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 Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 2

"Anzing-West"

für den Bereich südliche Alpenstraße / Frühlingsstraße als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 2 "Anzing-West", rechtskräftig seit 23.06.1960.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 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 GRZ 0,40 — maximal zulässige Grundflächenzahl aller Hauptgebäude im Geltungsbereich; Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 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, Außentreppen, 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 O — Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

3.4 WH 7,00 — maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,00 m

3.5 SD 30°-40° — Dachform Satteldach, Dachneigung 30° bis 40°

3.6 FD — Dachform Flachdach, TG-Zufahrtsgebäude

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 FW — Fußweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Straßenbegleitgrün Wiese

4.5 Ein-/Ausfahrt (TG, Parkplatz)
Die Lage kann seitlich verschoben werden.

5. Schallschutz

5.1 Schallschutz Außenwohnbereiche

5.2 Schallschutz Belüftung Schlafräume

6. Sonstige Planzeichen

6.1 TGa — Umgrenzung Tiefgarage

6.2 St — Offener PKW-Stellplatz

6.3 15 — Maßangabe in Metern

6.4 Sichtdreieck (50 km/h, 70 m)
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

6.5 FOK FFB 520,00 — Höhenangabe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss üNN

6.6 Spielplatz
Mindestgröße 40 m2, Ausstattung für Kleinkinder

7. Grünordnung

7.1 Erhaltung: Baum
Der Baumbestand und die zu entfernenden Bäume sind in einem Baumbestandsplan dargestellt. Die zu entfernenden Bäume sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in der Planzeichnung dargestellt.

7.2 Anpflanzen: Bäume 1. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm.

Artenauswahl:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

7.3 Anpflanzen: Bäume 2. 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

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenlage

1.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximalen Grundflächenzahl 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).

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

Für die vier geplanten Gebäude sind die Oberkanten fertiger Fußboden wie folgt festgesetzt:

Gebäude 1: 521,00 müNN
Gebäude 2: 520,00 müNN
Gebäude 3: 520,80 müNN
Gebäude 4: 519,50 müNN

Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf von diesen Höhen maximal +/- 30 cm abweichen.

1.3 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.

2. Dachgestaltung

2.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

2.2 Flachdächer der TG-Zufahrt und die geneigten Rampendächer der TG sind extensiv zu begrünen.

2.3 Als Dachaufbauten zulässig sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte, z.B. in Form von Loggien. Insgesamt dürfen Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, gesamt höchstens 5 m, in Anspruch nehmen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

3.2 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 20.12.2023 anzulegen. Es sind maximal 19 oberirdische Stellplätze zulässig. Leichte Verschiebungen der Lage sind zulässig. Die restlichen notwendigen Stellplätze sind in der TG nachzuweisen.

3.3 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.

3.4 Nebenanlagen wie Fahrrad- oder Mülleinhausungen sind innerhalb der Baugrenzen und auf der gesamten Fläche für die Tiefgarage zulässig.

4. Schallschutz

4.1 Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die in der Planzeichnung rot gekennzeichneten Fassaden(-abschnitte) entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. kleinteilige Lärmschutzwände, vorgehängte Glasfassaden, verschiebbare Glaselemente, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) nachweislich eingehalten wird.

4.2 Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die zur Belüftung dieser Räume notwendig sind, nicht in den lilla markierten Fassaden(-abschnitten) zu liegen kommen. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

4.3 Tiefgarage

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,8 nicht unterschreiten.
Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
Die Abdeckung ggf. erforderlicher Entwässerungsrinnen ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.
Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

5. Wasserwirtschaft / Objektschutz

5.1 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.).

5.2 Unterkellerungen (Tiefgarage, Keller, Lichtschächte etc.) sind wasserdicht als weiße Wanne auszuführen.

5.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6. Versorgungsanlagen

6.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, offenen Stellplätze, Zugänge und Terrassen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Auf dem Baugrundstück sind pro angefangenen 250 m2 Grundstücksfläche je ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und die bestehenden Bäume werden angerechnet. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können in Ihrer Lage leicht verschoben werden.

7.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

7.4 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzen Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.

7.5 Immergrüne Hecken (Nadel- oder Laubhecken) sind nicht zulässig.

7.6 Die Tiefgarage ist mit mindestens 60 cm Boden zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist pro Baum ein Bereich von mindestens 2 x 2 m mit 100 cm Boden zu überdecken.

7.7 Stadtklimaresistente Bäume

Ergänzend bzw. alternativ zu Festsetzungen A.7.2 und A.7.3 können für Baumpflanzungen innerhalb und im Randbereich von Stellplätzen / Parkplätzen und sonstigen bebauten Flächen oder auf Tiefgarage 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)

8. Abtragungen / Auffüllungen

8.1 Aufgrund der Höhenunterschiede des Baugrundstücks sind in den Grünflächen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhe / Tiefe zulässig. Auf- und Abgrabungen sind landschaftlich zu gestalten. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der Gebäude sind Stützmauern bis zu einer Höhe von je 1,00 m zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Die Gartengrundstücke der Wohnungen und Spielplätze 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. Entlang der Münchener Straße ist auch eine durchgehende Schallschutzwand ohne Bodenabstand mit einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig, wenn dies als Maßnahme zum Schallschutz gefordert wird. Eine Schallschutzwand ist in Holzbauweise auszuführen. Die Schallschutzwand ist beidseitig vollflächig mit Kletterpflanzen / Rankpflanzen zu begrünen.

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.

10. Artenschutz

10.1 Gehölze und Bäume auf dem Baugrundstück dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden.

C. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. bestehende Grundstücksgrenze, aufzulösen
3. bestehende Gebäude
4. bestehende Nebengebäude
5. bestehende Gebäude im Plangebiet, Abbruch
6. 805/1 — Flurstücksnummer, z.B. 805/1
7. 519,20 — Höhenangaben üNN Bestand
8. 3 — Gebäudenummer
9. Geplantes Gebäude (Vorschlag)
10. vorgeschlagene interne Erschließung (Fußwege, Zugänge, Terrassen)
11. vorgeschlagene Baumpflanzung
12. St — vorgeschlagener Stellplatz außerhalb des Geltungsbereichs
13. Wasserwirtschaft

13.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Straßen, Gehwege, Zufahrten, Dächer etc.) ist im Plangebiet zu versickern.

13.2 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/shoplink/lfw_was_00157.htm

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

13.4 Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen zu errichten.

14. Regenerative Energie

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

15. 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 lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

16. 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.

17. Denkmalschutz (gemäß Denkmalschutzgesetz DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz- behörde 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.

18. 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. 2 - 9. Änderung ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat Anzing in der Sitzung vom ..... 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. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch den Gemeinderat Anzing	am	16.01.2024
Öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	am	26.11.2024
öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	04.12.2024 bis 10.01.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	04.12.2024 bis 10.01.2025
Veröffentlichung im Internet	vom	04.12.2024 bis 10.01.2025
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am	08.07.2024
Ausfertigung als Satzung durch die 1. Bürgermeisterin	am	
Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am	

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

Gemeinde Anzing

1. Bürgermeisterin Kathrin Alte



PLANZEICHNUNG

0 10 25 50

M 1/500

N W O S

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ANZING WEST"

9. ÄNDERUNG
nach § 13 a BauGB

Plandatum:	19.11.2024 11.02.2025 08.07.2025
Maßstab:	1 / 500
Plangrundlage:	Digitale Flurkarte der Gemeinde Anzing Örtliche Bestandsvermessung
Plangebiet:	Flur-Nr. 77/10-T, 794/3-T, 794/6-T, 794/13-T, 794/15-T, 805/1, 810-T, 812/1 und 814-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