

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur 1. Änderung (Neufassung) des
Bebauungsplans Klosterweg

1. Aufstellungsgründe der 1. Änderung:

Für die Familien der Grundstückseigner wurden mit dem Bebauungsplan Klosterweg für den Eigenbedarf Wohnbauflächen nach dem Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll es erleichtert werden, den bestehenden Wohnraum flexibler bzw. kostengünstiger zu erweitern und der jeweiligen familiären Situation anzupassen. Es soll zukünftig möglich sein, auch über der Garage Wohnraum zu schaffen. Die maximale Grundfläche Wohnhaus mit Garage, die maximale Geschossfläche sowie die maximale Wandhöhe des Wohnhauses werden nicht verändert.

Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einem Ausmaß von ca. 2.900 qm. Es wird im Osten durch den „Klosterweg“, im Süden durch eine vorhandene Bebauung, im Westen durch die natürliche Topografie (starke Steigung) und im Norden von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt.

Die Lage ist im beigefügten Lageplan M 1 : 5.000 ersichtlich.

3. Topografie:

Das Gelände besteht aus einer leichten Hanglage, die von West nach Ost bis zum Klosterweg abfällt (siehe dazu Geländeschnitte 1-1 und 2-2).

Um die natürliche Topografie, die für das Ortsbild von Anger von großer Bedeutung ist, nicht zu verfälschen, werden die Bauparzellen mit max. zulässigen Höhenkoten belegt mit Angabe der Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), bezogen auf das amtliche Höhenbezugssystem Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an die vorhandene Bebauung an, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

4. Übergeordnete Planungen:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Flurnummern 399/3, 399/4, 399/5 und 400, Gemarkung Anger, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (vgl. 19. Änderung). Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, weshalb keine Genehmigung erforderlich ist.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Das Gebiet soll wie bisher einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) zugeordnet werden. Die 3 bestehenden Bauparzellen sollen auch zukünftig ausschließlich zur Eigennutzung der Familien der Grundstückseigner zur Verfügung gestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine max. Grundfläche für Wohnhaus mit Garage (GR₁) und über eine max. Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO für Wohnhaus, Garage und sonstige versiegelte Flächen (GR₂) geregelt. Die daraus resultierende Grundflächenzahl (GRZ) für die Grundfläche GR₂ liegt für Parzelle 1 bei 0,34, für Parzelle 2 bei 0,30 und für Parzelle 3 bei 0,35. Sie bewegt sich somit im Rahmen dessen, was in der Gemeinde Anger in den letzten Jahren festgesetzt wurde.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 775 und 841 m², als zulässige Grundfläche für das Wohnhaus mit Garage wurde bei allen 3 Parzellen eine Größe von 190 m² festgelegt. Diese Massierung der Baukörper ist durch die großen Grundstücke und durch die angrenzende Bebauung gerechtfertigt.

Damit die an die Wohngebäude angebauten Garagen trotz der zukünftig möglichen Aufstockung den Wohngebäuden untergeordnet bleiben, wurden die Baufenster im Bereich der Garage verengt und eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Bei nicht durch Wohnraum überbauten, grenznahen Garagen ist das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zu beachten.

Die Ortsrandbegrünung erfolgt entlang der nördlichen privaten Zufahrtsstraße zur angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche und dient auch als Durchgrünung und Lebensraumverbesserung.

Um die Geländeabstufungen in der Hanglage harmonisch gestalten zu können und um bei Garagen einen Dachüberstand nach dorftypischer Dachgestaltung sicherzustellen, ist eine Grenzbebauung nicht zugelassen.

Die Abstandsflächenregelung nach der BayBO bleibt unberührt. Die großzügigen Baufenster dürfen nur insoweit in Anspruch genommen werden, als die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

An die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche muss niveaugleich angeschlossen werden. Stützmauern sind zum Ausgleich der Höhenversätze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wenn sie als bepflanzte Trockenmauern aus Natursteinen hergestellt werden. Diese Höhe ist verträglich, da sie mit der festgesetzten Bepflanzung kaschiert wird. Sonstige Garten- oder Sockelmauern sind nicht zulässig.

Die Baugrenzen sind bewusst so großzügig gefasst, damit 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 ausreichend, dass der First parallel zu einer Baugrenze verlaufen muss.

Bei einer Kniestockbauweise ist die gleiche Wandhöhe wie bei 2 Vollgeschossen nicht erforderlich. Aus gestalterischen Gründen wurde diese auf 6,00 m reduziert.

Mit der Festsetzung, dass der First entlang der Längsseite des Gebäudes errichtet werden muss, sollen sogenannte Kulissenhäuser verhindert werden.

Es wurde gestattet, dass ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 12 qm und einer Wandhöhe bis 2,5 m traufseitig gemessen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist. Größere Gebäude sind aus gestalterischen Gründen und wegen der zusätzlichen Versiegelung außerhalb der festgesetzten Baufenster nicht gewünscht.

Mit dem Einfriedungsverbot und dem Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche wird der öffentliche Straßenraum entlastet und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährleistet.

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:

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Umweltbericht. Es verbleibt daher der Stand vom 05.06.2008.

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 Prüfmethode 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.

Wegen der Waldnähe können mögliche Gefahren durch stürzende Bäume und Baumteile und belastende Auswirkungen durch Schattenwurf und Nadel-/Blattfall nicht ausgeschlossen werden. Die Waldeigentümer sind aber verpflichtet, ihren Wald so zu bewirtschaften, dass unter normalen Umständen keine Schäden an Leib, Leben und Sachen entstehen. Schäden durch höhere Gewalt sind immer möglich und können niemals ausgeschlossen werden.

Im angrenzenden Bereich werden keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt, weshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Plangebiet zu befürchten sind.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets ist in jeder Beziehung gewährleistet. Das Dorfzentrum mit Lebensmittelversorgern, 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 derzeitige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung des geplanten Baugebiets konnte sich keine Artenvielfalt

entwickeln. Durch die festgesetzte Aufpflanzung erfährt das Gebiet eine ökologische Aufwertung, da für Kleintiere und Vögel neue Lebensräume geschaffen werden.

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 GR₁, und GR₂ begrenzt.

4) Schutzgut Wasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Quell- oder Wasserschutzgebietes. Niederschlagswasser wird durch Versickerung 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 kleine Baugebiet schließt direkt an eine gleichartige vorhandene Bebauung an bildet einen bebauten Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das Landschaftsbild wird sich nur wenig ändern, da das Baugebiet durch die Hanglage Richtung Westen, einen hochstehenden Baumbestand im Osten und eine vorhandene Bebauung im Süden nur wenig einsehbar ist. 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 von weitem sichtbare, hochragende Kirche dominiert wird, wird durch die neue Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt.

Die in der näheren Umgebung liegende Bebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, erfahren durch die Bebauung keine Beeinträchtigung. Aufgrund der topografischen Lage besteht für die zu bebauende Fläche keine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefahr. Wegen dem wild abfließendem Oberflächenwasser von den umliegenden Wiesenflächen sind im Rahmen des Selbstschutzes geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen. Zu mögliche Schäden durch stürzende Bäume und Baumteile vgl. Begründung bei Schutzgut Mensch.

- 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 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeit. Es verbleibt daher der Stand vom 05.06.2008.

Die zu bebauende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Die Ausweisung dieser kleinen Fläche und damit die bauliche Nutzung stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist jedoch wegen der Größe des Baugebiets als gering einzuschätzen.

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 beigelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht durchzuführen.

8. Konfliktlösung mit der Land- und Forstwirtschaft:

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft. Es verbleibt daher der Stand vom 05.06.2008.

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.

An die geplante Bebauung grenzt unmittelbar eine Waldfläche an. Durch die Bebauung am Waldrand wird die Bewirtschaftung des Waldes erschwert. Die Schaffung von Bauland für Familien, welche die Kriterien nach den so genannten Einheimischenrichtlinien erfüllen, wurde jedoch höherrangig beurteilt als die Beeinträchtigung bei der Waldbewirtschaftung.

9. Erschließung:

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Erschließung.

- a) Die Erschließung der Parzelle 3 erfolgt direkt über den öffentlichen Klosterweg, die Zufahrt zu den Parzellen 1 und 2 erfolgt vom Klosterweg über eine private Zufahrt auf der Fl.Nr. 399/5. Diese Zufahrt ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und dem Freistaat Bayern gesichert.
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt. Für die Herstellung der Kanalanschlussleitung an die bestehende Kanalisation wurden Sondervereinbarungen bzw. Erschließungsverträge geschlossen.
- d) Der Grundwasserstand ist bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
- e) Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

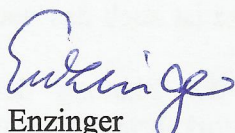
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

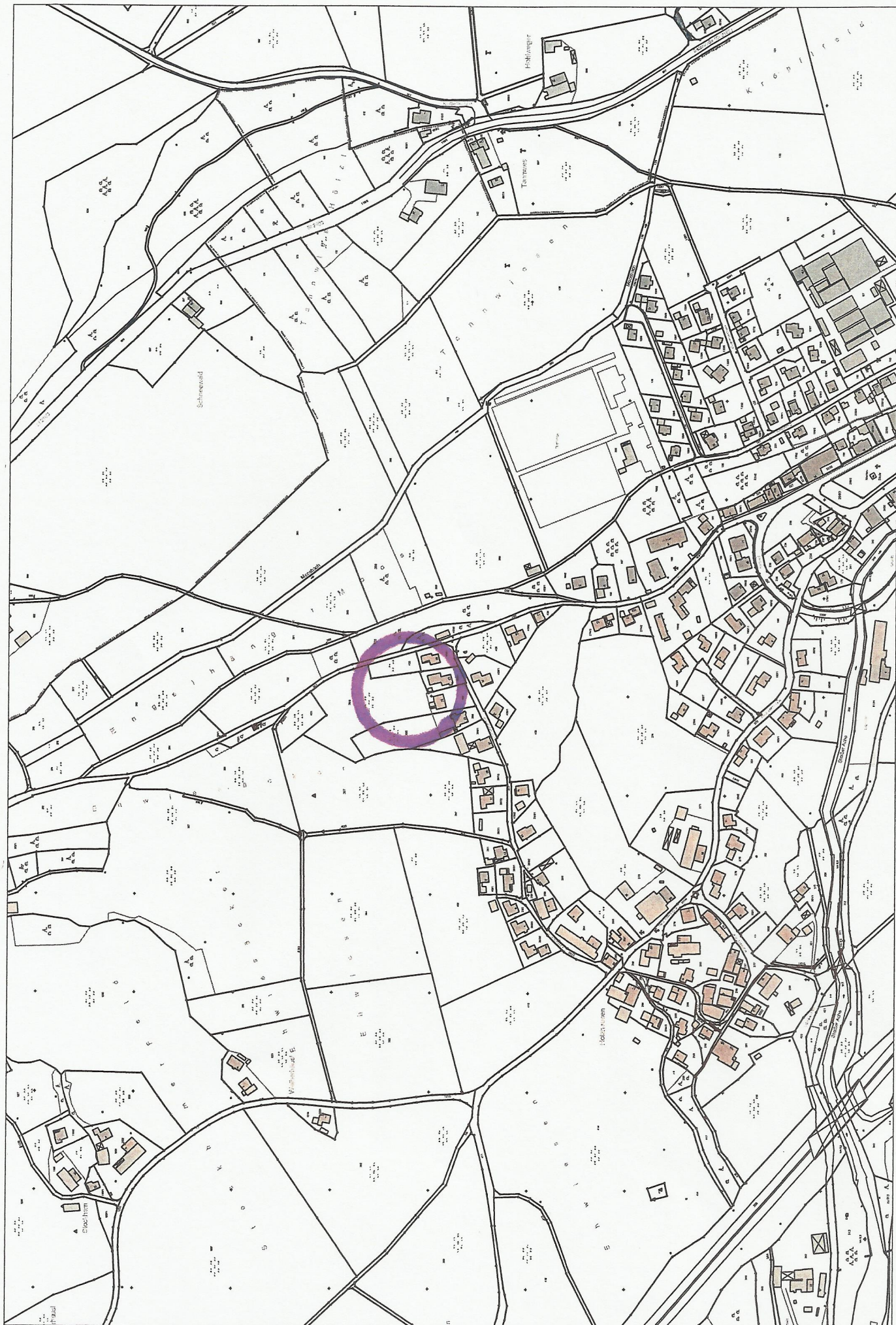
Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

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.

- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Bayernwerk Netz GmbH.
- m) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr. Die Mülltonnen müssen zur Abholung an der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Klosterweg, bereitgestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Parzellen 1 und 2.

Anger, den 06.03.2008, 05.06.2008, 19.11.2019, **21.04.2020**


Enzinger
1. Bürgermeister



Gemeinde Anger * Landkreis Berchtesgadener Land

Checkliste für den Bebauungsplan „Klosterweg“

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,
Pflanzgebot

3. Schutzgut Boden

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

Versickerung des
Niederschlagswassers,
Begrenzung der Ver-
siegelung durch GR₃

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 (Hangschichtwasser) 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.

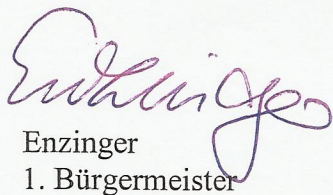
5. Schutzgut Luft/Klima

- 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. ja nein
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.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft: ja nein
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4)
Art der Maßnahmen
Ortsrandbegrünung

Anger, 06.03.2008


Enzinger
1. Bürgermeister

Gemeinde Anger * Landkreis Berchtesgadener Land

Flächenberechnungen zur Checkliste des Bebauungsplanes „Klosterweg“

Fläche Baugebiet: 2.879 m²

Max. zulässige Grundfläche GR₃ für Wohnhaus, Garage und
sonst. versiegelte Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO:

Parzelle 1:	290 m ²	
Parzelle 2:	240 m ²	
Parzelle 3:	270 m ²	gesamt: 800 m ²

Fläche für die Private Zufahrt
zu den Parzellen 1 und 2: 149 m²

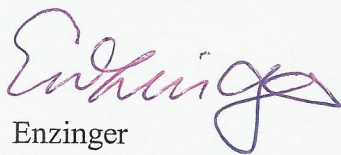
Fläche für mögliche Verbreiterung des
Klosterwegs (Zuerwerb der Gemeinde Anger): 129 m²

Maximal neu versiegelte Fläche gesamt: 1.078 m²

Der Anteil von versiegelter Fläche zur Fläche des Baugebiets

beträgt: $1.078 \text{ m}^2 \times 100 / 2.879 \text{ m}^2 = \underline{\underline{37,44 \%}}$

Anger, den 06.03.2008



Enzinger
1. Bürgermeister