

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "ANZING HÖGERSTRASSE 40" nach § 13 a BauGB

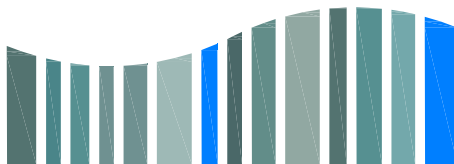
Plandatum: 14.04.2026

Maßstab: 1 / 500

Plangrundlage: Digitale Flurkarte der Gemeinde Anzing
Örtliche Bestandsvermessung

Plangebiet: Flur-Nr. 111, 39/8-T, 39/24-T und 39/31-T 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 59


"Anzing - Högerstraße 40"

als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2  Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

3.1  Baugrenze

Die Baugrenze darf durch folgende Bauteile um maximal 1,5 m überschritten werden:

Wintergärten
Vordächer
Balkone
Treppenanlagen
Kellerschächte

Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um maximal 2,5 m überschreiten.

In der Summe darf die Überschreitung der Baugrenze durch die vorgenannten Bauteile maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge betragen

Dachüberstände dürfen die Baugrenze auf ganzer Länge um maximal 0,5 m überschreiten.

3.2 GR 700 maximal zulässige Grundfläche (700 m²) aller Hauptgebäude im Geltungsbereich; Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer maximalen gesamten Grundfläche von 1.270 m² zulässig.

Hinweise:

Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppe, auskragende Geschoße) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.


Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19/4 BauNVO sind die Grundflächen von Wegen, Fahrten, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen.

3.3 WH 7,00 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,00 m

3.4 SD 30°-40° Dachform Satteldach, Dachneigung 30° bis 40°

3.5 FD Dachform Flachdach, TG-Zufahrtsgebäude

4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Fußweg


4.3  Straßenbegrenzungslinie

4.4  Ein-/Ausfahrt (TG, Parkplatz)

5. Schallschutz

5.1  Kennzeichnung der Fassaden mit Beurteilungspegel > 45 d(A) nachts

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Umgrenzung Tiefgarage

6.2  Offener PKW-Stellplatz

6.3  Maßangabe in Metern

6.4  Höhenangabe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss üNN, hier 517,47 m

7. Grünordnung

7.1



Anpflanzen: Bäume 2./3. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort
entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm.

Artenauswahl:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehl-Beere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Heimische Obstbäume

Auf Grund der engen Verhältnisse sind schmalkronige oder säulenförmige
Sorten zulässig.

Ergänzend bzw. alternativ zu oben genannten Arten können für
Baumpflanzungen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten
verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste zur Verwendung
auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für
diese Standorte empfohlen werden

(GALK = Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz: GALK-Straßenbaumliste in
der aktuellen Fassung siehe www.galk.de)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten
Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im
Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenlage

- 2.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude (Festsetzung 3.2),
 - die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des
§ 19 (4) BauNVO (Festsetzung 3.2),
 - der maximal zulässigen Wandhöhe (Festsetzung 3.3),
 - der Dachform (Festsetzungen 3.4 und 3.5).

- 2.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhe des fertigen Fußbodens beträgt sowohl im Bestand wie im geplanten Gebäude 517,47 üNN.

Die zulässige Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel und Gauben um bis zu 2,50 m überschritten werden.

- 2.3 Die Abstandsflächen der Gebäude sind nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Bei
Baugrenzenüberschreitungen durch Anbauten gem. Festsetzung A.3.1 sind die erforderlichen
Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zu beachten.

