

Gemeinde

**Anzing**

Lkr. Ebersberg

Ergänzungssatzung

Schwaigerstraße 18 – Flurnr. 1180

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

QS: Goe

Aktenzeichen

ANZ 2-44

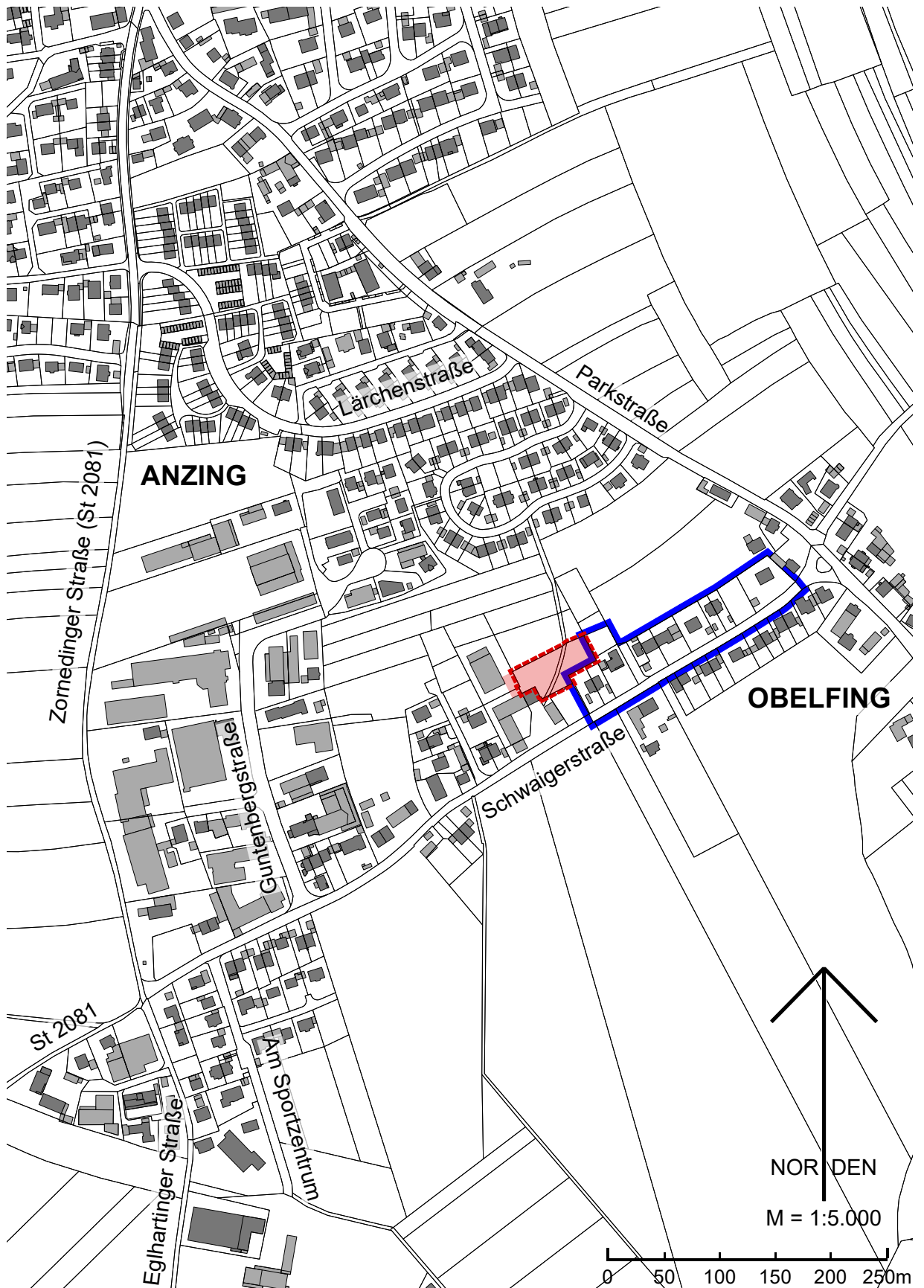
Plandatum


24.02.2026 (Entwurf)

## Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Ergänzungssatzung.

**Übersichtsplan** M 1:5.000 – Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025



 Geltungsbereich Bebauungsplan für Obelfing der Gemeinde Anzing

 Geltungsbereich Ergänzungssatzung Schwaigerstraße 18 - Flurnr. 1180



## § 1

Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung


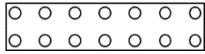
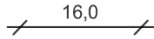
Die Flächen im Außenbereich werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Festsetzungen gem. § 3 dieser Satzung sowie nach § 34 BauGB.




## § 3

### Festsetzungen

- 1 Es gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge über 50 m zulässig sind.
- 2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 240 m<sup>2</sup>.  
Für Terrassen und Schwimmbecken wird eine zusätzliche Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 20 % überschritten werden.
- 4 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- 5  Baugrenze  
  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.  
  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7  zu erhaltender Baum

- 8  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 9  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind fünf Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen.
- 10 Mindestpflanzqualität:  
Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.  
Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 12  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

### Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1180 Flurstücksnummer, z.B. 1180
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Anzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
  - Einfriedungssatzung
- 6 Grünordnung
- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

- 6.2 Bei Baumpflanzungen ist gemäß Art. 48 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken, deren wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Wuchshöhe ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten. Art. 50 AGBGB ist zu beachten.
- 6.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 6.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 7 Artenschutz

- 7.1 Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten.
- Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- Gebäude sind vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.
- Sollten bei einer Kontrolle entsprechende Feststellungen gemacht werden, ist vor Beginn/Fortsetzung der Maßnahmen unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

## 7.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

## 8 Wasserwirtschaft

### 8.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Eine Höhe von mind. 25 cm über Geländeoberkante wird empfohlen.

### 8.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt bei mittleren Grundwasserverhältnissen etwa 5 m. Bei extrem hohen Grundwasserständen kann das Grundwasser oberflächennah ansteigen. Unterkellerungen sollten daher wasserdicht ausgeführt werden (weiße Wanne). Entsprechende Vorkehrungen sowie die Erkundung des Baugrundes obliegen dem Bauherrn.

### 8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

## § 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 24.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 24.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Anzing, den .....

(Siegel)

.....  
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Anzing, den .....

(Siegel)

.....  
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Anzing, den .....

(Siegel)

.....  
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin