
Gemeinde Anger * Landkreis Berchtesgadener Land

Die Gemeinde Anger erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) den Bebauungsplan

„Pfaffendorf II“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

Für eine Teilfläche der Grundstücke FlNr. 123 und FlNr. 130, Gemarkung Anger, gilt der vom Architekturbüro Magg, Freilassing, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2008 und 06.03.2008, der zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

Parz. Nr.	Zul. Grundfläche Wohnhaus	Zul. Grundfläche nach §19Abs. 4 BauNVO Wohnhaus + Garage + Zufahrt
	GR₁ (m²)	GR₂ (m²)
1	125	205
2	125	205
3	130	280
4	130	265
5	175	320

6	120	200
7	120	200
8	120	200
9	140	220
10	125	245
11	125	245
12	125	245
13	125	245
14	125	245
15	125	240
16	120	235
17	120	235
18	125	240

Balkone sind bei der Ermittlung der zulässigen GR nicht mitzurechnen.

- b) Zulässig sind 2 Vollgeschosse.
- c) Für freistehende und angebaute Garagen wird eine max. Grundfläche von 50 m² inklusive der Grundflächen für Nebenräume festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Für das Baugebiet wird die **offene** Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (keine Hausgruppen).
- b) Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Baufenster ohne Festsetzung einer Firstrichtung muss immer eine Fassadenseite parallel zu **zwei** Baugrenzen ausgerichtet sein. Der First muss über der Längsseite des Gebäudes errichtet werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (HF) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei zusammengebauten Grenzgaragen entspr. §1 Ziffer 5 Buchstabe c muss bei beiden Einfahrten die Garagentorschwelle auf gleicher Höhe sitzen. Höhenfestpunkt für alle Höhenfestsetzungen ist der Höhenbezugspunkt Schacht NR. 151 in der Pfaffendorfstraße mit Deckeloberkante DO = 528,83 m ü. NN.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

- a) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück herzustellen. Für nicht in der Stellplatzsatzung ausgewiesene Nutzungen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze.

- b) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Die Staufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
- c) Soweit Garagen an den Grundstücksgrenzen möglich sind, wird eine Grenzbebauung festgesetzt, wobei ein überdachter Durchgang auch an der Grundstücksgrenze zulässig ist (siehe Systemzeichnung Anlage 1).
Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen mit einer Breite von 6,5 m an der Grenze und einer Wandhöhe von 3,0 m (Definition siehe § 2 Ziffer 2 Buchstabe c). Die Grundfläche des Durchganges wird der Garagengrundfläche gemäß § 1 Ziffer 2 Buchstabe c angerechnet.
Die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.
- d) Sofern Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. Splittstraßen, Pflaster mit Rasenfuge, Rastengittersteine, usw.), werden diese Flächen auf die GR₂ nicht angerechnet.

6. Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Im Sichtdreieck sind hochstämmige Bäume zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume (Obstbäume, Ahorne, Buchen, Eichen, usw.) sind zu bevorzugen.

8. Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Je Baufläche ist **ein** freistehendes Nebengebäude (z. B. Holzlege, Gartenhäuschen, usw.) im S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit den max. Maßen von 3,0 x 4,0 m und einer max. Wandhöhe von 2,5 m, traufseitig gemessen ab OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Die Grundfläche des Nebengebäudes wird der max. Grundfläche GR₂ gem. Tabelle angerechnet.

Anstelle dieses freistehenden Nebengebäudes kann ein profilgleiches Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO an das Garagengebäude mit einer max. Grundfläche von 12 qm angebaut werden.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Bauform, Baugestaltung

Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseiten wenigstens um 1/5 länger sein müssen als die Giebelseiten. Falls Vor- und Rücksprünge oder Anbauten errichtet werden sollten, sind sie so an den Hauptbaukörper anzugliedern, dass die geschlossene Grundrissform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

2. Gebäudehöhe

- a) Die Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf maximal 6,40 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Bei traufseitig angeordneten Balkonen wird bei abgeschleppten Dachflächen die maximale Wandhöhe in 1,0 m Abstand vor der zugehörigen Fassadenfläche gemessen (s. Systemzeichnung Anlage 2).
- b) Ein Kniestock über dem Erdgeschoss ist zulässig. Mindestwandhöhe = 5,00 m, maximale Wandhöhe = 6,40 m (Definition vergleiche Buchstabe a).
- c) Die Wandhöhe der Garagen (Schnittpunkt Dachhaut mit traufseitiger Außenwand bis Oberkante fertiger Fußboden Garage) wird auf max. 3,0 m festgesetzt. Angebaute Garagengebäude, bei denen die Dachfläche des Hauptdaches über das Garagengebäude abgeschleppt wird, dürfen eine max. Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten und die max. Anbaubreite dieser Garage darf 4,0 m nicht überschreiten (siehe Systemskizze Anlage 3).
Die überbaute Fläche der Garage mit abgeschlepptem Hauptdach ist der Fläche GR₂ anzurechnen.

3. Dachgestaltung

- a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 22 - 28 ° betragen. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes abzustimmen. Der Mindestdachvorsprung beträgt 0,75 m an den Traufseiten und 0,90 m an den Giebelseiten. Für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Dachsteine zu verwenden. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung auszuführen.
- b) Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 22 - 28 ° betragen. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes abzustimmen. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Zusammenbau mit gleicher Dacheindeckung profilgleich auszuführen.
- c) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

d) Doppelhäuser sind unter einer Dachfläche mit durchlaufendem First zu errichten.

4. Standgiebel

Standgiebel mit Querfirst sind nur einseitig an Gebäuden zugelassen. Sie dürfen an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,50 m innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Von den Gebäudeaußen-ecken ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden. Ihre Grundfläche wird auf die zulässige Grundfläche gemäß § 1 Ziffer 2, Buchstabe a, GR₁ dieser Satzung angerechnet. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Die Dachneigung des Standgiebels wird auf maximal 5 Grad über der Neigung des Hauptgebäudes festgesetzt. Die Firsthöhe des Standgiebels muss mindestens 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches.

5. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden. Nicht zusammengebaute Grenzgaragen, deren Außenwand direkt an der Grundstücksgrenze errichtet wird, müssen einen grenzüberschreitenden Dachüberstand von 0,5 m aufweisen.

6. Geländemodellierung

Das Gelände ist mindestens bis 0,40 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss an das Gebäude heranzuführen. Sämtliche Geländeübergänge sind weich auszuführen. Der Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ebenfalls durch weiche Geländeübergänge herzustellen, Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:2 anzulegen.

7. Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen nur mit Holzzäunen oder lebenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen gestattet. Die Holz- und Maschendrahtzäune dürfen, gemessen am Fahr-bahnrand, nicht höher als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m sein. Gleiche Höhenbeschränkung im Sichtdreiecksbereich gilt auch für lebende Hecken oder Sträucher. Über Gelände ragende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die Stauräume der Garagen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Einfriedungsverbot belegt.

8. Verkabelung

Aus ortsplanerischen Gründen dürfen Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden.

§ 3
Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Grünfläche Straße nördlich Parzelle 5 u. östlich Parzelle 2	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater.
Öffentliches Straßenbegleitgrün	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater.
Parkstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg	Sickerfähiges Pflaster mit offener Rasenfuge oder Schotterterrassen, ebenso 50 cm breiter Grünstreifen nördlich der Fahrgasse.
Ortsrandbegrünung und sonstige Bepflanzung	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher auf den Privatflächen aller Parzellen.

§ 4
Hinweise

- a) Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls z.B. die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- b) Für die neu ausgewiesene bauliche Nutzung im Einflussbereich der Staatsstraße 2103 sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen vom Bauträger selbst zu veranlassen. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.
- c) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anger, 24.04.2008

gez. Enzinger

1. Bürgermeister