3. Dachgestaltung

- 3.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- 3.2 Flachdächer der TG-Zufahrt und die geneigten Rampendächer der TG sind extensiv zu begrünen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 30.06.2025 anzulegen. Es sind maximal 15 oberirdische Stellplätze zulässig. Leichte Verschiebungen der Lage sind zulässig. Die restlichen notwendigen Stellplätze sind in der TG nachzuweisen.
- 4.3 Abweichend von der GaStellV TEIL II Bauvorschriften, §3, Abs. 1, Satz 1 darf zur Reduzierung der Rampenlänge die Hauptneigung der TG-Zufahrt ein Neigung von bis zu 20 v.H. aufweisen.
- 4.4 Im Plangebiet sind zwei Nebenanlagen für Fahrrad- oder Mülleinhausungen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 12 m² und einer Höhe von maximal 3,00 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Schallschutz

- 5.1. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.
- 5.2. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.d.F. vom Jan. 2018 vorzusehen.
- 5.3 Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $RW = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik zum Zeitpunkt der Rechtskraft entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenrampe innenseitig schallabsorbierend (Absorptionskoeffizient $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz) auszuführen.
- 5.4 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster v. Schlaf- u. Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.

6. Wasserwirtschaft / Objektschutz

- 6.1 Öffnungen an den Gebäuden (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind von der Höhenlage und dem angrenzenden Gelände so zu gestalten und technisch auszurüsten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. Entwässerungsrinnen vor Türen, Gefälleneigung vom Gebäude weg etc.).
- 6.2 Unterkellerungen (Tiefgarage, Keller, Lichtschächte etc.) sind wasserdicht als weiße Wanne auszuführen.
- 6.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7. Versorgungsanlagen

- 7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.







8. Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, offenen Stellplätzen, Zugängen und Terrassen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 8.2 Auf dem Baugrundstück sind pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je ein Baum 2./3. Wuchsklasse zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden angerechnet. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können in Ihrer Lage leicht verschoben werden.
- 8.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- 8.4 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzten Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.
- 8.5 Immergrüne Hecken (Nadel- oder Laubhecken) sind nicht zulässig.
- 8.6 Die Tiefgarage ist mit mindestens 60 cm Boden zu überdecken.

9. Einfriedungen

- 9.1 Die Gartengrundstücke der Wohnungen dürfen eingezäunt werden. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Zäune sind sockellos und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Zulässig sind Stabgitterzäune (ohne Sichtschutzeinlagen) oder senkrechte Holzlattenzäune.
- 9.2 Sichtschutzwände zwischen Terrassen dürfen mit einer Höhe bis 2,00 m und einer Länge bis 3,00 m errichtet werden. Sichtschutzwände aus Kunststoff oder kesseldruckimprägniertem Holz sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  bestehende Gebäude
3.  bestehende Nebengebäude
4.  bestehende Gebäude im Plangebiet, Abbruch
5. **111** Flurstücksnummer, z.B. 111
6.  Höhenangaben üNN Bestand
7.  Geplantes Gebäude aus Vorhaben- und Erschließungsplanung

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Straßen, Gehwege, Zufahrten, Dächer etc.) ist im Plangebiet zu versickern.
- 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/shoplinc/lfw_was_00157.htm

8.3 Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken.

9. Regenerative Energie

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

10. Gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, sodass die Anforderungen nach TA Lärm eingehalten werden. Insbesondere sind Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen sowie schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

11. Baulicher Schallschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

12. Denkmalschutz (gemäß Denkmalschutzgesetz DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. Vorsorgender Bodenschutz

Der im Plangebiet anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu behandeln. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

AUSFERTIGUNGSVERFÜGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 59 - "Anzing Högerstraße 40" - ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat Anzing in der Sitzung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Gemeinde Anzing

1. Bürgermeisterin Kathrin Alte

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 59 im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB
durch den Gemeinderat Anzing

am 07.10.2025

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

am 20.10.2025

öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit)
§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026

Veröffentlichung im Internet

vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

am xx.xx.2026

Ausfertigung als Satzung durch die 1. Bürgermeisterin

am xx.xx.2026

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

am xx.xx.2026

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des
Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung
vom xx.xx.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Gemeinde Anzing

1. Bürgermeisterin Kathrin Alte