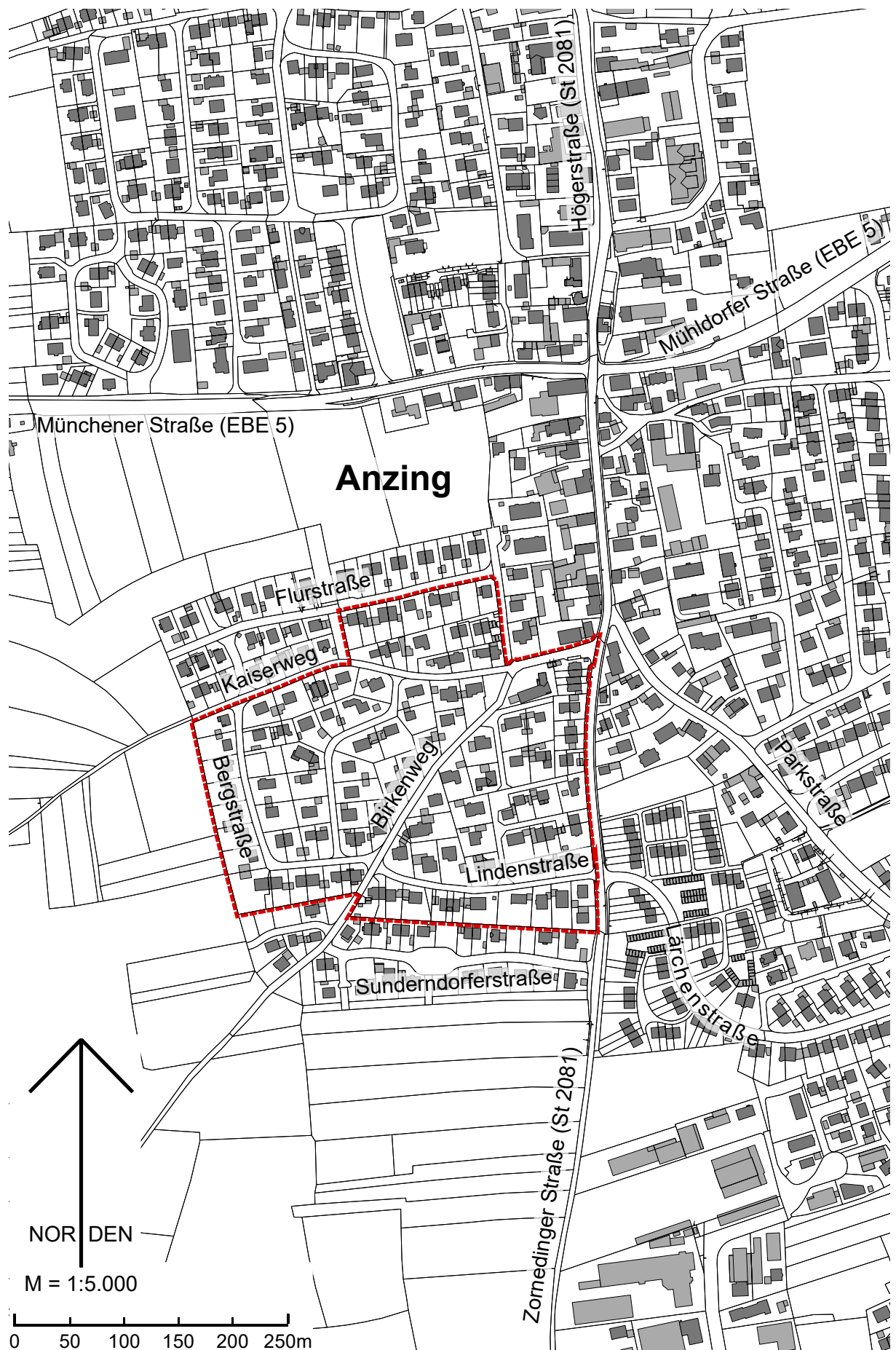


Gemeinde	Anzing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Nr. 60 Süd-West
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold QS: OP
Aktenzeichen	ANZ 2-39
Plandatum	12.05.2026 Vorentwurf

Satzung

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000 - Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Flurstrasse“ in Kraft getreten am 22.10.1973.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Innerhalb von Bauräumen werden die Baugrundstücke durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen (Hinweis C1) abgegrenzt.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 qm
- 3.2 Für Vordächer, Balkone und Terrassen inkl. deren Überdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden, für die Grundstücke Fl.Nr. 164/9 (Zornedinger Str. 12), 164/37 (Erlenweg 11a) und 170/6 (Bergstr. 1a) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75.
- 3.4  **519,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 519,0 m ü. NHN
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,9 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,4 m.
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es gilt die offene Bauweise, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

Für folgende Baugrundstücke gilt eine abweichende Bauweise:

- auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/9 (Zornedinger Str. Hs.Nr. 12) darf auf einer Länge von 9,0 m innerhalb des Bauraums grenzständig an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden
- auf dem Grundstück Fl.Nr. 161/11 (Kaiserweg Hs.Nr. 6) darf auf einer Länge von 14,0 m innerhalb des Bauraums grenzständig an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden
- auf dem Grundstück Fl.Nr. Fl.Nr. 161/2 (Kaiserweg Hs.Nr. 6a) darf auf einer Länge von 14,0 m innerhalb des Bauraums grenzständig an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden
- auf dem Grundstück Fl.Nr. 161/9 (Kaiserweg Hs.Nr. 8) darf auf einer Länge von 11,0 m innerhalb des Bauraums grenzständig an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden
- auf dem Grundstück Fl.Nr. 161/3 (Kaiserweg Hs.Nr. 8a) darf auf einer Länge von 11,0 m innerhalb des Bauraums grenzständig an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden

4.2 Baugrenze

4.3 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, welche die Baugrenzen geringfügig überschreiten und die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden haben, können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.4 Bei genehmigten Bestandsgebäuden ist für die Anbringung einer Außenwandbekleidung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung mit einer Tiefe von bis zu 0,3 m eine Überschreitung der Baugrenze zulässig, auch innerhalb der Vorgartenzone.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Bei Grundstücken mit einer Grundstücksfläche bis einschließlich 400 m² sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Fläche von insgesamt 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Bei Grundstücken mit einer Grundstücksfläche über 400 m² sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Fläche von insgesamt 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 35° zulässig.
- 6.2 Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.3 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 6.4 Dachaufbauten als Quergiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 6.5 Dachgauben sind nur als Flachdachgauben, Schleppgauben oder Satteldachgauben auszubilden, Quergiebel nur mit Flachdach, Schleppdach oder Satteldach.
Je Gebäudeseite ist nur eine Dachaufbau-Art (Flachdachgaube, Schleppgaube, Satteldachgaube oder Quergiebel mit Flachdach, Schleppdach bzw. Satteldach) zulässig.
- 6.6 Die Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beträgt max. 3,0 m Außenmaß. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang sowie untereinander beträgt mind. 2,0 m.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 1,3 m überschreiten.
- 6.7 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nur auf einer Hausseite und auf max. 1/3 der Länge der zugeordneten Außenwand des Gebäudes durch Abgrabung des natürlichen Geländes freigelegt werden.
Die max. Abgrabungstiefe beträgt dabei gegenüber dem natürlichen Gelände 1,5 m.
- 6.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichem Gebäudeprofil zu errichten. Die Gebäude sind mit einheitlicher Wandhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
Ebenfalls sind Dachaufbauten aufeinander abzustimmen, je Doppelhaus und Hausgruppe sowie auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude ist nur eine Dachaufbauart je Gebäudeseite zulässig.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 Zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belasten.
- 7.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingu
Innerhalb der Fläche sind je Baugrundstück und je angefangene 12 laufende Meter der Grundstückslänge entlang der Grenze des Geltungsbereichs mindestens ein Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.

- 9.2  Vorgartenzone

Innerhalb der Vorgartenzone sind keine Gebäude zulässig.

Mindestens 1/3 der Fläche der Vorgartenzone des jeweiligen Baugrundstücks ist von baulichen Anlagen freizuhalten, bei Hausgruppen mindestens 1/4 der Fläche. Bei Hausgruppen sind die Baugrundstücke der aneinanderggebauten Gebäude zusammen zu betrachten.

Innerhalb der Vorgartenzone ist je Baugrundstück und je angefangene 25 laufende Meter der Grundstückslänge entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen, entlang des Birkenwegs (im Bereich der 3,0 m breiten Vorgartenzone) 1 Baum je angefangene 12,5 laufende Meter. Bei Hausgruppen sind die Baugrundstücke der aneinanderggebauten Gebäude zusammen zu betrachten.

- 9.3  zu erhaltender Baum

- 9.4 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie gem. Festsetzung 9.2 zu pflanzende Bäume innerhalb der Vorgartenzone sind anzurechnen.

9.5 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte 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.

9.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

9.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden und dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

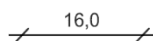
10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

11 Wasserwirtschaft

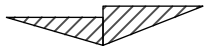
11.1 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt mindestens 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

11.2 Für Neubauten sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von 1 m³ je volle 100 m² versiegelte Fläche zu errichten.

12 Bemaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

- 1  Anbauverbotszone der St 2081
Um Rückmeldung des Staatlichen Bauamts wird gebeten. Angestrebt wird eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 7 oder 8 m gem. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG, wie sie im Bestand sowie weiter südlich bereits erfolgt ist. Zudem wird um Rückmeldung gebeten, wie mit der vorhandenen Erschließung (Zornedinger Str. 16) über die Staatsstraße umzugehen ist.
- 2  Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 157/2 Flurstücksnummer, z.B. 157/2
- 4  bestehende Bebauung
- 5 ▼518,60 Kanalhöhen, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 518,60 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 7  erhaltenswerter Baum
- 8 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Anzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Einfriedungssatzung
 - Spielplatzsatzung

9 Grünordnung

- 9.1 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.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 9.3 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 pyraeaster (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)

Darüber hinaus sollen insbesondere innerhalb und im Randbereich von Stellplätzen oder Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten gemäß der GALK-Straßenbaumliste verwendet werden, die 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)

10 Artenschutz

- 10.1 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.

10.2 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 Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Wasserwirtschaft

11.1 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 verhindern. 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.

11.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand kann bei mittleren Grundwasserverhältnissen weniger als 3 m betragen. Bei extrem hohen Grundwasserständen kann das Grundwasser oberflächennah ansteigen. Unterkellerungen sollten daher wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden (weiße Wanne). Entsprechende Vorkehrungen sowie die Erkundung des Baugrundes obliegen dem Bauherrn.

11.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026
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 07.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
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 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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