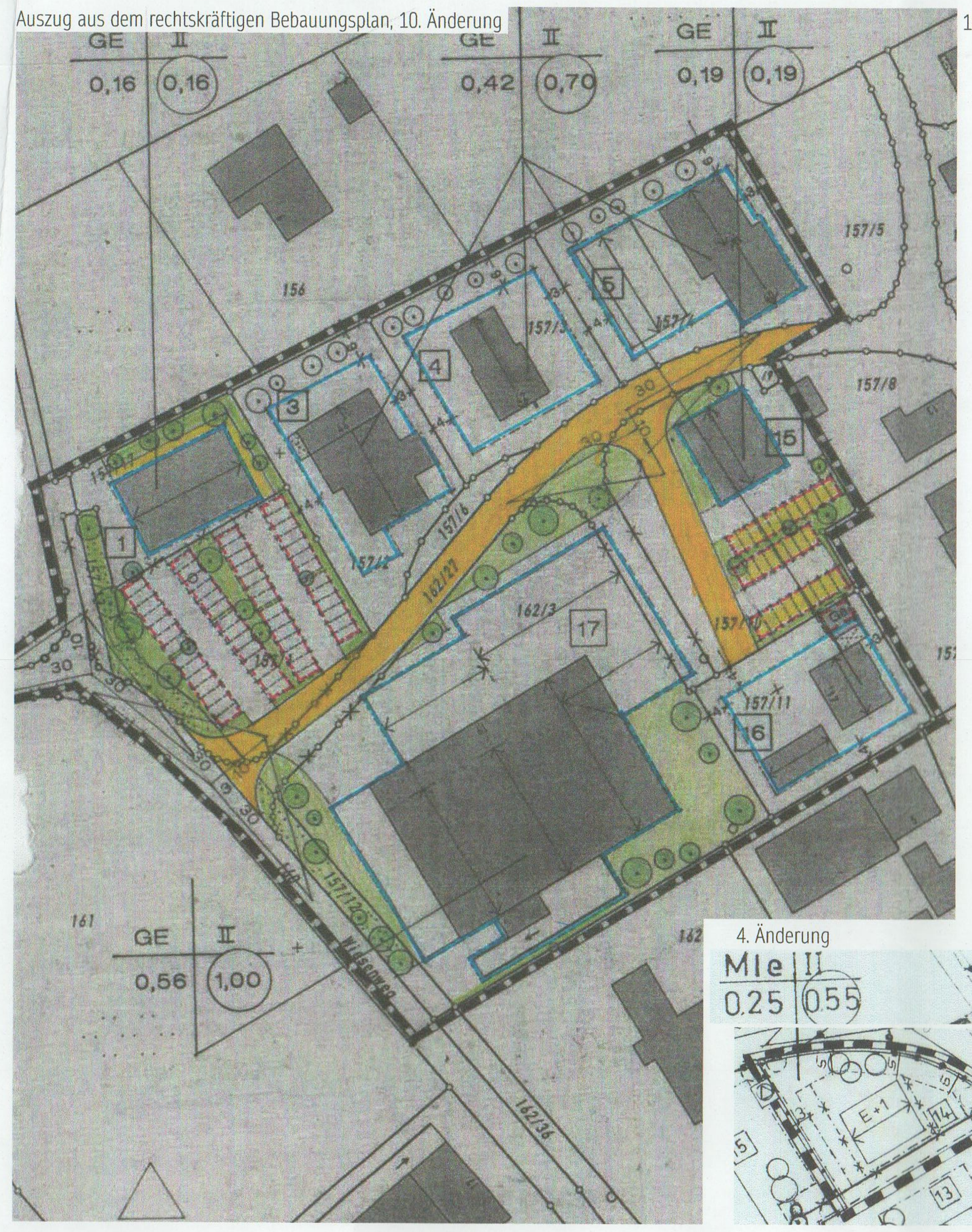
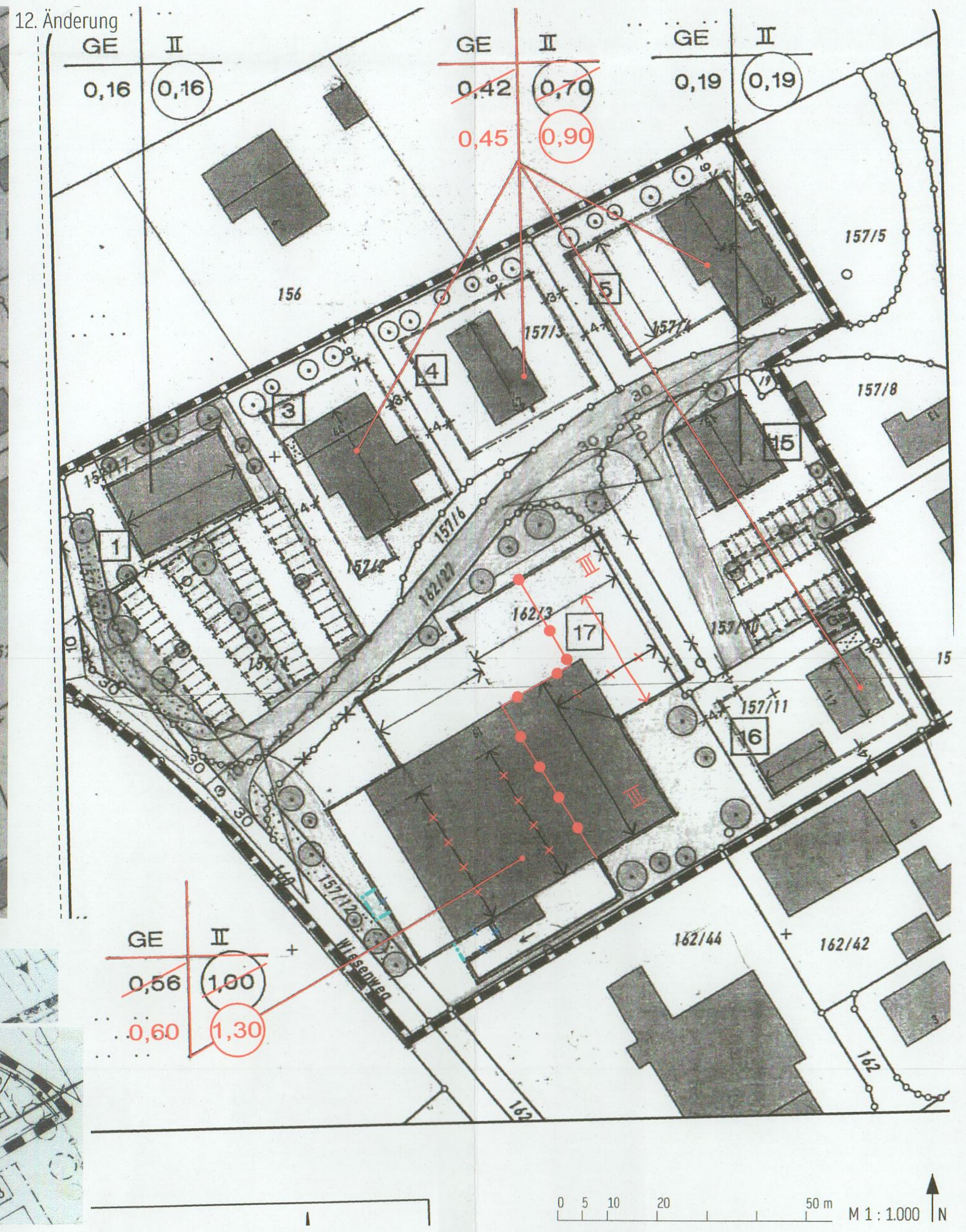
Die Gemeinde Anger erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) **diesen Bebauungsplan als Satzung.**

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 10. Änderung



12. Änderung



A Lageplan

B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

0 Der bisher gültige Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung durch diese ersetzt.

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GEe** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung der Nutzung
Im GEe sind Gartenbaubetriebe, Speditionsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. GRZ 0,5)

3.2 Grundflächen, die eine Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten, sind nur zulässig, wenn insgesamt mindestens 20 % des Baugrundstücks mit versickerungsfähigen Oberflächen oder als begrünte Flächen hergestellt werden.

3.3 Innerhalb des MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3.4 WH 506,30 höchstzulässige Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder an der Oberkante der Attika in Meter über Normalhöhennull (z.B. 506,30 m NHN).

3.5 GH 507,50 höchstzulässige Gesamthöhe des Gebäudes, gemessen an der höchsten Stelle der baulichen Anlage in Meter über Normalhöhennull (z.B. 507,50 m NHN).

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Die Baugrenze darf durch die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, Vordächern, An- und Vorbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Bauteile weniger als 20 % der Länge der Außenwand beanspruchen und die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

4.3 Flächen für nicht überdachte Abfahrtsrampen zu Untergeschoßen.

4.4 o offene Bauweise

4.5 a abweichende Bauweise: Innerhalb der Parzelle 15 werden Gebäude in der offenen Bauweise bis zu einer Länge von 100 m errichtet und an der Grenze zwischen den Parzellen 14 u. 15 sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4.6 Lagerflächen, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen n. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.7 30 Sichtfläche, die von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung, ausgenommen einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe freizuhalten ist, mit Schenkellänge in Metern (z.B. 30 m).

5 Immissionsschutz

5.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006 12 im Gewerbegebiet
Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle richtungsabhängig für die verschiedenen Immissionssektoren angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 12 weder während der Tag- noch zur Nachtzeit überschreiten.

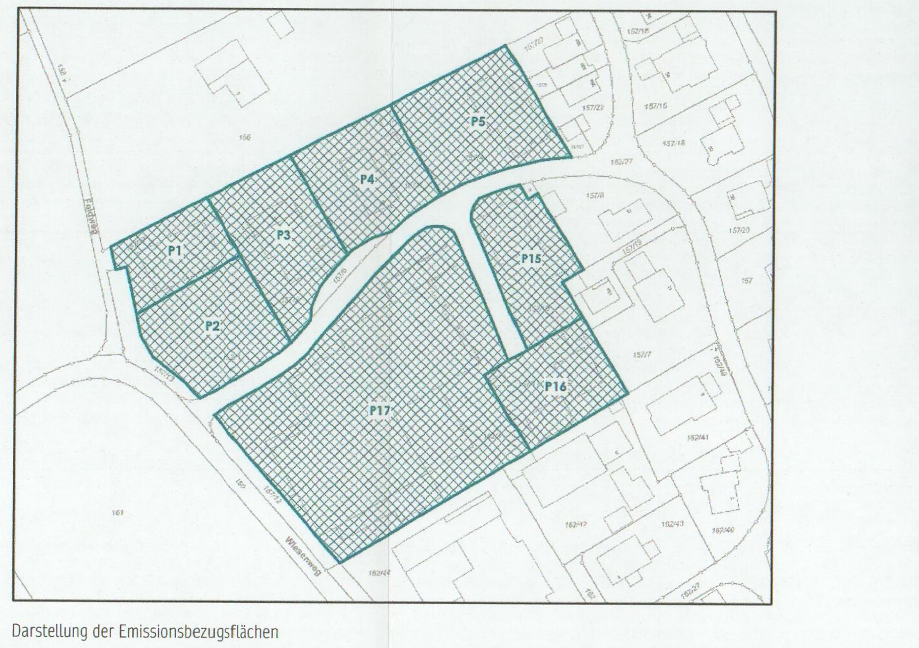
Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]

Immissionssektor	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
P 1: S_{EK} ~ 880 m²	68	53	64	49	62	47
P 2: S_{EK} ~ 1.430 m²	66	50	63	48	62	47
P 3: S_{EK} ~ 1.500 m²	65	50	63	48	60	45
P 4: S_{EK} ~ 1.400 m²	64	49	62	47	60	45
P 5: S_{EK} ~ 1.690 m²	68	53	61	49	61	46
P 15: S_{EK} ~ 1.230m²	68	53	60	49	62	47
P 16: S_{EK} ~ 1.160 m²	65	50	61	46	59	44
P 17: S_{EK} ~ 6.380 m²	67	52	61	48	60	45

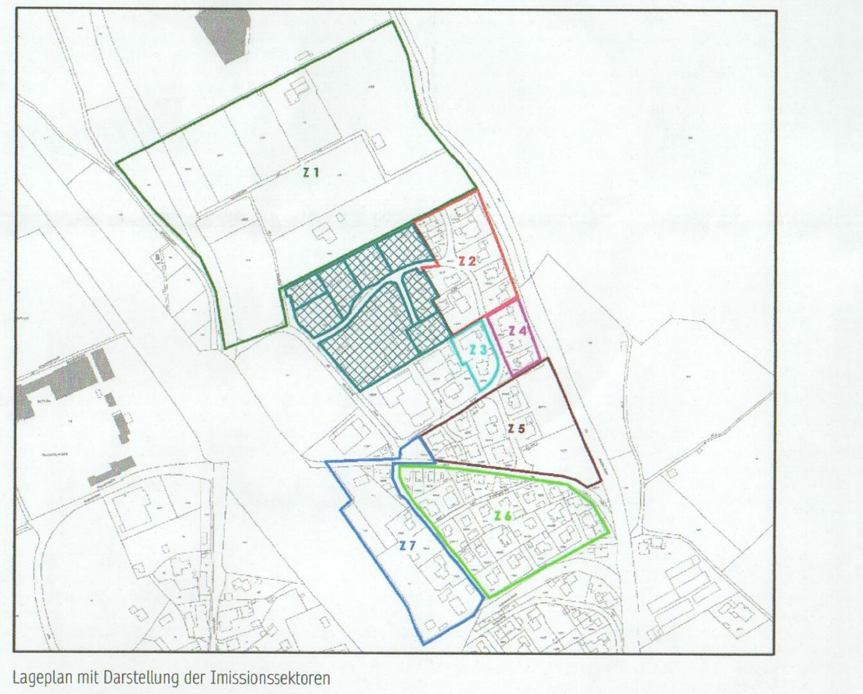
Immissionssektor	Zone 4		Zone 5		Zone 6	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
P 1: S_{EK} ~ 880 m²	66	51	67	52	58	43
P 2: S_{EK} ~ 1.430 m²	66	51	67	52	58	43
P 3: S_{EK} ~ 1.500 m²	64	49	65	50	58	43
P 4: S_{EK} ~ 1.400 m²	64	49	65	50	58	43
P 5: S_{EK} ~ 1.690 m²	66	51	67	52	60	45
P 15: S_{EK} ~ 1.230m²	66	51	67	52	60	45
P 16: S_{EK} ~ 1.160 m²	64	49	66	51	59	44
P 17: S_{EK} ~ 6.380 m²	64	49	65	50	58	43

Immissionssektor	Zone 7	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
P 1: S_{EK} ~ 880 m²	64	49
P 2: S_{EK} ~ 1.430 m²	63	48
P 3: S_{EK} ~ 1.500 m²	63	48
P 4: S_{EK} ~ 1.400 m²	62	47
P 5: S_{EK} ~ 1.690 m²	64	49
P 15: S_{EK} ~ 1.230m²	64	49
P 16: S_{EK} ~ 1.160 m²	60	45
P 17: S_{EK} ~ 6.380 m²	61	46

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = gesamte Grundstücksfläche



Darstellung der Emissionsbezugsflächen



Lageplan mit Darstellung der Immissionssektoren

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten weder für Immissionsorte innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schrattenbachstraße II" mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

5.2 Nutzungsbeschränkung im Mischgebiet MI - allgemein
Überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung – allgemein
Innerhalb der im Lageplan so gekennzeichneten Fläche ist das Entstehen von Immissionsorten im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm (öffenbare Außenbauteile wie Fenster oder Türen zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) nicht zulässig.

5.3 Nutzungsbeschränkung im Mischgebiet MI – in der Nachtzeit
Überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkungen - Nachtzeit
Innerhalb der im Lageplan so gekennzeichneten Fläche ist das Entstehen von Immissionsorten im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm (öffenbare Außenbauteile wie Fenster oder Türen zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) nur im Fall von Nutzungen zulässig, für die dargelegt werden kann, dass für diese während der Nachtzeit kein gegenüber der Tagzeit erhöhtes Ruhebedürfnis besteht (z.B. gewerbliche Büronutzung).

5.4 Verkehrslärmschutz
Solange kein geeigneter Schallschutz längs der Autobahn vorhanden ist, sind
a) bei den Parzellen 1, 4, 5 und 15 sämtliche Schlafräume so zu orientieren, dass sie keine Fenster auf der Autobahn zugewandten Westseite aufweisen.
b) bei den Wohnungen im Gewerbe- und Mischgebiet folgende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:
aa) Das bewertete Schalldämmass der Außenwände muss mindestens im Mischgebiet 40 dB und im Gewerbegebiet 45 dB aufweisen. Dies gilt auch für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschoßen.
bb) Das bewertete Schalldämmass der Fenster von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 35 dB in Mischgebiet und 40 dB im Gewerbegebiet, entsprechend der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719, betragen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 SD gleichseitig geneigtes Satteldach mit mittig über der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetem First

6.2 8° - 24° zulässige Dachneigung des Satteldaches als Mindest- und Höchstmaß in Grad (mindestens 8° und höchstens 24°)

6.3 Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen sind darüber hinaus auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Pultdächer dürfen eine Dachneigung von bis zu 12° aufweisen.

6.4 Bei Gebäuden mit einer Schmalseite von mehr als 16,0 m oder einer Wandhöhe von mehr als 498,00 m NHN sind flach geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung bis zu höchstens 12° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können ein Flachdach erhalten.

6.5 Die Firstrichtung ist parallel oder rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen.

6.6 Die Dacheindeckung ist nur mit nicht glänzenden oder nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwischenbauten ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung zulässig. Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung einzubauen.

6.7 An den Satteldächern der Hauptgebäude sind Dachüberstände von mind. 0,75 m an den Traufseiten und mind. 0,90 m an den Giebelseiten auszubilden.

7 Erschließung, Verkehr

7.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb.

7.4 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anger vom 05.08.2010

7.5 Vor Garagentoren ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.6 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfugen). Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.

8 Grünordnung

8.1 öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die Flächen sind mit Einzelbäumen sowie auf mind. 50 % ihrer Gesamtfläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, zu gestalten und zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser muldenförmig anzulegen.

8.3 Die nicht überbauten und nicht als Lagerplätze genutzten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.

8.4 Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine vollständige Versiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig, sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.

9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.2 Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Fläche von 10 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf. Freistehende Werbeanlagen, z.B. Fahnenmasten, sind bis zu einer Höhe von 7 m zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 3 m² zulässig.

9.3 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Lichtunterbrechung oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur gem. 10.1 zulässig.

10 Beleuchtung

10.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermaus- und Vogelarten sowie zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten ist eine Außenbeleuchtung nur in unbedingt betriebsnotwendigem Maß und ausschließlich mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien warmweißen LED-Leuchtmitteln mit max. 3.000 K zulässig. Die von den Beleuchtungseinrichtungen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Eine durchgehende Beleuchtung in der Zeit von 22:00 und 06:00 Uhr ist nicht zulässig; eine notwendige nächtliche Beleuchtung erfolgt über fest installierte Bewegungsmelder.

11 Einfriedung

11.1 Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit mind. 15 cm Bodenabstand zulässig.

11.2 Einfriedungen sind als durchsichtige Holzlatten- oder Drahtgitterzäune zulässig, ebenso als Hecken aus heimischen Gehölzen oder als Hinterpflanzung dieser Zäune mit solchen Hecken zulässig. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.

11.3 An Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen so anzulegen, dass eine ausreichende Sicht auf die Verkehrsfläche gewährleistet ist.

11.4 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, auf denen kein separater Gehweg vorhanden ist, müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

11.5 Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach 11.1 ausnahmsweise abgewichen werden.

11.6 Tore in Einfriedungen dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

12 Gelände

12.1 Die bestehende Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu erhalten.

12.2 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,4 m über oder unter dem bestehenden Gelände zulässig. Die Übergänge zum natürlichen Gelände sind als flache Böschungen auszubilden, Stützmauern sind nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen mit Zeichenerklärung

1 Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}

2 Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

3 60 m-Bereich um Gewässer dritter Ordnung mit Genehmigungspflicht gemäß Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

Für Anlagen, die sich im 60 m Bereich von der Uferlinie befinden, ist nach der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung beim Landratsamt gesondert zu beantragen.

D Hinweise mit Zeichenerklärung

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzulösende Grundstücksgrenze

3 162/3 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 162/3)

4 bestehende Gebäude (Abbildung der digitalen Flurkarte)

5 bestehende, noch nicht in der digitalen Flurkarte abgebildete Gebäude

6 abzubrechende Gebäude

7 vorgeschlagene Gebäudestellung (z.B. Parkdeck)

8 19 Hausnummer (z.B. Hausnummer 19)

9 15 Grundstücksnummer entsprechend dem Bebauungsplan (z.B. Parzelle Nr. 15)

10 489,64 Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 489,64 m NHN)

11 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße II"

12 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße"

13 durch Abstandsflächenübernahme belastete Fläche

14 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

15 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und max. 3 m für Unterboden sowie Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

16 Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.

17 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

18 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. 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 flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

19 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

20 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

21 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

22 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

23 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.

24 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

25 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

26 Rodungen, Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden.

27 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

28 Bei der Auswahl der standortgerechten Bäume und Sträucher heimischer Arten kann der Kreisgartenfachberater im Landratsamt BGL behilflich sein.

29 Privat- bzw. Wohnhaushalte haben Ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte, z.B. Gewerbebetriebe, haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

30 Die jeweiligen satzungsrechtlichen Bestimmungen der einzelnen Träger der Versorgungs- und Erschließungsanlagen sind -insbesondere bei Änderungen bestehender Anschlüsse oder bei Neuanschlüssen- zu beachten.

31 Für Immissionsschutzmaßnahmen besteht kein rechtlicher Anspruch auf Kostenübernahme durch den Straßenbaulastträger der Autobahn A 8 Ost.

32 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende, anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

33 Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

34 Schalltechnische Rücksichtnahme bei Um- oder Neubauten schutzbedürftiger Nutzungen:
Sofern auf der Mischgebietsparzelle Neu- oder Ersatzbauten mit im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen beantragt werden, ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin, dass die von den auf der unmittelbar benachbarten Gewerbegebietsparzelle ansässigen Betrieben (unter Berücksichtigung deren Genehmigungsinhalte) hervorgerufenen Beurteilungspegel die aus den Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz resultierenden Immissionskontingente LIK an allen geplanten Immissionsorten im Sinne der TA Lärm nicht überschreiten. Alternativ sind im Rahmen des Bauvorhabens geeignete Objektschutzmaßnahmen (z. B. lärmabgewandte Grundrissorientierung, Lärmschutzwände, Schallschutzfestverglasung) zu treffen.

35 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Anger zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2023
Höhenangaben: Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2023

Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, Stadtplaner
Jahnstr. 10, 83395 Freilassing
08654.7767648
jb@josefbruederl.de

E Verfahrensvermerke

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis 05.09.2023 öffentlich ausgelegt.

3 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis 05.09.2023 beteiligt.

4 Der geänderte Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 04.12.2023 erneut im Internet veröffentlicht.

5 Zu dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2023 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2023 bis 27.11.2023 erneut beteiligt.

6 Die Gemeinde Anger hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2023 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anger, den 12. Dez. 2023
Markus Winkler, Erster Bürgermeister
(Siegel) BAYERN · GEMEINDE ANGER

7 Ausgefertigt

Anger, den 12. Dez. 2023
Markus Winkler, Erster Bürgermeister
(Siegel) BAYERN · GEMEINDE ANGER

8 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 15.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Anger, den 19. Dez. 2023
Markus Winkler, Erster Bürgermeister
(Siegel) BAYERN · GEMEINDE ANGER

LANDRATSAMT BERCHTESGADENER LAND
21. Dez. 2023
1 2 3 4

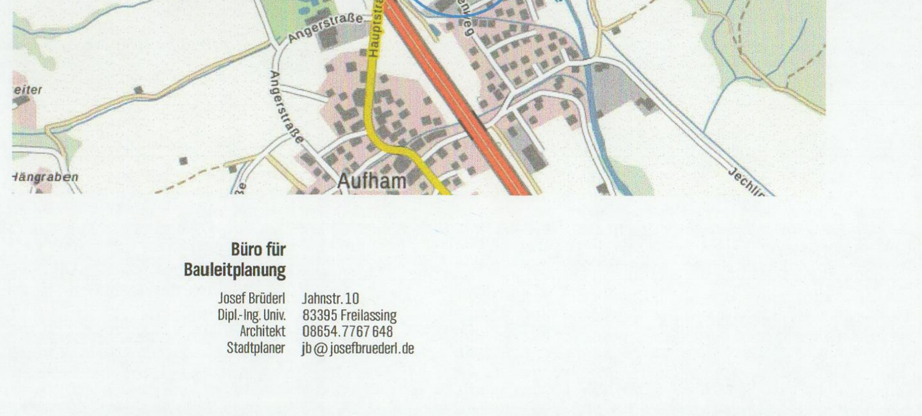
Gemeinde Anger
Landkreis Berchtesgadener Land

13. Änderung des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße II"

Neuaufstellung für die Grundstücke Fl.Nrn. 157/1, /2, /3, /4, /6, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /17 u. 162/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 158, 160 u. 162/27 der Gemarkung Aufham

gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

~~29.06.2023, 31.10.2023~~, 07.12.2023



Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, Stadtplaner
Jahnstr. 10, 83395 Freilassing
08654.7767648
jb@josefbruederl.de