
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) die

1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes „Klosterweg“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Diese Änderung ersetzt den Bebauungsplan vom 05.06.2008 mit textlichen Festsetzungen vom 31.07.2008.

Für die Flurnummern 399/3, 399/4, 399/5 und 400, Gemarkung Anger, gilt der vom Planungsbüro Georg Baumgartner, Anger, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2020, 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:

Parzellen- Nummer	Grundstücks- Grösse (m ²)	Zul. Grundfläche Wohnhaus + Garage/ überdachter Stellplatz GR ₁ (m ²)	Zul. Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO Wohnhaus + Gara- ge + Zufahrt GR ₂ (m ²)	Zul. Geschossfläche nach § 20 BauNVO. Siehe Buchstabe c. GF (m ²)
1	841	190	290	364
2	797	190	240	364
3	775	190	270	364

b) Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

c) Zur Ermittlung der in Buchstabe a festgesetzten Geschossfläche werden die Flächen von Dachgeschossen mitgerechnet, soweit darin Aufenthaltsräume nach Art. 45 Abs. 1 u. 2 BayBO möglich sind, auch wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Es ist dabei unerheblich, ob das Dachgeschoss ausgebaut ist. Flächen mit weniger als 1,50 m lichte Raumhöhe werden nicht in die Geschossfläche eingerechnet.

Die Flächen von Garagen werden nicht in die Geschossfläche eingerechnet (§ 21 a BauNVO).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Angegeben sind die Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), bezogen auf das amtliche Höhenbezugssystem Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

4. 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 zulässig. Die Staufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

5. 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.

6. 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.

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

1. Bauform, Baugestaltung

Im Baufenster mit der max. Wandhöhe 6,50 m ist als Grundrissform 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 wird in den beiden Baufenstern pro Parzelle auf maximal 6,50 m bzw. 6,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- b) Die Oberkante der Fußpfette darf maximal 0,40 m über der Rohdecke des 1. Obergeschosses zu liegen kommen.
- c) Ein Kniestock über dem Erdgeschoss ist zulässig. Mindestwandhöhe = 5,00 m, maximale Wandhöhe = 6,00 m (Definition der Wandhöhe vgl. Buchstabe a, Satz 2).

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 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) Der First muss parallel zu einer Baugrenze ausgerichtet sein und über der Längsseite des Gebäudes errichtet werden.
- d) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
- e) Doppelhäuser sind unter einer Dachfläche mit durchlaufendem First zu errichten.

4. Standgiebel

Zusätzlich sind Standgiebel mit Querfirst einseitig an Gebäuden als Dachaufbau 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 Gebäudeaußenecken 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, GR_I 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.

6. Geländemodellierung

Das Gelände ist mindestens bis 0,40 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss an das Gebäude heranzuführen. Zum Ausgleich der Höhenversätze zwischen den Baugrundstücken sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wenn sie als bepflanzte Trockenmauern aus Natursteinen hergestellt werden. Der Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist durch weiche Geländeübergänge ohne Stützwände 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 nicht höher als 1,00 m über Gelände sein. Über Gelände ragende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die Stauräume der Garagen und die private Verkehrsfläche 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:

Private Grünfläche entlang der nördlichen privaten Zufahrt zu Parzelle 1 und 2:	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater. Die Bepflanzung und Pflege ist von den Eigentümern der Parzellen 1 bis 3 durchzuführen.
---	--

§ 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) 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.
- c) Aufgrund der topographischen Geländeverhältnisse der umliegenden Wiesenflächen kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser entstehen. Im Rahmen des Selbstschutzes sind geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.
- d) Wegen der Waldnähe wird auf mögliche Gefahren durch stürzende Bäume und Baumteile und auf belastende Auswirkungen durch Schattenwurf und Nadel-/Blattfall hingewiesen.
- e) Der Grundwasserstand ist bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
- f) Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

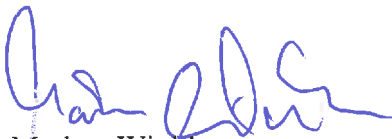
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz wird verwiesen.

- g) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- h) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- i) Es wird empfohlen, gegebenenfalls Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
- j) Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe in Teisendorf zu beantragen. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- k) Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
- l) Es besteht die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

§ 5 Inkrafttreten

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

Anger, 04.08.2020



Markus Winkler
1. Bürgermeister