungskonzept des Bebauungsplans Nr. 53 verwiesen, welches Teil der Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 53 ist.

5.0 BAUGRUNDGUTACHTEN

Eine Baugrunduntersuchung für das Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung wurde nicht durchgeführt. Die Erkundung und Prüfung des Baugrundes obliegt dem Bauherren.

Für weitere Ausführungen zum Baugrund wird auf das Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 53 vom *Ingenieurbüro Blasy und Mader GmbH, Bericht Nr. 9670* vom 26.09.2018 verwiesen, welches Teil der Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 53 ist.

6.0 VERKEHRSGUTACHTEN

Die Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten wurde durch das Büro Vössing Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (BP53, 1. Änderung vom 16.05.2024) und ist Bestandteil der Begründung.

Für weitere Ausführungen zum Verkehr wird auf das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 53 vom 02.10.2018 verwiesen, welches Teil der Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 53 ist.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner PartG mbB erstellt (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Kinder- und Gewerbegeräusche), Gemeinde Anzing, Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung, Bericht Nr. 218039/4 vom 22.04.2024) und ist Bestandteil der Begründung.

8.0 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, 1. Änderung; Umweltbericht vom 02.07.2024) und ist Bestandteil der Begründung.

9.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 9.1 Während der Bauphase gelten DIN 18 920 und RAS-LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen (z.B. Wurzelvorhang).
- 9.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt wird, einzureichen.
- 9.3 Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01. März - 30. September) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

9.4 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

für die Bepflanzung der Parkplätze, der privaten und öffentlichen Grünflächen:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Taubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus cordata	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling

ARTENLISTE 3 Wuchsklasse II und III kleine und mittelgroße Bäume - zusätzliche Arten

für die Bepflanzung der Hausgärten, als Hochstämme:

Acer in klein- mittelwüchsigen Arten und Sorten

Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Cornus in Arten und Sorten	-	Hartriegelfamilie
Crataegus in Arten und Sorten	-	Weißdornfamilie
Malus in Arten und Sorten	-	Zieräpfel
Prunus in Arten und Sorten	-	Zierkirschen
Obstbaumsorten als Halb- oder Hochstamm		

ARTENLISTE 4 Sträucher und Bäume - zusätzliche Arten für die Herstellung einer frei-
wachsenden Hecke als Übergang zur freien Landschaft:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus communis	-	Wildapfel
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix in Arten	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

9.5 Spielflächen

Im Bereich der Spielflächen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ - jeweils neueste Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig“ und „giftig“ nicht gepflanzt werden.

10.0 HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ

10.1 Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, auf den Fassaden bzw. fassadenintegriert Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen.

11.0 SONSTIGE HINWEISE

11.1 Der Gemeinde Anzing ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

11.2 Im Übrigen gilt die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

11.3 Der Gemeinde Anzing ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

11.4 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11.5 Für Solaranlagen sind feuerfeste Notschalter zur Stromunterbrechung vorzusehen, damit die Feuerwehr im Brandfall löschen kann.

11.6 Die Löschwasserversorgung muss durch die Gemeinde Anzing sichergestellt werden.

- 11.7 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ zu berücksichtigen. Der Leitfaden ist im Internet eingestellt.
- 11.8 Alle DIN-Normen und sonstige nicht gesetzlichen Regelwerke und Bestimmungen auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.
- 11.9 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Anzing, Stand April 2024.
- 11.10 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
(Planverfasser)

Gemeinde Anzing:

Schulstraße 1
85646 Anzing

Anzing, den

.....
Kathrin Alte

(Erste Bürgermeisterin)

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzing, den

(Siegel)

(Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt

Anzing, den

(Siegel)

(Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Anzing, den

(Siegel)

(Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin)