

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "UNTERASBACH"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

4. ÄNDERUNG

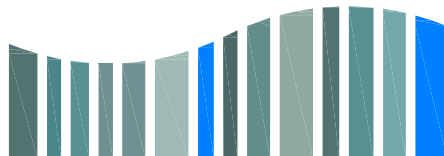
nach § 13 a BauGB
für die Flurstücke 1234/1 und 1234/8

Plandatum: 01.03.2024

Maßstab: 1 / 500

Plangebiet
der Änderung: Flur-Nr. 1234/1 und 1234/8 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 Bebauungsplan als
Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich


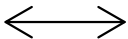
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2  Grenze der 4. Änderung des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung






Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)


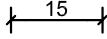


3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Vorgeschriebene Firstrichtung


4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße
- 4.3  Verkehrsbegleitgrün private Erschließungsstraße (Wiese)

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Nebenanlage (Garage, Carport, Nebengebäude)
- 5.2  Maßangabe in Metern
- 5.3  Anbauverbotszone Kreisstraße EBE 5 (15 m)
- 5.4  Sichtdreieck (3 x 200 m)

6. Grünordnung

- 6.1  Vorhandener Baum, zu erhalten

6.4



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)

6.5



Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort
entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 14-16 cm.

Artenauswahl:

Heimische Obstbäume

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

MD Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1364/1 (Parzelle 14) ist nur landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

- 2.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der maximal überbaubaren Grundfläche für Gebäude,
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse,
 - der maximal zulässigen Wandhöhe.
- 2.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2).
- 2.3 Die Baugrenzen dürfen auch für untergeordnete Bauteile außer Terrassen nicht überschritten werden.
- 2.4 Hauptgebäude sind rechteckig mit einem Seitenverhältnis von 5/4 oder größer zu bauen.

2.5 Festlegung der Grundflächen für Gebäude, Wandhöhen, Anzahl Vollgeschosse, Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten:

Baufenster	1	2	3,4,6	7a	7b	7c	8
Grundfläche Hauptgebäude in m2	67	190	140	140	100	444	280
Grundfläche Nebenanlage in m2		100	60	2 x 42	40	90 + 36 wie Bestand + 0,40 m	60
Wandhöhe	6,4	6,4	6,4	6,4	4,5		6,4
Anzahl Vollgeschosse	II	II	II	II	II	II	II
Einzel / Doppelhäuser (E, D)		MFH	ED	ED	E		ED
Wohneinheiten (maximal)	1	4	2	2	1	4	2
Baufenster	9	10	11	12	13	14	
Grundfläche Hauptgebäude in m2	340	120	185	210	140	140	
Grundfläche Nebenanlage in m2		60	72	48	60	200	
Wandhöhe	wie Bestand + 0,40 m	6,4	6,4	wie Bestand	6,4	6,4	
Anzahl Vollgeschosse	II	II	II	II	II	I	
Einzel / Doppelhäuser (E, D)		ED			ED	E	
Wohneinheiten (maximal)	4	2	2	3	2	1	

Die Wohnfläche in Baufenster 7b wird auf 120 m2 begrenzt.

Die Größe des Nebengebäudes bei Baufenster 14 bezieht sich nur auf das Betriebsgebäude. Die Gewächshäuser sind hiervon nicht betroffen.

3. Dachgestaltung

3.1 Im Plangebiet sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung zwischen 28 und 35 Grad** zulässig. Abweichend hiervon ist bei Anbauten an bestehende Gebäude die Dachneigung des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichem oder bräunlichem Farbton zu decken.

3.2 Der First muss mittig über dem Gesamtgebäude liegen.

3.3 Dachflächenfenster sind flächenbündig zulässig bis max. 1,50 m2 Einzelgröße.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen und Nebengebäude sind mit **Satteldächern** zu versehen und mit dem gleichen Material zu decken wie die Hauptgebäude. **Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad.** Flachdächer sind nicht zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude dürfen unterkellert werden.

4.3 Zusammenhängende Garagen und Nebengebäude sind in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und -deckung einheitlich zu gestalten.

4.4 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing anzulegen. Stellplätze, nicht jedoch Garagen und Carports, dürfen auch außerhalb der festgesetzten Grenzen für Hauptgebäude und Nebenanlagen liegen.

5. Versorgungsanlagen

5.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Grünordnung

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

6.2 Auf den Baugrundstücken mit neu geschaffenen Baurecht sind pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand können angerechnet werden.

6.3 Die an der West- und Südwestgrenze festgelegten Baumpflanzungen 2. Ordnung müssen heimische Obstbäume sein.

6.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Auf den Baugrundstücken mit bestehenden Gebäuden sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erst nach Umbau der Gebäude auszuführen.

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

6.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Sie sind sockelfrei auszuführen. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen (Steinkörbe) und geschlossene Sichtschutzzäune.

7. Artenschutz





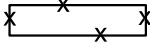


Die Baufeldräumung (Abbruch von alten Gebäuden, Rodung von Gehölzen) muss außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit geschützter Tierarten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

8. Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm durch die südlich verlaufende Kreisstraße EBE 5 sind bei den verkehrswegnahen Bauparzellen 10, 11, 12 und 14 Schlafräumlichkeiten (incl. Kinderzimmer) soweit planerisch möglich auf der lärmabgewandten Gebäudenordseite anzuordnen und über diese zu belüften. Sollten die genannten Räumlichkeiten auf der lärmzugewandten Gebäudesüdseite situiert werden, so sind sie mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudewest- oder -ostseite zu versehen.

Sollte die Anordnung der notwendigen Lüftungsöffnung eines schutzbedürftigen Raumes auf eine vom Lärm weniger belastete Seite (West-, Nord-, Ostseite) nicht möglich sein, sind anderweitige Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. In Frage kommen z.B. schalldämmende Schiebeläden, Prallscheiben, Hafen-City-Fenster, Schalldämmlüfter oder gleichwertige Maßnahmen.

C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  Flurstücksnummer, z.B. 497/1
3.  Bestehendes Hauptgebäude
4.  Bestehendes Nebengebäude
5.  Bestehendes Gebäude, abzubauen
6.  Bezeichnung der Baufenster
7.  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
8. Entwässerung
 - 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Auch ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Insbesondere ist hier der einzuhaltende Mindestabstand von Sickereinrichtungen zu Gebäuden geregelt. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
 - 8.2 Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.
 - 8.3 Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
 - 8.4 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
9. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb können Emissionen ausgehen.
10. 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.
11. Barrierefreiheit
Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein (Art. 48 BayBO). Nach Möglichkeit soll ein behindertengerechter Wohnungseingang (nicht nur Zugang) geschaffen werden.

12. Klima- und Heizgeräte

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 lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss 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 die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.“

AUSFERTIGUNGSVERFÜGUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 in Anzing ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat in der Sitzung vom als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Anzing,
Gemeinde Anzing

Kathrin Alte
1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des
Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB
durch den Gemeinderat

am 19.03.2024

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

am 13.05.2024

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

vom 21.05.2024 bis 24.06.2024

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

vom 21.05.2024 bis 24.06.2024

Veröffentlichung im Internet

vom 21.05.2024 bis 24.06.2024

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

am

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).

Anzing,
Gemeinde Anzing

Kathrin Alte
1. Bürgermeisterin