

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffendorf II“

1. Aufstellungsgründe:

Das mit dem Bebauungsplan „Pfaffendorf“ im Frühjahr 2006 bereitgestellte Bauland ist zwischenzeitlich verkauft und bebaut, die Nachfrage nach günstigem Bauland durch einheimische Familien ist nach wie vor ungebrochen, so dass sich die Gemeinde Anger dazu entschlossen hat, die Erweiterung dieses Plangebiets nach Norden hin umgehend ins Verfahren zu bringen.

Die Bebauung erfolgt, wie bereits im ersten Abschnitt, nach dem sogenannten „Einheimischenparagrafen“, wobei ca. 50 % der gesamten Baulandfläche von der Gemeinde zum Weiterverkauf nach dem Einheimischenmodell erworben wurde.

Das neue Plangebiet schließt unmittelbar an das alte Baugebiet an. Für dieses Grundstück gelten die selben Kriterien wie für den ersten Abschnitt. Es ist als Wohnbaufläche geeignet, die Erschließungsmöglichkeit über die Pfaffendorfstraße bzw. den Dekan – Lechner – Weg ist gegeben und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht, im Gegenteil, die derzeit problematische Fahrerschließung von Gärtnerei und Kindergarten wird sich durch die neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet erheblich verbessern.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einem Ausmaß von ca. 1,5 ha. Es wird im Nordwesten durch den Dekan-Lechner-Weg begrenzt, im Südosten durch die Pfaffendorfstraße. Südwestlich schließt das Baugebiet „Pfaffendorf“ unmittelbar an, nordöstlich grenzt die landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr. 123 bzw. Fl.Nr.130, Gemarkung Anger, an. Die Lage ist aus dem beigelegten Lageplan M 1 : 5.000 ersichtlich.

3. Topografie:

Das Gelände zwischen der Pfaffendorfstraße und dem Dekan-Lechner-Weg weist im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von 2,0 m auf, die sich gleichmäßig auf eine Straßenlänge von ca. 200 m verteilt. Die Bebauung ist nördlich und südlich dieser neuen Erschließungsstraße angedacht, die einzelnen Bauparzellen können von der Erschließungsstraße aus ohne größere Höhendifferenzen erschlossen werden. Vom Ing. Büro Richter wurde vom Baugebiet ein Nivellement erstellt, die Höhenlinien

sind Bestandteil des Bebauungsplanes, die einzelnen Bauparzellen werden mit maximal zulässige Höhenkoten belegt, bezogen auf einen Höhenfestpunkt, nämlich Deckeloberkante von Schacht Nr. 151 in der Pfaffendorfstraße mit einer NN-Höhe von 528,83 m.

Die geplante Bebauung bildet den neuen Ortsrand zwischen der Pfaffendorfstraße und dem Dekan-Lechner-Weg. In der Satzung wurde festgesetzt, dass dieser Ortsrand entsprechend begrünt und weich in die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche übergeführt werden muss.

Die von der Staatsstraße 2103 aus gesehen dominierende Silhouette von Anger mit der alles überragenden Kirche im Vordergrund und dem Hochstufen im Hintergrund, wird durch die neue Siedlung nicht gestört.

4. Übergeordnete Planungen:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Fl.Nr. 123 und Fl.Nr. 130, Gemarkung Anger, als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, weshalb keine Genehmigung erforderlich ist.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Durch die Planung soll die im Geltungsbereich liegende, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das neue Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingestuft und bildet somit die logische Fortführung der derzeitigen Nutzung in diesem Bereich.

Neun Bauparzellen werden an einheimische Familien nach dem so genannten „Einheimischenparagrafen“ vermittelt, die verbleibenden neun Bauparzellen können von den beteiligten Grundbesitzern frei veräußert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundfläche (GR 1) für das Wohngebäude und eine maximale Grundfläche (GR 2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Die GR 1 wird in Abhängigkeit der einzelnen Parzellengrößen ermittelt, die daraus resultierende Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,19 und 0,21. Die GR 2 berücksichtigt die Tatsache, dass die Parzellen 1-9 von Norden her auf kurzem Wege erschlossen werden können, die nördlich der Planstraße liegenden Parzellen 10-18 werden von Süden her erschlossen. Die individuell auf das Grundstück abgestimmte GR 2 ermöglicht dem Bauwerber der Parzellen 10-18 seine Garagen in den nördlichen Grundstücksbereich zu platzieren, die entsprechend langen Zufahrten durch das Grundstück sind in GR 2 berücksichtigt und für jede Parzelle individuell festgesetzt.

Parzelle 5 weist mit ca. 900 m² die größte Grundstücksfläche auf, das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde, die überdurchschnittlich hohe zulässige Grundfläche von 175 m² soll die Errichtung eines Doppelhauses ermöglichen. Dieser Baukörper liegt in Mitten des Baugebiets, umrahmt von einer Bebauung geringeren Ausmaßes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser doch etwas größere Baukörper nach außen hin nicht in Erscheinung tritt oder das Ortsbild beeinträchtigen könnte. Aus ortsplannerischer Sicht ist deshalb diese Massierung des Baukörpers vertretbar.

Balkone sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Diese Festsetzung wurde getroffen, da der Gesetzgeber keine klare Entscheidung trifft, ob Balkone bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen sind oder nicht. Balkone wirken hinsichtlich der Versiegelung wie Vordächer und Dachüberstände, die auch nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Mit dieser Regelung erfolgt daher eine Klarstellung.

Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung dient das Straßenbegleitgrün und die als Ortsrandbegrünung auf den Privatgrundstücken festgesetzten Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern heimischer Art. Die Ortsrandbegrünung erfolgt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zur Verringerung der Schattenwirkung sind bei den Pflanzungen auf den Privatflächen die Grenzabstände des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und andere Gesetze (AGBGB) einzuhalten. Dadurch werden auch weiche Übergänge zur landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen (vgl. auch Umweltbericht, Buchstabe B, Ziffer 7).

Die neue Erschließungsstraße wurde bewusst mit einer starken Verschränkung im Zentrum des Baugebiets geplant, damit soll der durchfließende Verkehr abgebremst und beruhigt werden. Im Verschränkungsbereich soll eine begrünte Platzaufweitung das Zentrum des Baugebiets markieren, von hier aus wird später eine Fuß- und Radwegverbindung in eine spätere Erweiterung des Plangebiets errichtet werden, die dazu notwendige Fläche wurde von der Gemeinde bereits erworben.

Durch das Baugebiet führt der gemeindliche Abwasserkanal zwischen dem Dekan-Lechner-Weg und der Pfaffendorfstraße. Das Baugebiet wurde so ausgelegt, dass dieser Kanal von der Pfaffendorfstraße ausgehend in der neuen öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt, zum Dekan-Lechner-Weg hin wurde exakt über dem Kanal die geplante Grundstücksteilung vorgenommen. Die Gemeinde hat sich die Kanaltrasse auf der Privatgrundfläche dinglich gesichert. Eine Überbauung ist möglich, da die Kanalleitung ca. 5 m tief verlegt ist und Sanierungsmaßnahmen mit Robotertechnik durchgeführt werden können.

Durch das Pflanzgebot auf sowohl öffentlicher als auch privater Grundfläche entlang der neuen Erschließungsstraße soll sich bewusst eine „grüne Achse“ durch das Baugebiet ziehen. Die nördlich der neuen Erschließungsachse gelegenen Parzellen sind zusätzlich noch mit einem Pflanzgebot an ihrer nördlichen Grundstücksfläche zur landwirtschaftlichen Fläche hin belegt, damit der markante Ortsrand durch Bäume und Sträucher einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft erfährt.

Aus vorgenannten Gründen dürfen die Garagen dieser nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauparzellen nicht unmittelbar an die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche herangeführt werden, sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Dieser Schutzstreifen ist mit heimischen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. An die angrenzende landwirtschaftliche Fläche muss niveaugleich angeschlossen werden. In der Satzung ist festgesetzt, dass sämtliche Übergänge weich auszuführen sind. Somit soll gewährleistet werden, dass zwischen landwirtschaftlicher Fläche und neuem Bauland ein fließender Übergang entsteht. Ansonsten bleibt die Abstandsflächenregelung nach der BayBO unberührt.

Die großzügigen Baufenster dürften nur insoweit in Anspruch genommen werden, als die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

Auf Parzelle Nr. 1 und 2 ist die Firstrichtung festgesetzt, da diese beiden Grundstücke bedingt durch die Planstraße und dem Kanal ein großes Längen - Breitenverhältnis aufweisen, welches sich auch in den Baukörpern widerspiegeln soll.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, dass Garagen nicht willkürlich auf den Bauflächen platziert werden können, bei beidseitigem Anbau an der Grenze müssen die Garagen profilgleich aneinander gebaut werden. Durch die Vielzahl der ausgewiesenen Umgrenzungsflächen haben jedoch die Bauwerber die Möglichkeit, ihre Garage unabhängig von der Nachbargarage zu platzieren. Aus gestalterischen Gründen muss die Garage sowohl an Traufe als auch am Ortgang einen Dachvorsprung aufweisen, bei einseitiger Grenzbebauung darf dieser Vorsprung über die Grundstücksgrenze hinwegreichen, damit eine dorftypische Dachgestaltung erreicht wird.

Die Baugrenzen sind bewusst so großzügig gefasst, dass der Bauwerber die Möglichkeit hat, seinen Wohn- und Energiebedürfnissen entsprechend die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße zu platzieren. Für eine geordnete bauliche Entwicklung ist bei allen Parzellen dadurch gesorgt, dass jedes Gebäude mit mindestens einer Fassade parallel zu zwei Baugrenzen ausgerichtet sein muss.

Nebengebäude mit den maximalen Maßen 3 x 4 m und einer Wandhöhe bis 2,5 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, gleichzeitig ist jedoch auch gestattet, dass ein Nebengebäude profilgleich an ein Garagengebäude angebaut werden kann. Für diesen Fall darf die Wandhöhe dann 3,0 m betragen, die maximale Grundfläche von 12 m² darf aber nicht überschritten werden. Größere Gebäude sind aus gestalterischen Gründen und wegen der zusätzlichen Versiegelung außerhalb der festgesetzten Baufenster nicht gewünscht.

Zur Sicherung einheitlicher, profilgleicher Grenzgaragen wurde festgesetzt, dass Garagen, welche an einer **gemeinsamen Grundstücksgrenze** errichtet werden, eine Breite von 6,5 m und eine Wandhöhe von 3,0 m aufweisen müssen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass unschöne Gebäudeversätze oder Höhensprünge zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Zur Freihaltung des Straßenraumes und Erleichterung des Winterdienstes wurde der Abstand der Nebengebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Durch das Einfriedungsverbot vor den Garagenzufahrten und den Stauraum von 5 m vor der Garage wird der öffentliche Straßenraum entlastet und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs verbessert. Mit dem begrünten Parkstreifen entlang der neuen Erschließungsstraße wird eine bewusste Trennung zwischen Fußgänger und Fahrverkehr erreicht, gleichzeitig dient dieser Parkstreifen Besuchern des neuen Siedlungsgebiets ihren Pkw verkehrssicher abzustellen. Im Winter dient sowohl dieser Parkstreifen als auch der gegenüberliegende 50 cm breite öffentliche Grünstreifen zur Schneeablagerung.

Aus gestalterischen Gründen wird ein Maschendrahtzaun nur entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zwischen den jeweiligen Bauparzellen, nicht entlang der öffentlichen Straßenfläche und nicht entlang des Ortsrandes, gestattet.

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden, da ansonsten das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigt werden.

6. Umweltbericht:

- A) Angaben zum Bebauungsplan über Ziel und Zweck, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthalten die Ziffern 1 bis 5 dieser Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.
- B) Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes.

1) Schutzgut Mensch: Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist sichergestellt, dass keine Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft ausgehen, die die Gesundheit durch Lärm, Schadstoffe oder Staub beeinträchtigen könnten. Die angrenzenden Flächen werden wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm 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.

Nordwestlich von den Baugrenze der Parzellen 1, 3 und 18 befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m eine Gärtnerei. Im angrenzenden Bereich werden keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt, weshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Plangebiet zu befürchten sind.

Außerdem befindet sich im Nordwesten des Plangebiets in einem Abstand von ca. 20 m ein Lagerplatz. Dieser gehört ebenfalls zur Gärtnerei mit den Bereichen Zierpflanzenbau, Floristik und Garten- und Landschaftsbau. Der Lagerplatz ist Teil des Garten- und Landschaftsbaus. Es handelt sich somit um keinen reinen Baustofflagerplatz, sondern um eine untergeordnete Tätigkeit der Gärtnerei. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) finden dort keine Arbeiten statt. Der An- und Abtransport der Pflastersteine und die Ladetätigkeit erfolgt in den Sommermonaten. In den Wintermonaten ist der Landschafts- und Gartenbaubetrieb eingestellt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets ist in jeder Beziehung gewährleistet. Lebensmittelversorger befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Arzt, Rathaus und Kirche sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Grundschule in Aufham kann mit dem Schulbus erreicht werden.

2) Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch die derzeitig intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisanbau) des geplanten Baugebiets konnte sich keine Artenvielfalt entwickeln. Durch die festgesetzte Aufpflanzung erfährt das Gebiet eine ökologische Aufwertung, für Kleintiere werden neue Lebensräume geschaffen.

3) Schutzgut Boden: Nachdem das Gelände bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen durch Altlasten nicht zu erwarten und Erosionen auszuschließen sind. Die Versiegelung des Bodens wurde mit der Festsetzung der GR 1 und GR 2 begrenzt. Zusätzlich wird der Parkstreifen zwischen Gehweg und Straßenverkehrsfläche wasserdurchlässig hergestellt.

4) Schutzgut Wasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Quell- oder Wasserschutzgebietes. Niederschlagswasser wird durch Versickerung oder Einleitung in den Moosbach dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch den bewachsenen Oberboden ist für eine natürliche Reinigung des Oberflächenwassers gesorgt.

5) Schutzgut Luft: Durch die geplante Bebauung werden keine über das übliche Maß gehenden Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoffe oder Staub herbeigeführt, Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

6) Schutzgut Klima: Die Ausweisung des Baugebietes hat keinen Einfluss auf Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Ventilation oder Zirkulation. Das Klima wird sich durch diese Bebauung nicht verändern.

7) Schutzgut Landschaft: Das Baugebiet fügt sich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Pfaffendorfstrasse und der vorhandenen Gärtnerei nordwestlich des Baugebiets ein und bildet einen bebauten Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das Landschaftsbild wird sich ändern, wenn man den markanten Höhenrücken des Dorfplatzes mit seiner dominierenden Kirche und den Stufen im Hintergrund von der Staatsstrasse 2103 aus betrachtet. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, durch diese Bebauung einen harmonischen Ortsrand mit weichen Übergängen von der bebauten Struktur in die unberührte, landwirtschaftlich genutzte, Natur zu schaffen. Der Erholungswert wird sich nicht ändern, da die Fläche derzeit auch keinerlei Erholungszwecken dient.

8) Schutzgut Kultur und Sachgüter: Im betreffenden Baugebiet befinden sich keinerlei Denkmäler. Das Ortsbild, welches durch die im Hintergrund hochragende Kirche dominiert wird, wird durch die zu ihren Füßen liegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Die in der näheren Umgebung liegenden Handwerksbetriebe und Bäckerei sowie der im Nordwesten angrenzende Kindergarten erfahren durch die Bebauung keine Beeinträchtigung oder Nutzungseinschränkung, sie erhalten durch die neue Erschließungsstraße eine wesentlich verbesserte Verkehrsanbindung. Aufgrund der topografischen Lage besteht für die zu bebauende Fläche keine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefahr.

- C) Zusammenfassung: Erhebliche Auswirkungen für Menschen und Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und für Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.

7. Umweltverträglichkeit, Ausgleichsbedarf:

Die zu bebauende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung dieser Fläche und damit die bauliche Nutzung stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist jedoch als gering einzuschätzen, da die Fläche sehr intensiv genutzt wird (Ackerbau) und daher als ökologisch nicht wertvoll einzustufen ist.

Die Checkliste nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Berechnung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde angewandt. Da alle Frage mit ja beantwortet werden konnten, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Checkliste ist in der Anlage beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht durchzuführen.

8. Konfliktlösung mit der Landwirtschaft:

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die geplante Bebauung diese Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Dieser Belang musste in der Entscheidungsfindung zurückgestellt werden, da die Schaffung von Bauflächen für einheimische Familien vorrangig beurteilt wurde.

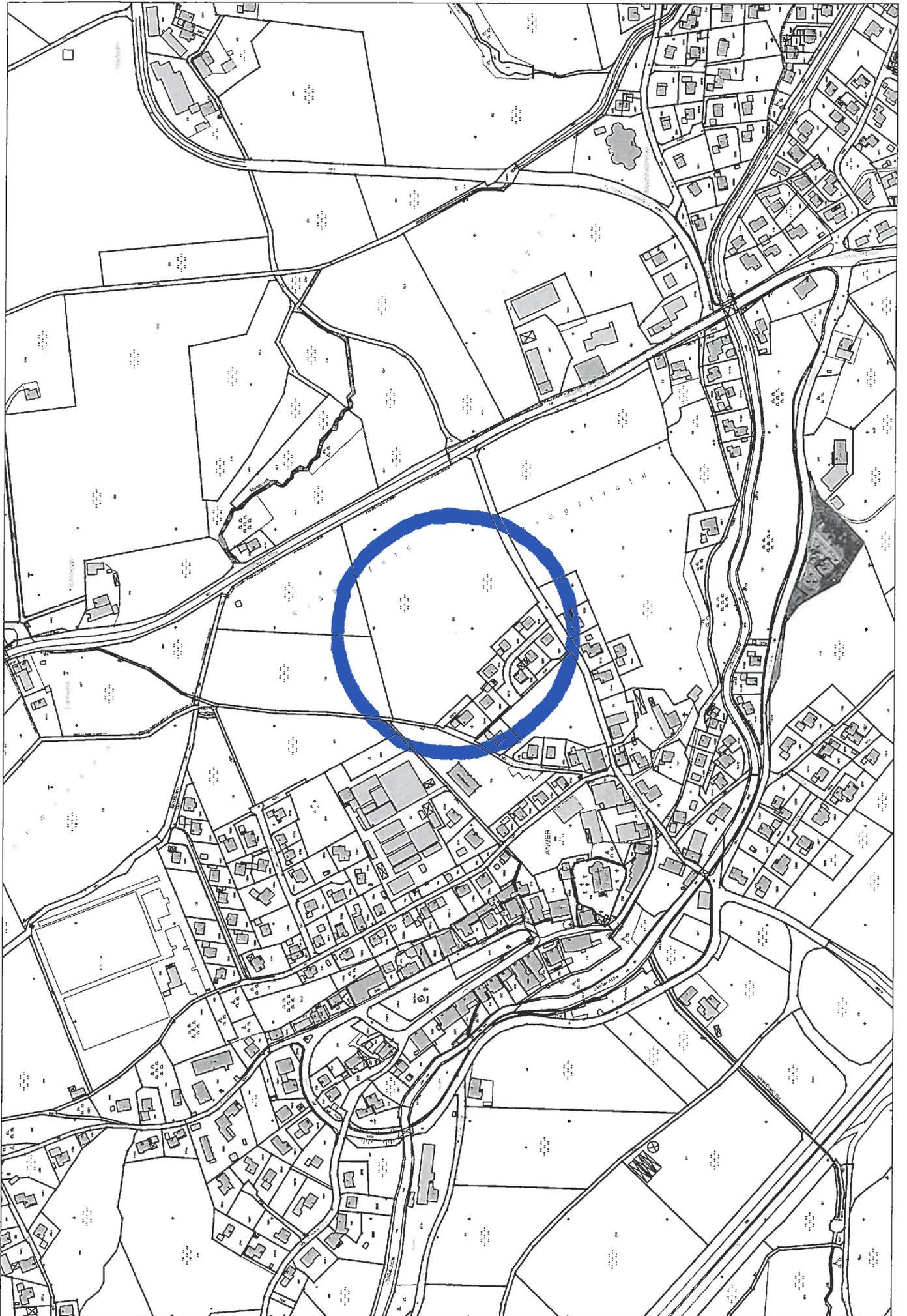
9. Erschließung:

- a) Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung an und ist durch die Ortsstraßen „Dekan-Lechner-Weg“ und „Pfaffendorfstraße“ erschlossen. Die Erschließungsstraße im Baugebiet ist so bemessen, dass damit auch eine weitere Erschließung in nördliche Richtung möglich wäre.
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt.
- d) Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann auch in den Moosbach eingeleitet werden. Für das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser wird insbesondere auf das Bayerische Wassergesetz, die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer hingewiesen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen muss so abgeleitet werden, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- e) Die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird bei der Detailplanung der Erschließungsstraße in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein festgelegt.
- f) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens E.ON Bayern AG, Kundencenter Freilassing.
- g) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.

Anger, den 17.01.2008 und 06.03.2008



Enzinger
1. Bürgermeister



Gemeinde Anger * Landkreis Berchtesgadener Land

Checkliste für den Bebauungsplan „Pfaffendorf II“

0. Planungsvoraussetzungen

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) ja nein

Art des Vorhabens

WA

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu
überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen. ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur
und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ja nein
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur
Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja nein

Art der Maßnahmen

Ortsrandbegrünung,
Straßenbegleitgrün,
öffentliche Grünfläche

3. Schutzgut Boden

- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
(vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein

Art der Maßnahmen

Begrenzung der Ver-
siegelung mit GR 1 und
GR 2, wasserdurchlässige
Parkfläche zwischen Geh-
weg und Straßenverkehrs-
fläche

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen ja nein
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt ja nein
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja nein
Art der Maßnahmen
vgl. 2.2 und 3

5. Schutzgut Luft/Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiet geachtet. ja nein
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgebiet Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. ja nein
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4) ja nein
Art der Maßnahmen
Ortsrandbegrünung

Anger, den 17.01.2008


Enzinger
1. Bürgermeister



Gemeinde Anger

* Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan: "Pfaffendorf II"

Berechnungen: Maß der baulichen Nutzung

ParzNr.	Grundstücksggr. m ²	zul. Grundfläche Wohnhaus m ²	GRZ Wohnhaus	Garagenfläche max. m ²	Grundfläche WH + Garage m ²	GRZ gesamt	Zufahrt ca. m ²	Grundfläche WH + Garage + Zufahrt	GRZ
1	ca. 634	125	0,197	50	175	0,276	30	205	0,323
2	ca. 630	125	0,198	50	175	0,277	30	205	0,325
3	ca. 679	130	0,191	50	180	0,265	100	280	0,412
4	ca. 696	130	0,187	50	180	0,259	85	265	0,380
5	ca. 905	175	0,193	80	255	0,281	65	320	0,353
6	ca. 576	120	0,208	50	170	0,295	30	200	0,347
7	ca. 569	120	0,211	50	170	0,299	30	200	0,351
8	ca. 600	120	0,200	50	170	0,283	30	200	0,333
9	ca. 761	140	0,184	50	190	0,250	30	220	0,289
10	ca. 645	125	0,194	50	175	0,271	70	245	0,379
11	ca. 665	125	0,188	50	175	0,263	70	245	0,368
12	ca. 662	125	0,189	50	175	0,264	70	245	0,370
13	ca. 661	125	0,189	50	175	0,265	70	245	0,370
14	ca. 634	125	0,197	50	175	0,276	70	245	0,386
15	ca. 633	125	0,197	50	175	0,276	65	240	0,379
16	ca. 599	120	0,200	50	170	0,283	65	235	0,393
17	ca. 599	120	0,200	50	170	0,283	65	235	0,393
18	ca. 656	125	0,191	50	175	0,267	65	240	0,365
Gesamt	11804							4270	

GRZ Mittelwert: $4270 \text{ m}^2 / 11804 \text{ m}^2 = 0,362$