

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 53, 1. Änderung

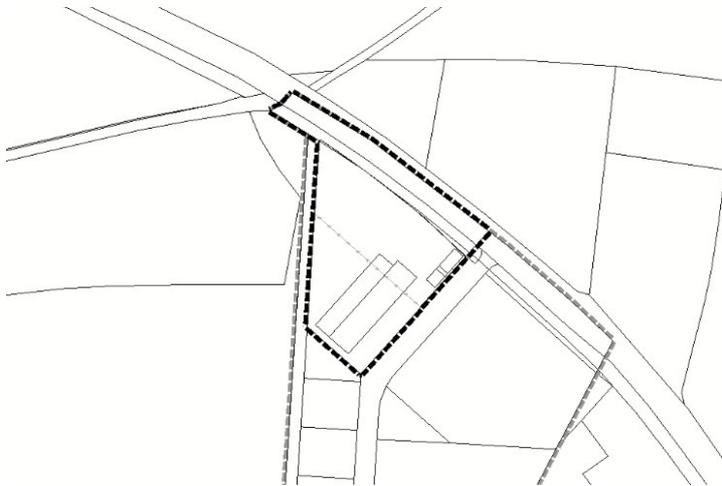
mit Grünordnungsplan

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.

BEGRÜNDUNG

VORABZUG 28.06.2024



Planungsumgriff o.M.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf: 02.07.2024

Entwurf:.....

Geändert:

Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung	4
2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
2.1 Lage des Planungsgebietes	4
2.2 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen.....	4
2.3 Umgriff und Größe des Planungsgebietes.....	4
2.4 Vorhandene Erschließung.....	5
2.5 Vorhandene Topographie / Höhenlage	5
2.6 Vorhandene Bebauung	5
2.7 Vorhandener Baumbestand.....	5
3.0 Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.....	6
4.0 Städtebauliche Erläuterung	6
4.1 Städtebauliche Leitidee	6
4.1.1 Erläuterungen zum Wohnen.....	6
4.1.2 Lageplan / Dachaufsicht.....	6
4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung.....	7
4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform.....	7
4.2.2 Bauliche Gestaltung	7
4.2.3 Fassadengestaltung	7
4.2.4 Nebenanlagen.....	7
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.4 Maß der baulichen Nutzung	7
4.4.1 Brutto- und Nettobauland	7
4.4.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)	8
4.4.3 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	
durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2.....	8
4.4.4 Grafische Darstellung der geplanten Grundflächen	8
4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen	9
4.4.6 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	9
4.5 Erschließung und Inneres Wegenetz	10
4.6 Stellplatznachweis für Pkw	10
4.7 Stellplatznachweis für Pkw	10
4.8 Feuerwehrzufahrten	10

5.0 Erläuterung der Grünordnung	11
5.1 Grundzüge der Grünordnung.....	11
5.2 Einfriedungen.....	11
5.3 Entwässerungskonzept.....	11
6.0 Regenwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.....	11
7.0 Baugrundgutachten	12
8.0 Verkehrsgutachten	12
9.0 Immissionsschutz	12
10.0 Umweltbelange Gutachten	13
11.0 Erschließungsvoraussetzungen	13
11.1 Sicherung der Planungsziele	13
11.2 Wasserversorgung	13
11.3 Wasserentsorgung.....	13
11.4 Regenwasserableitung.....	13
11.5 Stromversorgung	13
11.6 Telefonnetz	13
11.7 Abfallentsorgung.....	13
11.8 Erdgasanschluss	13
11.9 Fernwärme.....	13

1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Anlass und Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 ist die Planung für den Planungsbereich im Nordwesten des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53. Dort soll - auf den ursprünglichen Baugrundstücke 1 und 2 - ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten senkrecht zu Schulstraße errichtet werden. Die konkrete Hochbauplanung liegt der Gemeinde bereits vor. Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen wird in Form einer oberirdischen Stellplatzanlage parallel zur Schulstraße realisiert. Eine Tiefgarage ist nicht geplant.

Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung eine Rechtsgrundlage für die genannte Planungsaufgabe zu schaffen.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Anzing befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ebersberg.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Anzing am nordwestlichen Ortsrand der bebauten Gemeindefläche, südlich der Schulstraße und westlich des Kinderhauses.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 520 m verläuft die Bundesautobahn A 94 von München nach Passau durch das Gemeindegebiet.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes liegt ein Gewerbegebiet, südlich des Geltungsbereiches grenzen die derzeit noch unbebauten Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 53 an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das bereits realisierte Kinderhaus an, im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.2 Lage des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen

Rathaus	ca.	350 m
Katholischer Kindergarten	ca.	300 m
AWO-Kinderhaus	ca.	650 m
Pfarrkirche Mariä Geburt	ca.	450 m
Bushaltestelle (Anzing, Schule)	ca.	120 m
Einzelhandel (derzeit Edeka Furtmair)	ca.	700 m
Einzelhandel (derzeit Lidl)	ca.	900 m
Sportangebot	ca.	2.400 m

2.3 Umgriff und Größe des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Grundstücke mit den Flurnummern 775/1, 775/9, 775/11, 1912/16, 1912/17 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 775/8, 775/10, 1912/14 und 1912/19.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.294 m².

2.4 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Schulstraße im Norden sowie über den Loherweg im Osten des Geltungsbereiches erschlossen.

2.5 Vorhandene Topographie / Höhenlage

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist weitgehend eben und fällt von Westen nach Osten leicht ab. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im Mittel auf einer Höhe von ca. 522,00 m über NN. Die östliche Grenze liegt etwas tiefer auf einer Höhe von ca. 521,90 m über NN, die nördliche Grenze auf ca. 522,20 m über NN. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine starken Geländebewegungen vorhanden.

2.6 Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

2.7 Vorhandener Baumbestand

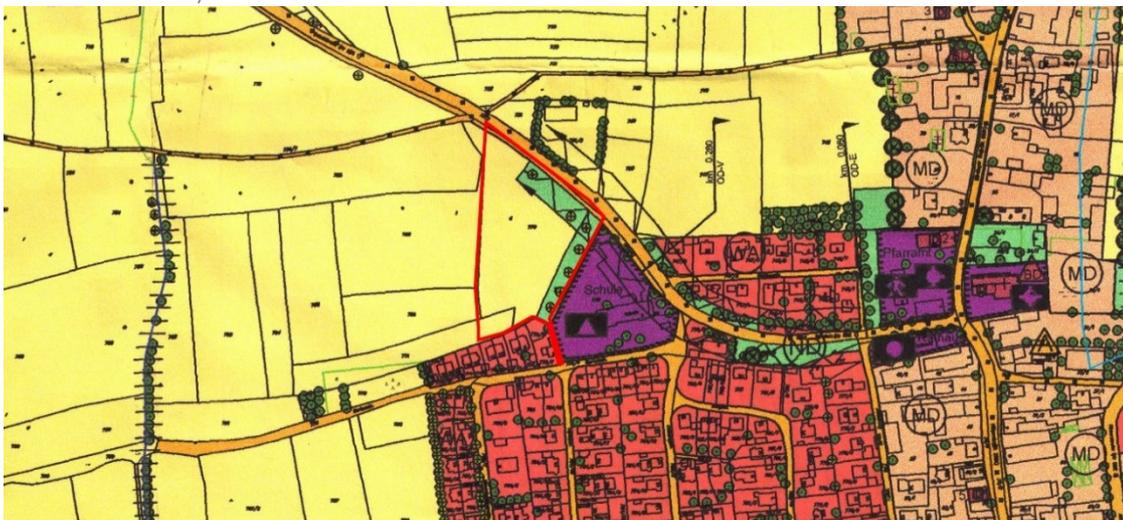
Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes nur innerhalb des Grünstreifens entlang der Schulstraße vorhanden.

3.0 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing vom 05.06.2012 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Fläche sowie Flächen zur Ortseingrünung mit Baumneupflanzungen aus. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches eine ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) fest. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing (Ausschnitt, ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Anzing; Überlagerung Geltungsbereichsumgriff in Rot; Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

3.2 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Anzing hat am 10.10.2017 eine Gestaltungs- und Stellplatzsatzung erlassen. Der Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung orientiert sich an dieser Satzung. Die Satzung kann auf der Homepage sowie im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

4.0 Städtebauliche Erläuterung

4.1 Städtebauliche Leitidee

Die Gemeinde Anzing plant die Errichtung eines Wohnbaukörpers als Mehrfamilienhaus, um den gestiegenen Bedarf an Wohnflächen zu bedienen.

Nördlich der Schulstraße ist derzeit bereits das Winterdienstdepot der Gemeinde für Kies und Streumaterial angesiedelt, so dass die neue Bebauung eine Arrondierung des Ortsrandes bedeutet.

Das Planungsgebiet ist von Norden auf kurzem Weg von der Schulstraße aus sowie durch den Loherweg von Osten erschlossen.

4.1.1 Erläuterungen zum Wohnen

Das Gebäude ist mit dem First zur Schulstraße und mit der Traufseite zum Loherweg orientiert. Vorgesehen sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einem Satteldach. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus mit innenliegendem Flur. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder Balkon. Im Dachgeschoss sind Technik- Versorgungsräume sowie Abstellräume für die Bewohner untergebracht. Ein Keller ist nicht vorgesehen. Das Gebäude wird über den Loherweg erschlossen.

4.1.2 Lageplan / Dachaufsicht

Abbildung Dachaufsicht (ohne Maßstab)



Quelle: Beslmüller Kiesewetter Studio_Plus Architekten GbR, Januar 2024

4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung

4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform

Für das geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist eine maximal dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufseite von 9,0 m sowie einem Satteldach mit 25-30° Dachneigung zulässig.

4.2.2 Bauliche Gestaltung

Es ist vorgesehen, die Fassaden und Außenwände aus Holz bzw. Holz-Glas zu errichten. Die vertikalen Fensterbänder werden in optisch zusammengefasst und in der Materialwahl abweichend hergestellt. Das Dachtragwerk wird in Holz geplant.

4.2.3 Fassadengestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der neu geplanten Bebauung sicherzustellen, ist das Gebäude mit den geplanten Balkonen, Balkonbrüstungen und Markisen hinsichtlich der Farb- und Materialgestaltung (Putzflächen, Sichtmauerwerk, Verkleidungen) auf die Gestaltung der Gebäude des Bebauungsplans Nr. 53 abzustimmen.

Die zulässigen Farbtöne sind der NCS-Farbtabelle zu entnehmen.

	-Y	-Y50R	-R	-R50B	-B	-B50G	-G	-G50Y	S 0300-N	
S 0502									S 0300-N	
S 1002									S 0500-N	
									S 1000-N	

4.2.4 Nebenanlagen

Die Nebenanlage für Fahrräder, Geräte und Müll ist zur Herstellung eines geordneten, einheitlichen Erscheinungsbildes in ihrer Lage und Größe festgesetzt. Die Festsetzung von Holz als Material für die Außenwände und die festgesetzte Dachform sind dabei an den Festsetzungen für das Hauptgebäude angelehnt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) fest. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing wird im Parallelverfahren geändert.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.294 m². Dieser Wert wird in den vorliegenden Berechnungen als Bruttobauland angesetzt.

Zur Ermittlung des Nettobaulandes werden alle privaten Flächen herangezogen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die öffentlichen Erschließungsflächen und das öffentliche Straßenbegleitgrün werden nicht berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von insgesamt ca. 2.461 m² (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung Nettobauland des Plangrundstücks (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbB

4.4.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) basiert auf der Objektplanung vom Januar 2024 (vgl. Planzeichnung), inklusive Vordach, Terrassen und Balkone (vgl. nachfolgende Abbildung unter Punkt 4.4.4 und Kennwerttabelle gemäß Punkt 4.4.5), bezogen auf das Nettobauland gemäß Punkt 4.4.1, 2. Absatz. In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,23 für das Plangrundstück festgesetzt.

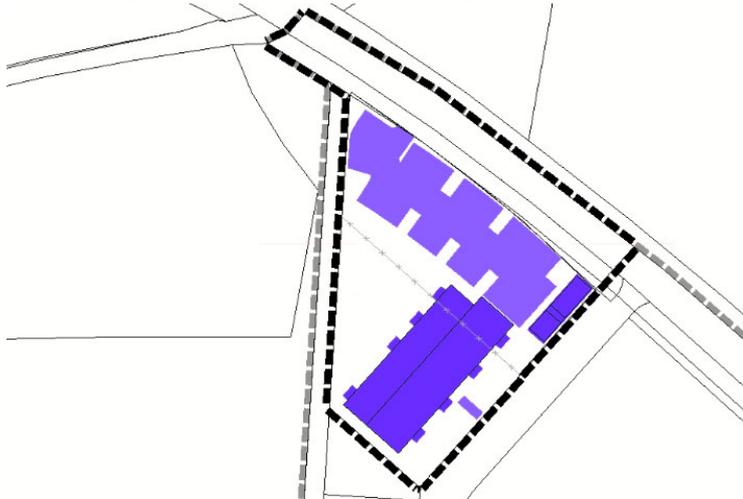
4.4.3 Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2

In der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53, 1. Änderung ist eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt, inkl. Vordach, Terrassen und Balkone. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - auch ohne gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) um 50% zulässig. Die maximal zulässige Überschreitungsfäche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch oberirdische Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 (Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) ist in der nachfolgenden Abbildung und Kennwerttabelle unter Punkt 4.4.5 der Begründung dargestellt. Dabei wird für das Plangrundstück eine maximale GRZ inklusive aller Überschreitungsfächen von 0,56 festgesetzt (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2).

4.4.4 Grafische Darstellung der geplanten Grundflächen

Abbildung der Grundflächen der Gebäude inkl. Vordächer, Terrassen, Balkone, Stellplätze, Nebenanlage, Fahrradabstellplätze (ohne Maßstab)

Abbildung Grundflächen des Plangrundstücks (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbB

4.4.5 Kennwerttabelle Grundflächen

Grundstücksgröße in m ²		2.461
Zulässig	Maximal <u>zulässige</u> GRZ	0,23
	Maximal <u>zulässige</u> GRZ übersetzt in GR (m ²)	566
	Maximal <u>zulässige</u> Überschreitung der zulässigen GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO)	0,33
	Maximal <u>zulässige</u> Überschreitung der zulässigen GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO) übersetzt in GR (m ²)	812,2
	Maximal <u>zulässige</u> GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen	0,56
	Maximal <u>zulässige</u> GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen übersetzt in GR (m ²)	1.378,2
Geplant	Geplante GRZ	0,22(6)
	Geplante GRZ in GR übersetzt in m ²	555,2
	Geplante Überschreitung durch oberirdische Flächen in m ² gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2, Halbsatz 2 BauNVO)	0,33(2)
	Geplante Überschreitung durch oberirdische Flächen in m ² gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2, Halbsatz 2 BauNVO)	817,5
	Geplante GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen	0,55(8)
	Geplante GRZ inklusive aller Überschreitungsflächen übersetzt in GR (m ²)	1.372,7

4.4.6 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossfläche (GFZ) basiert auf den in der Planzeichnung dargestellten Baukörpern im Stand der Objektplanung vom Januar 2024. Dabei ist für das Plangrundstück eine GFZ von 0,64 (entspricht ca. 1.575 m² GF) festgesetzt, bezogen auf das Nettobauland von ca. 2.461 m². Die Objektplanung vom Januar 2024 sieht eine GF von ca. 1.568,3 m² vor (entspricht einer GFZ von ca. 0.637). Die Ermittlung der Geschossflächen kann der nachfolgenden Kennwerttabelle entnommen werden:

Kennwerttabelle der Geschossflächen

Grundstücksgröße in m ²	2.461
Maximal <u>zulässige</u> GFZ	0,64
Maximal <u>zulässige</u> GFZ übersetzt in GF (m ²)	1.575
Geplante GFZ	0,63(7)
Geplante GFZ übersetzt in GF (m ²)	1.568,3

4.5 Erschließung und Inneres Wegenetz

Die oberirdische Stellplatzanlage für den geplanten Baukörper ist von Norden über die Schulstraße zu erreichen. Die fußläufige Anbindung des Wohngebäudes erfolgt über den Loherweg.

4.6 Stellplatznachweis für Pkw

Die erforderliche Stellplatzbedarf für den geplanten Baukörper ist in der oberirdischen Stellplatzanlage nachzuweisen. Entlang der Schulstraße sind zusätzliche Parkplätze (z.B. für Besucher) in Form von Längsparkbuchten vorgesehen.

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing vom 10.10.2017 und der Richtzahlenliste MABl von 2010: Nach derzeitigem Stand der Objektplanung vom Januar 2024 ergibt sich folgender Stellplatzbedarf für Pkw:

Tabelle PKW-Stellplatznachweis

Geplante Geschossfläche	1.568,3 m ²
Geplante Wohnfläche (73% der GF)	1.142,4 m ²
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	24 WE
Stellplatzschlüssel	
1 Stellplatz bis 50 m ² WF;	18 Stp. (18 WE)
2 Stellplätze über 50 m ² WF	12 Stp. (6 WE)
Anzahl der erforderlichen Stellplätze	30 Stp.
Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze	30 Stp.

4.7 Stellplatznachweis für Pkw

Fahrradabstellplätze werden oberirdisch vor dem Gebäudeeingang sowie in der Nebenanlage im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks hergestellt.

Tabelle Fahrradabstellplatznachweis

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	24 WE
Stellplatzschlüssel	
2 Fahrradabstellplätze je Wohneinheit (WE)	48 Stp.
Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze	48 Stp.
Anzahl der nachgewiesenen Fahrradabstellplätze	52 Stp.

4.8 Feuerwehzufahrten

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen im Falle eines Brandes von mindestens einer Seite aus für die Feuerwehr erreichbar sein. Dabei kann auf die Feuerwehrebewegungsflächen innerhalb der Baugrundstücke verzichtet werden, da alle Gebäude innerhalb von 50 m zu öffentlichen Straßenräumen liegen und somit fußläufig von der Feuerwehr erreichbar sind. Die Gebäude können dabei mittels Anleitern (Steckleiter) erreicht werden. Eine abschließende Festlegung der Verkehrsflächen für die Feuerwehr inklusive der Bewegungsbereiche für Drehleitern kann allerdings erst im Bauvollzug endgültig vorgenommen werden.

5.0 Erläuterung der Grünordnung

5.1 Grundzüge der Grünordnung

Die Freiflächen des Mehrfamilienhauses sind von der Schulstraße abgerückt orientiert. Diese gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche soll einerseits Spielflächen für Kinder beinhalten und darüber hinaus als Treffpunkt aller Generationen, als grüner Erholungsraum für Jung und Alt, dienen.

5.2 Einfriedungen

Zur Bildung eines grünen Übergangs zur freien Landschaft sind an der westlichen Grundstücksgrenze keine geschnittenen, sondern nur freiwachsende Hecken zulässig. Sockel an Zäunen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger - wie z.B. Igel - nicht einzuschränken.

Einfriedungen sind bewusst nur an den Außengrenzen des Baugrundstücks zugelassen. Im Inneren des Baugrundstücks sind keine weiteren Einfriedungen zugelassen, um eine großzügige Wirkung der Außenanlagen zu gewährleisten.

5.3 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.

6.0 Regenwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen

Westlich des Baugebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der als Feldzufahrt für die Flurnummern 753, 768, 766 und 751 dient.

Das Gelände steigt Richtung Westen leicht an. Es gab bedenken, dass bei Starkregen das Oberflächenwasser am Baugebiet anstehen könnte und sich darüber hinaus Staunässe bilden könnte.

Die Höhenlage des Plangebietes wurde so festgelegt, dass bei Starkregen aus den landwirtschaftlichen Flächen keine Gefahr ausgehen kann.

Die Feldzufahrt wird mit einer ca. 50 cm starken Frostschutzkiesschicht gebaut. Darüber hinaus wird eine Drainage auf das Planum der Feldzufahrt gelegt und an den Regenwasserkanal in der neuen Straße angeschlossen. Dadurch wird Staunässe ausgeschlossen. Die Maßnahme ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Zustimmung für die geplante Vorgehensweise liegt vor.

Die Neigung der Feldzufahrt wird weg von der Bebauung Richtung der landwirtschaftlichen Flächen zeigen. Dort kann sich bei Starkregen kurz das Wasser sammeln, bevor es schadlos in den Kiesweg sickert.

7.0 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.

8.0 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.

9.0 Immissionsschutz

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.

Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218039/4 vom 22.04.2024 des Ingenieurbüros sind im Bauvollzug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:

- Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird (vgl. blaue Markierung, Anhang A, Seite 5), wird der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

10.0 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.

11.0 Erschließungsvoraussetzungen

11.1 Sicherung der Planungsziele

In einem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu errichten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Des Weiteren werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Realisierung und Sicherung der Planungsziele getroffen.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Anzing sichergestellt.

11.3 Wasserentsorgung

Die Wasserentsorgung (Abwässer) wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Anzing abgeleitet, vertreten durch den gKu VE München-Ost. Das Kanalnetz wird als Trennsystem ausgeführt.

11.4 Regenwasserableitung

Das Regenwasser wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Anzing abgeleitet.

11.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Stromversorgung Bayernwerk AG sichergestellt.

11.6 Telefonnetz

Das Telefonnetz wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

11.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Gemeinde Anzing.

11.8 Erdgasanschluss

In den umgebenden Straßenräumen ist der Anschluss an das vorhandene Gasleitungsnetz der ESB Energie Südbayern möglich.

11.9 Fernwärme

Die Gemeinde Anzing stellt derzeit ein Fernwärmenetz her, welches auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen soll.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklutz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
(Planverfasser)

Gemeinde Anzing:

Schulstraße 1
85646 Anzing

Anzing, den

.....
Franz Finauer
(Erster Bürgermeister)