

### Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung derzeit gültiger Bebauungsplan (1. Änderung) M 1:1.000



### 2. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achenweg" M 1:1.000



### Gemeinde Anger

Die Gemeinde Anger, Landkreis Berchtesgadener Land, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

#### Satzung.

### A) Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Nebenanlagen (private Hofzufahrt) und Stellplätzen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

#### Legende Grünordnung

- priv. Grünfläche (mit Anpflanzungen)
- Baum I. Ordnung zu pflanzen
- Baum II. oder III. Ordnung zu pflanzen
- zu entwickelnde Gehölzfläche;  
50 % der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen,  
50 % ist der Sukzession zu überlassen

### B) Für die Hinweise

- Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Flurnummer (z.B. 918/4)
- Parzellierungsvorschlag
- Maßangabe in Metern (z.B. 6.50m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauverbotszone 40m vom FBR der BAB A8  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Entwässerungsfläche (Muldenrigole)
- Entwässerung Dachflächen

### C) Festsetzungen durch Text

#### 1. Bebauung

1.1 Im Plangebiet ist eine Lagerhalle mit Räumlichkeiten für Verpackung und Versand, Büroräumen und einem Fotostudio zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die Bebauung ist gemäß dem für das Verfahren erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.10.2016, M 1:100 besteht aus

- Grundriss
- Ansichten
- Schnitte
- Lageplanauszug mit Erschließung

und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Parzelle wird auf 960 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 677 m<sup>2</sup> festgesetzt.

1.3 Das neue Gebäude ist höhen- und traufgleich an den Bestand anzubauen.

1.4 Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.03.2013, Buchstabe C, Ziffern 1.3 bis 4.1 und Ziffern 5 bis 10 gelten weiter.

#### 3. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags = 63 dB(A)      LEK, nachts = 48 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN45691, Abschnitt 5 mit einer Bezugsfläche von 3.049 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

Als maßgebliche Immissionsorte sind dabei die nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser Achenweg 2b, 4c und 6 heranzuziehen.

Für den Immissionsort Achenweg 2b gilt ein um 4 dB(A) höheres Zusatzkontingent.

#### 4.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu gestalten. Gegebenenfalls sind Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers miteinzubeziehen. Die als Gehölzflächen gekennzeichneten Bereiche sind zu 50 % mit Sträuchern aus der nachfolgenden Artenliste in der vorgegebenen Qualität zu bepflanzen und zu 50 % der Sukzession zu überlassen. Pflanzabstand ist 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt. Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß ihrer Lage in den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden.

#### Bäume I. Ordnung

H. 4xv., mB., StU 16-18 cm  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn, 2 Stück  
Quercus robur – Stiel-Eiche, 1 Stück  
Ulmus glabra – Berg-Ulme, 1 Stück

#### Bäume II. und III. Ordnung

H. 3xv., mB., StU 16-18 cm  
Carpinus betulus – Hainbuche, 2 Stück  
Prunus avium – Vogel-Kirsche, 1 Stück  
Sorbus aucuparia – Eberesche, 1 Stück

#### Sträucher

Str. 2xv., 100-150 cm  
Cornus sanguinea – Hartriegel, 10 Stück  
Corylus avellana – Hasel, 10 Stück  
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn, 10 Stück  
Ligustrum vulgare – Liguster, 5 Stück  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche, 10 Stück  
Rosa pendulina – Alpen-Rose, 5 Stück  
Salix purpurea – Purpur-Weide, 10 Stück  
Sambucus nigra – Holunder, 10 Stück  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball, 10 Stück

Die privaten Grünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5. Ökologischer Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die notwendigen Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der letzten Änderung des Bebauungsplanes abgehandelt. Die Änderungen führen zu keiner Veränderung des Ausgleichsbedarfs.

#### Durchgeführte Ausgleichsmaßnahme:

Gemäß dem Umweltbericht vom 07.03.2013 war als Ersatzmaßnahme auf einer brach gefallenen, ehemaligen Streuwiese im FFH-Gebiet nordwestlich des Höglwörther Sees entweder eine Erstpflege oder für die Dauer von 10 Jahren auf einer mindestens 1 ha großen Streuwiese eine Herbstmahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Am Höglwörther See wird im Auftrag der Gemeinde Anger bereits seit dem Jahr 2001 eine Streuwiesepflege mit Herbstmahd und Mähgutabfuhr durchgeführt. Die gepflegte Fläche betrug im Jahr 2001 1,36 ha und ab dem Jahr 2008 3,49 ha, also immer mehr als 1 ha. Der Ausgleich wurde somit im Vorgriff mit einer mindestens 1 ha großen Streuwiesepflege (Herbstmahd mit Mähgutabfuhr) in den Jahren 2001 bis 2010 durchgeführt.

### D) Textliche Hinweise

Die Textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.03.2013 gelten weiter.

### E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2016, TOP 478, die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... (Amtsblatt Nr. ....) ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (Amtsblatt vom ..... Nr. ....).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Anger, Dorfplatz 4, Zimmer Nr. 1, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... (Amtsblatt Nr. ....) ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Anger hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ....., TOP ....., die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... als Satzung beschlossen.

Anger, den .....

(Siegel)

Enzinger, 1. Bürgermeister

#### 7. Ausgefertigt

Anger, den .....

(Siegel)

Enzinger, 1. Bürgermeister

#### 8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. ....). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Anger, den .....

(Siegel)

Enzinger, 1. Bürgermeister



## 2. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achenweg" im Bereich der Fl.-Nr. 185/2 in Aufham nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 29.05.2017

Planung:

Grünordnung: