Gemeinde **Anzing**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan **Nr. 56**
ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude

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

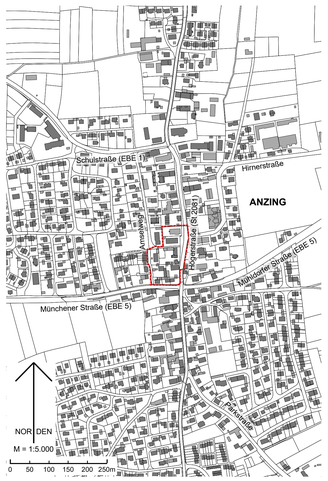
Bearbeitung Berchtold QS: Goetz

Aktenzeichen ANZ Z-41

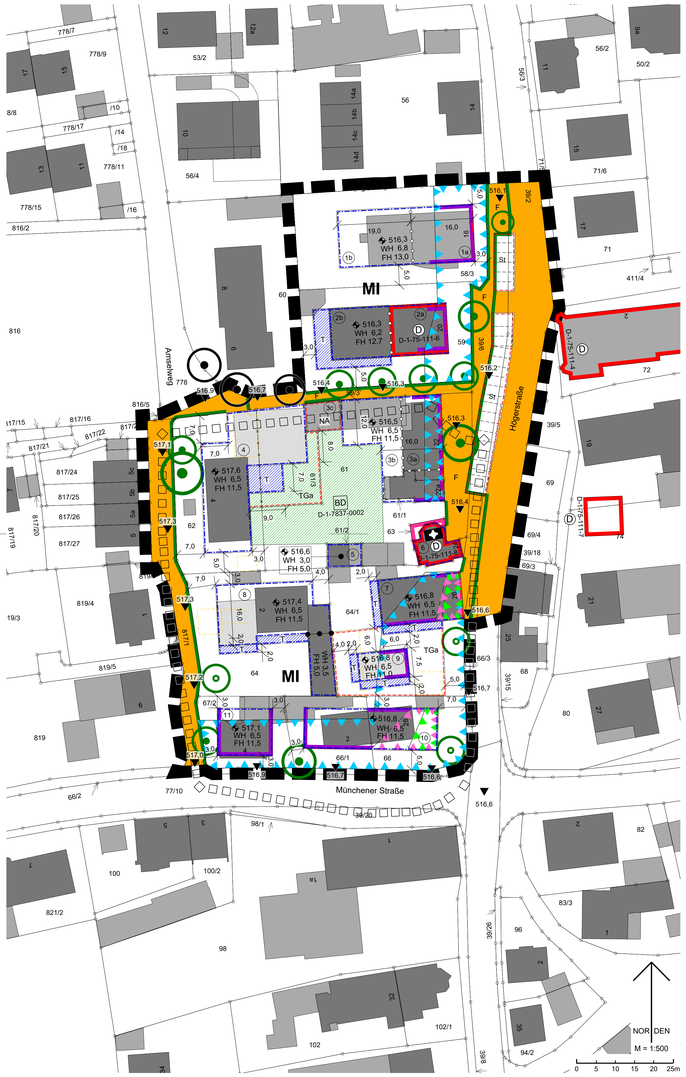
Plandatum 08.04.2025 (Satzungsbeschluss)
21.01.2025 (Entwurf)
26.09.2023 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 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 10/2022.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen, *hier:* Wand- und Firsthöhe

1.3 Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, *hier:* geschosswese Regelung gem. Festsetzung 2.1.2

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2.1.1 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 In den gem. Festsetzung 1.3 abgegrenzten straßenseitigen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster 1a, 2a und 3a gem. Hinweis C9) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten nicht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstück Fl.Nr. 63, Högerkapelle).

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen inkl. Terrassenüberdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
Für die Errichtung einer Tiefgarage ist eine erhöhte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

3.4 **517,6** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 517,6 m ü. NHN

3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

3.6 **FH 11,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.7 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,3 m über oder unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

Ausgenommen hiervon sind:
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61 (Baufenster 3a und 3b), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3) auf einer Länge von 26,0 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster für Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 61 (Baufenster 3c), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3) auf einer Länge von 9,1 m und an die westliche bzw. südwestliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 61/3) auf einer Länge von 10,3 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/2 (Baufenster 5), bei dem keine seitlichen Grenzabstände erforderlich sind.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 und 62 (Baufenster 4), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3 und 778) auf einer Länge von 20,3 m und an die nordöstliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 61) auf einer Länge von 7,3 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 63 (Baufenster 6), bei dem keine seitlichen Grenzabstände erforderlich sind.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 64 (Baufenster 8), bei dem an die östliche und südliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 64/1 bzw. 66/1) auf einer Länge von 23,8 m bzw. 6,7 m herangebaut werden darf.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 61, 61/1, 61/3 und 62 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Baulinie

4.4 Baugrenze

4.5 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 bzw. der Baulinie zulässig.

4.6 T Innenhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen inkl. Terrassenüberdachung und Balkone zulässig.

4.7 Für die nördliche Wand des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/1 (Baufenster 7) wird für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht 0,2 H, mindestens jedoch 2,0 m, festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 St Fläche für öffentliche Stellplätze

5.2 NA Flächen für Nebenanlage

5.3 TGa Fläche für Tiefgarage und Tiefgaragenrampe
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 m.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 30 m² sowie Garagen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Festsetzung 5.2) und überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien; Festsetzungen 4.3 und 4.4) zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen gem. Festsetzung 9.1.

5.5 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

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten nicht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstück Fl.Nr. 63, Högerkapelle).

6.1 Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 20° bis max. 50°, für Nebengebäude und Garagen 20° bis max. 35°.

6.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verläuften.

6.3 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Summe aller Quergiebel pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Quergiebel sind mindestens 1,0 m unter dem First anzuordnen.

6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

6.6 Die maximal zulässige Tiefe von Balkonen beträgt 2,0 m.

6.7 Doppelhäuser sind profilgleich mit durchgehendem Dachfirst und einheitlicher Wandhöhe sowie mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.

7 Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf (entspricht Grundstück Fl.Nr. 63) mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

8 Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 öffentliche Verkehrsfläche

8.3 F öffentlicher Fußweg
Die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 58/3, 59, 61, 61/1 und 61/2 ist zulässig.

8.4 Zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belasten.

9 Grünordnung

9.1 Innenhof
Die Flächen des Innenhofes sind sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen des Innenhofes unzulässig, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben. Eine Unterbauung mittels einer Tiefgarage gem. Festsetzung 5.3 sowie erforderliche Verkehrsflächen sind zulässig.

9.2 zu erhaltender Baum

9.3 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

9.4 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

9.5 Mindestpflanzqualitäten:
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.

9.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

9.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.

9.9 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

11.3 Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen
Wohngrundrisse von Neu- und Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass keine öffenbaren Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, im rosa gekennzeichneten Bereich zu liegen kommen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn z.B. durch festinstallierte Vorbauten zum Schutz der Außenwohnbereiche nutzerunabhängig eine solche Abschirmung erreicht wird, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) zur Nachtzeit nachweislich unterschritten werden kann.

11.4 Darüber hinaus sind Wohngrundrisse von Neu- und Ersatzbauten nach Möglichkeit 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 lila markierten Fassaden(-abschnitten) zu liegen kommen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn z.B. durch Vorbauten zum Schutz der Außenwohnbereiche eine solche Abschirmung erreicht wird, dass der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet zur Nachtzeit ($IGW_{Aut,Nacht}$ = 54 dB(A)) nachweislich unterschritten werden kann.

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.

12 Bemaßung

16.0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Einzeldenkmal mit Aktennummer

D-1-75-111-4
Gasthof Alte Post und ehem. Poststation, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit zwei Bodenerkern, barockem Portal und steilem Satteldach, 1766 mit Kern wohl des 16. Jh.

D-1-75-111-6
Ehem. Forstamt, Wohnteil des ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1755.

D-1-75-111-7
Taubenschlag, Holzkonstruktion in Form eines Bauernhauses, bez. 1926.

D-1-75-111-8
Ehem. Schloßkapelle hl. Kreuz, sog. Högerkapelle, quadratischer Zentralbau mit Vorhalle und Westturm sowie Hoegergruft, im Stil des Barock, 1669/99, Anbau einer Heiligen Stiege 1704/21; mit Ausstattung.

2 Bodendenkmal mit Aktennummer

D-1-7837-0002
Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing").

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 62 Flurstücksnummer, z.B. 62

4 bestehende Bebauung

5 geplante Bebauung

6 abzubrechende Bebauung

7 bestehende Stellplätze

8 ▼516,4 Straßenhöhen in Meter über NHN, z.B. 516,4 m ü. NHN

9 1a Baufenster mit Nummerierung. z.B. Baufenster 1a

10 erhaltenswerter Baum

11 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Anzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Einfriedungssatzung

12 Artenschutz

12.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

12.2 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 oder Natriumdampflampen 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.

13 Grünordnung

13.1 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.

13.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

14 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstands könnten sich im Untergrund organische Reste, beispielsweise Holzeinbauten (Brunnen, Uferrandbefestigungen, Reste der Brückenkonstruktion, etc.), erhalten haben. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Die Verfolgung des Vorhabens erfolgt in Kenntnis der oben genannten besonderen wirtschaftlichen Risiken. Gerne erstellt das BLfD auf Anforderung kostenfrei ein denkmalfachliches Anforderungsprofil und berät den Vorhabenträger kostenfrei bei dessen Ausschreibung und Vergabe.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Sollten während Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (z.B. durch auffälligen Lösemittelgeruch) auftreten, so ist das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44/Herr Knoll, unverzüglich zu informieren.

16 Wasserwirtschaft

16.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebaute Gebiet ist über das Trennsystem entwässert.

16.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Auf die hohen Grundwasserstände wird hingewiesen.

Die Ausführung der Tiefgarage(n) und Unterkellerungen sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein.
Die Einfahrten zu Tiefgaragen sind so hoch zu setzen, dass infolge von möglichen Überflutungen im Starkregenfall kein Oberflächenwasser in die Tiefgarage eindringen kann.

Der Aufschluss von Grundwasser sowie die Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung (z.B. durch Keller- und Tiefgaragen) sind wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

16.3 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.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserein leitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.
Der Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
Ggf. ist die Einleitung des Regenwassers in die gemeindliche Entwässerungsanlage (Regenwasserkanal) gesondert zu prüfen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.

16.4 Starkniederschläge - Objektschutzmaßnahmen
Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar an Bauvorhaben auszubilden.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kellereröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

17 Immissionsschutz

17.1 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 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.

17.2 Klima- und Heizeräte
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

17.3 Tiefgaragen

17.3.1 Die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung der Zufahrtsrampe der Tiefgarage sollen schallabsorbierend verkleidet werden; der Schallabsorptionsgrad sollte bei 500 Hz einen Wert von α = 0,8 nicht unterschreiten.

17.3.2 Das Tor der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt soll dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung soll mittels automatischem Toröffner erfolgen.

17.3.3 Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen soll dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend geräuscharm ausgebildet werden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).

17.3.4 Alle Fahrwege sollen mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag ausgestattet werden.

17.3.5 Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, soll die Abluft über Dach abgeleitet werden.

18 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin einsehen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.ftn-muenchen.de
- Gemeinde Anzing, Schulstraße 1, 85646 Anzing

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bayern-online.info/dehnormen/modul-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. 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.

Gemeinde Anzing, den 09.04.2025
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 28.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 28.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis 06.03.2025 im Internet veröffentlicht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis 06.03.2025 eingeholt.

6. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Anzing, den 09.04.2025
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
(Siegel) Anzing, den 10.06.2025
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.06.2025 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.
(Siegel) Anzing, den 27.06.2025
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin