



PLANZEICHNUNG, M 1:1000

Die Gemeinde Anger erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 24.07.2015, der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- IWA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 6,50
max. Wandhöhe in Meter, z.B. 6,50m
- Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- HF 528,1
max. Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss über NN, z.B. 428,1 m (NN)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Fläche für überdachte Stellplätze und Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Modultiefe z.B. 12,00 m
- Parzellennummer z.B. 1
- 133/7
Rumnummer z.B. 133/7
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Fuß- und Radweg
- Eigenenweg
gestrichelte Wahrung nach BayStVG der öffentl. Straßenverkehrsfläche als Eigenenweg
- öffentliche Parkplätze
- vorgeschlagenes Gebäude mit Garage
- Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke
- 132/7
aufzubehaltende Parzelle z.B. 132/1
- Bezeichnung
- aufzunehmende Grundstücksgrenze
- Fuß- und Radweg
- Multifunktionsfläche innerhalb Verkehrsfläche, z.B.:
 - öffentliches Grün
 - Parken
 - Ausweichtaschen
 - Gehsteig
 - Verkehrsfläche
- 526,3
Gebäudehöhe Bestand L1/N1

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Ein- und Ausfahrt
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Modultiefe z.B. 12,00 m
- Parzellennummer z.B. 1
- 133/7
Rumnummer z.B. 133/7
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Fuß- und Radweg
- Eigenenweg
gestrichelte Wahrung nach BayStVG der öffentl. Straßenverkehrsfläche als Eigenenweg
- öffentliche Parkplätze
- vorgeschlagenes Gebäude mit Garage
- Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke
- 132/7
aufzubehaltende Parzelle z.B. 132/1
- Bezeichnung
- aufzunehmende Grundstücksgrenze
- Fuß- und Radweg
- Multifunktionsfläche innerhalb Verkehrsfläche, z.B.:
 - öffentliches Grün
 - Parken
 - Ausweichtaschen
 - Gehsteig
 - Verkehrsfläche
- 526,3
Gebäudehöhe Bestand L1/N1

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

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

Parz. Nr.	zusätzliche Wohnbau GR [I] in m ²	zusätzliche Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Wohnbau + Garage + Stellp. + Zufahrt)
1	140	250
2	140	250
3	130	230
4	140	230
5	130	220
6	130	220
7	140	230
8	125	215
9	120	210
10	120	210
11	120	210
12	125	215
13	120	210
14	140	230
15	140	230
16	125	215
17	100	190
18	100	220
19	140	250
20	140	250
21	140	230
22	140	230
23	140	230
24	140	230

b) für freistehende und angebaute Garagen wird eine max. Grundfläche von 50 m² inklusive der Grundflächen für Nebengebäude festgesetzt.

2. Abstandflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandflächen sind anzuwenden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale fertige Erdgeschossbodenhöhe der Gebäude wird gemäß Planzeichen festgesetzt. Die minimale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird wegen des Hochwasserschutzes auf 527,75 m ü. NN festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- a) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 05.08.2010 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 (GdBtV).
- b) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbauten Grundstückflächen bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Die Stellfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
- c) Soweit Garagen an den Grundstücksgrenzen möglich sind, wird eine Grenzgarage festgesetzt. Grenzgaragen sind profilig herzustellen mit einer Breite von 6,5 m an der Grenze und einer Wandhöhe von 3,0 m. Die Brandschuttschichten sind einzuhalten.
- d) Stellplätze und Zufahrten sind wasserundurchlässig herzustellen (z.B. Splittstraßen, Pflaster mit Rosenkugeln, Rasengrillsteine, Drainpflaster usw.).

5. Sichtfelder

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder bei den Straßenänderungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsfläche von jeder sich befindenden Längswand und Befestigung zu halten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Im Sichtbereich sind hochstämmige Bäume zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern

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

7. Nebengebäude

Je Baufäche ist ein freistehendes Nebengebäude (z. B. Holzlege, Gartenhäuschen, usw.) im S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenze mit den max. Maßen von 3,0 x 4,0 m und einer max. Wandhöhe von 2,5 m, freistehend gemessen ab OK Gelände bei 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 GR [I] angeschlossen. Anteile dieses freistehenden Nebengebäudes kann ein profiligches Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO an das Garagengebäude mit einer max. Grundfläche von 12 qm angebaut werden.

8. Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen ist der Wohnungsgrundris der Parzelle 24 so zu organisieren, dass in den entsprechenden gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandschichten (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schuttbefähigten Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Falls eine Grundorientierung nicht vollständig möglich ist, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den lüftungsgünstigen Gebäudeseiten durch geschlossene Fenster durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

An den mit Lärmgebühren gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in dem nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallniveau gemäß den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Bauform, Baugestaltung

Als Grundrisform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Trauflinie wenigstens um 1/5 kürzer sein müssen als die Giebelseiten. Falls Vor- und Rückgärten oder Anbauten entstehen werden, sollen sie so an den Hauptbaukörper anschließen, dass die geschlossene Grundrisstform und die einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

2. Gebäudehöhe

- a) Die Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf maximal 6,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, freistehend gemessen, bei freistehenden Gebäuden wird bei abgegrachten Dachflächen die maximale Wandhöhe in 10 m Abstand vor der zugänglichen Fassadenfläche gemessen.
- b) Ein Kriechloch über dem Erdgeschoss ist zulässig. Mindestwandhöhe = 5,00 m, maximale Wandhöhe = 6,50 m.

c) Die mittlere Wandhöhe (Dgl. gem. BayBO Art. 4) der Garagen wird auf max. 3,0 m festgesetzt. Angebaute Garagengebäude, bei denen die Dachfläche des Hauptgebäude über das Garagengebäude abgedeckt wird, dürfen eine max. Wandhöhe von 3,5 m (nicht an der Grenze) nicht überschreiten und die max. Anbaubreite dieser Garage darf 4,0 m nicht überschreiten.



3. Dachgestaltung

a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Der First muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Dachneigung darf 22-28° betragen. Dachüberstände sind auf die Proportion der Gebäude abzustimmen. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 0,75 m an den Traufseiten und 0,90 m an den Giebelseiten. Für die Dachbedeckung sind Ziegel- oder Dachsteine zu verwenden. Zusammengebauete Gebäude sind mit der gleichen Dachbedeckung 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 der Gebäude abzustimmen. Garagen und Nebengebäude sind bei Zusammenbau mit gleicher Dachbedeckung profilig auszuführen.

- c) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dachschichten (log., negative Dachgauben) sind unzulässig.
- d) Doppelhäuser sind unter einer Dachfläche mit durchlaufendem First zu errichten.

4. Stangebel

Stangebel mit Querfirst sind nur einseitig an Gebäuden zulässig. Sie dürfen an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal 1/3 der Hausbreite und einer Tiefe von maximal 2,30 m innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Von der Gebäudeschneise ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Vorschriften des Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandflächen sind anzuwenden. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauwerks an der Längsseite. Die Dachneigung des Stangebels wird auf maximal 3 Grad über der Neigung des Hauptgebäudes festgesetzt. Die Firsthöhe des Stangebels muss mindestens 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches.

5. Geländemodellierung

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

7. Einfriedungen

a) Die Baugrundstücke dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zu landschaftlichen Flächen nur mit Holzzaunen oder lebenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen (keine Thuja) eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb der vorgeschriebenen Grundstücksgrenzen gestattet. Die Holz- und Maschendrahtzäune dürfen, gemessen am Fahrbahnrand, nicht höher als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Schrägfläche nicht höher als 0,80 m sein. Gleiche Höhenbeschränkung im Sichtbereich gilt auch für lebende Hecken oder Sträucher. Über Gelände ragende Zaunseile sind nicht zulässig.

b) Die Sturleite der Garagen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Einfriedungszustand befestigt.

c) Bei Doppelhäuser sind Sichtschutzbügel und Fensterschirmwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

8. Verkabelung

Aus optischen Gründen dürfen Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden.

E. GRÜNDUNGS

1. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht für die Regenwasserzisterne verwendet wird, soweit als möglich brunnfähig, oder über Sickeranlagen, in den Untergang zu leiten. Sollte eine Versickerung in den Untergang aus bodenmechanischen Gründen nicht möglich sein, so ist vor einer Übernahme des Wassers durch die Gemeinde vom Grundstückseigentümer ein Hochwehr zu errichten, das eine Versickerung auf dem beherrschten Grundstück vollständig verhindert.

2. Verkehrsflächen und Erschließung und öffentliche Grünflächen

Stellplätze und Zufahrten müssen wasserundurchlässig, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rastersteinen ausgeführt werden. Entlang der Erschließungsflächen sind standortgerechte Bäume II. Ordnung aus nachstehender Liste zu pflanzen und in der festgelegten Mindestzahl zu pflanzen. Ebenfalls mit Bäumen und Strüchern zu bestocken ist der öffentliche Spielplatz (Bäume aus nachstehender Liste und Sträucher aus der Liste der Privaten Grünflächen).

Bäume II. Ordnung: H. 30v, m.B. SU 18/20

- Acer platanoides, Farolke 1 Queen, Spitz-Ahorn (Sorte)
- Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn (autochthon, nur Spielplatz)
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Populus tremula, Zitter-Pappel (autochthon, nur Spielplatz)
- Quercus robur, Stiel-Eiche (autochthon, nur Spielplatz)

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

3. Bepflanzung im Osten außerhalb der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung im Osten des Baugelbietes ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu gestalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 2 m zur südlichen Grenze des Baugelbietes zu pflanzen. Es sind nur Sträucher und Bäume II. Ordnung aus der Liste der privaten Grünflächen (Bäumen: Makl., Sakl., Sorbus) zu verwenden. Eine erhebliche Schmälerung des Sonnenlichts auf der landschaftlichen Fläche ist dann nicht zu erwarten.

4. Private Grünflächen

Auf allen Privatgrundstücken sind je nach Grundstücksgröße mind. zu pflanzen:

- bei 600 qm: 1 Baum II. / III. Ord. oder Obstbaum, 2 Sträucher
- bei 400 qm: 2 Bäume II. / III. Ord. oder Obstbaum, 3 Sträucher
- ab 200 qm: 3 Bäume II. / III. Ord. (jeweils Obstbaum), 3 Sträucher

 Im Bereich der Bepflanzung im Osten des Baugelbietes sind die Standorte der Gehölze möglichst einzuhalten. Der Pflanzabstand von der südlichen Grundstücksgrenze und den Grenzen zu Nachbarparzellen beträgt für Bäume mind. 2 m.

Ansonsten können die Baumstauden frei gewählt werden. Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden. Die Anlage von Koniferenreihen entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Entlang der Erschließungsfläche und an der südlichen Grenze des Baugelbietes sind auch keine geschichteten Laubbäume zu pflanzen. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m auszuführen.

Bäume II. / III. Ordnung: H. 30v, m.B., SU 16-18 (autochthon)

- Obstbäume: H. 20v, m.B., SU 10-12 (möglichst alte, regionale Sorten)
- 30. 20v, 100-150 (3. Streich)
- Aneidescher ornithogallus, Felsenbirne
- Nalus sibiricus, Holz-Äpfel
- Populus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus domestica, Steinobst
- Prunus communis, Sorten Birne
- Saxil coprea, Sal-Weide
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher (autochthon)

- Saxil coprea, Sal-Weide
- Loncera xylosteum, Rote Heckenrose
- Rosa canina, Hundrose
- Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere
- Saxil purpurea, Purpur-Weide
- Sambucus nigra, Holunder
- Viburnum lantana, Wollig-Schneeball

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Beauftragung der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

4. Ökologischer Ausgleich

4.1. Eingriffregelung
Die Eingriffregelung findet entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anwendung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“. Dies besteht auf der Annahme, dass das differenzierte und entsprechend aufwändige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.
Das Vorhaben wurde anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (Leitfaden) überprüft. Unter Berücksichtigung der in der Begründung Kap. 6.6 genannten Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen, der Grünanreicherungsmassnahmen und der Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Norden konnten die Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht demnach nicht. Die Checkliste ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt: 23.470 qm.
Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt: 2.245 qm.
Die Eingrifffläche beträgt: 23.470 qm - 2.245 qm = 21.225 qm (Geltungsbereich abzüglich bereits voll versiegelter Flächen, Flächen auf denen bereits Bausubstrat besteht und der Ausgleichsfläche). Nach dem Regelverfahren würde sich rechtlich Ausgleichsbedarf von 18.440 qm + 0,2 x 3.488 qm ergeben.

Auch wenn der vorgesehene Ausgleich flächenmäßig geringer ausfällt, stellen die sehr hohe ökologische Aufwertung der Fläche zusammen mit den grünanreicherungsmassnahmen geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung dar.

4.2 Ökologischer Ausgleich

Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet werden. Die Maßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Baubeginn der Erschließungs- und Versorgungsanlagen umzusetzen.

Entwicklungsziele

- Bach mit naturnahem Übergang
 - Feuchte Hochtaunauerflur
 - Artenreiche Blauenwiese
- Das Biotop im Geltungsbereich ist zu erhalten und wird durch die angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen gestärkt. Der Nährstoffeintrag in den Moosbach und damit in den Biotop wird durch die Erhaltung der Düngung verringert. Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wiese ist erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensivwiese eingestellt hat. Dies sollte nach ca. 20 Jahren der Fall sein. Der Bach bzw. die Hochtaunauerflur können ihre ökologischen Funktionen bereits nach 5-10 Jahren erfüllen.

Maßnahmen: Modellierung eines naturnahen Bachlaufes, Steilwiesens Einbringen von Kies / Steinen zur Befestigung und Strukturvermehrung. Seltene Gestaltung durch weiche Erweiterung des bestehenden Retentionsbeckens, insbesondere durch Ablösen der Böschungen, Erhalt und bei Bedarf Sanierung der vorhandenen Stützmauer. Anlage einer wechsellagernden, flachen Wiesenumläufe. Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Bäumen und Strüchern (Liste der privaten Grünflächen). Neuanlage einer artenreichen Wiese (Regenstaupfl., z.B. RSM-Regenwiesen, oder Mähgrünübertragung) auf mind. 30% der Fläche.

Pflanz: Auswählen der Gehölzarten in den ersten Jahren nach Bedarf. Wahl der Wiesenfläche 2 x jährlich (Ende Juni und ab September). In den ersten 3 Jahren zusätzlich eine Aufzuchtungsmaßnahme Anfang Mai. Die Hochtaunauerflur entwickelt sich durch natürliche Sukzession und sind einmal alle 2 Jahre zu mähen. Die Gehölze werden nach der Fertigstellungsphase nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus. Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

F. TEXTLICHE HINWEISE

1. Angrenzende landschaftliche Nutzung

Das Baugelbiet grenzt an landschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer landschaftlicher Nutzung und guter ländlicher Praxis ist mit landschaftlichen Emissionen zu rechnen, die durch die Anwohner erduldet werden müssen. Dies gilt auch für nicht ausschleppbare Arbeiten auf den landschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen.

2. Bodendenkmalrechtliche Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DStMG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land.

3. Oberflächennutzungs- / anliegendes Gewässer

Bei erheblichen Niederschlagsereignissen besteht grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen durch viel abfließendes Oberflächenwasser. Es sind bauliche Schutzmaßnahmen eigenverantwortlich vorzunehmen. Bei der Planung und Ausführung der Gebäude sind zur Minimierung des Schadenspotenzials für den Fall einer Überschwemmung oder hoch stehender bzw. stehender Grundwasserstände geeignete Maßnahmen vorzusehen. Werden Kellergeschosse errichtet, müssen diese wasserdicht und aufweichtiefenmäßig mit ausweichendem Eigengewicht wie z.B. Keller aus wasserdichtem Beton ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasseranzeichen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz verwiesen.

4. Einflussbereich Staatsstraße 2103

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Baugrundstücke im Entwicklungsbereich der Straßenemissionen der Staatsstraße 2103 befinden. Eventuell künftige Forderungen auf die Erhaltung von Lärmreduzierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß den Verkehrsministerialrichtlinien (VLMärK 97) durch den jeweiligen Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

5. Qualifizierter Freizeiteinrichtung

Mit der Vorlage des Baugesetzes ist ein qualifizierter Freizeiteinrichtung in einem ausageprägten Maßstab vorgelegt worden. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sollen dargestellt werden.

6. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle einschlägigen Normen und Richtlinien sind archivarisch hinterlegt im Deutschen Patentamt (München) und können dort eingesehen werden.

7. Bodennutzungsplan

Im Änderungsbereich sind keine Altflächen vorhanden. Sollten dennoch Bodennutzungspläne angefallen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftamt Traunstein zu verständigen.

8. Wasserechtlche Erlaubnis

Für die Errichtung 17 und 18 ist beim Bauen im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayO eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wasserrecht (BstWW), wegen der Nähe zur Uferlinie des Moosbaches, zu beantragen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Anger hat in der Sitzung vom die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
2. Die künftige öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die künftige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Anger hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Anger, den (Siegel) Sivester Eringer, Erste Bürgermeister

Anger, den (Siegel) Sivester Eringer, Erste Bürgermeister

Anger, den (Siegel) Sivester Eringer, Erste Bürgermeister

Gemeinde Anger
Landkreis Berchtesgadener Land

BEBAUUNGSPLAN
"Unteranger"
mit integrierem Grünordnungsplan

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 129, 132/1, 133 und 133/7 sowie Teilflächen der Flurnummern 124, 126, 127, 127/1, 130, 132, 133/9, 138 und 141 der Gemarkung Anger.



Auszug aus Flächennutzungsplan M 1_5000

Planstand:	13.01.2015	1. Auslegung
Änderungen:	11.06.2015	zur 2. Auslegung
	01.10.2015	nach 2. Auslegung
	01.10.2015	Satzungsbeschluss

Planfertiger
magg architekten
Planwirtschaft
Ralf Magg, Architekt + Stadtplaner
Heidi Magg, Architekt
Ludwig Strauß, St. 60991 Freising
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de
Tel +49 (0)8654 6304 Fax +49 (0)8654 65029