

Gemeinde Anger
Landkreis Berchtesgadener Land

1. Änderung (Erweiterung) als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Achenweg"
mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Fl.-Nr. 185 in Aufham



Präambel

Die Gemeinde Anger erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (I 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 12.04.2011 (I 619) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 400), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ortsteil Aufham zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes.

A) Für die Festsetzungen

GR 720 m ²	Grundflächen 720 m ²
WH 6,0	Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 6,00m)
	Baugrenze
	Firststrichung
	Umgrenzung von Nebenanlagen (private Hofzufahrt) und Stellplätzen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Verkehrs- / Betriebsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich

Legende Grünordnung:

	Eingriffsfläche
	priv. Grünfläche (mit Anpflanzungen)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baum zu pflanzen, I. Ordnung
	Baum zu pflanzen, II. oder III. Ordnung
	Strauch zu pflanzen
	Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Strauch zu pflanzen (Standortvorschlag)

B) Für die Hinweise

	Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzulassende Grundstücksgrenze
918/4	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 17.01.2013, 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 720 m² festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 677m² festgesetzt.

1.3 Die seitliche Wandhöhe ist bis max. 6,00m, die Firsthöhen bis max. 8,50m zulässig. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

1.4 Für das Gebäude ist ein Satteldach auszuführen. Die Firststrichung ist im Plantell festgelegt. Die Dachneigung beträgt 15°. Für die Dacheindeckung werden rote, rotbraune oder graue Dachmaterialien festgesetzt. Aufständerrungen für PV- oder Solaranlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.

1.5 Die Fassadenflächen sind in ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

2. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

2.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Gewerbeflächen sind nach Nutzung pro 100 m² Lagerfläche und pro 40m² Bürofläche (Geschossfläche) je 1 Stellplatz oder auf Nachweis die tatsächliche Zahl der benötigten Stellplätze nachzuweisen.

3. Immissionsschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten:

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 DIN 45691, Abschnitt 5 mit einer Bezugsfläche von 3.300 qm. 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.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind an allen innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist dabei der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service vom 07.03.2013) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

4. Grünordnung

4.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches der Versickerung zugeführt. Dachflächenwasser sowie Oberflächenwasser aus Hof-, Straßen- und Parkflächen soll breitflächig über den bewachsenen Oberboden (30cm Humusschicht) versickert werden. Hierfür sind Sickermulden und Sickerrigolen vorgesehen. In jedem Fall sind die wasserrechtlichen Anforderungen zu Bauweise und zum Umgang mit Abwasser, Regenwasser und wassergefährdenden Stoffen zu berücksichtigen.

4.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu gestalten. Es sind Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers mit einzubeziehen. 20 % der privaten Grünfläche der südlichen Bauparzelle sind als Gehölzflächen auszubilden (ca. 270 qm). Diese sind nach einer Initialpflanzung und einer 3-5 -jährigen Entwicklungspflege durch Sukzession zu entwickeln. Es sind autochthone, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Planzeichnung in den angegebenen Qualitäten aus nachfolgender Liste zu verwenden.

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. und III. Ordnung

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

Sträucher:

40% Sol. 3xv., m.B., 150-200
60% Str. 2xv., 100-150
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonitcera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa pendulina - Alpen-Rose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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

5. Ökologischer Ausgleich

5.1. Eingriffsblanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden). Auszugleich ist die gesamte südliche Bauparzelle sowie die neu anzulegende Zufahrt. Die Eingriffsfläche beträgt demnach: 2.976 qm

Die im Norden festgesetzte private Grünfläche wird dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 184/8 zugeschlagen und wird nicht mitbilanziert. Sofern zukünftig auf dieser Fläche Nutzungsänderungen vorgesehen werden, ist die Ausgleichspflicht zu überprüfen.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt das geplante Gewerbegebiet in einem „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie I), und ist hier dem Typ B (Gebiete mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche) zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,3 - 0,6.

Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,4 festgelegt.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit:

Eingriffsfläche 2.976 qm x Faktor 0,4 = **1.190 qm**

Der Ausgleich wird in Form einer Ersatzmaßnahme geleistet.

5.2. Erforderliche Ersatzmaßnahme

Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.190 qm ist in Form von Pflegemaßnahmen auf brach gefallenen Flächen des FFH-Gebietes "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth" zu leisten. Der hierfür anzusetzende Maßnahme-Umfang bemisst sich an der ökologischen Aufwertung einer zu erwerbenden Ausgleichsfläche von 1.190 qm. Entsprechende Details hierzu werden im Umweltbericht unter 4.2 aufgezeigt.

6. Mauern / Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen. Zulässig sind nur hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune. Die Errichtung von Sockelmauern in ebenem Gelände ist nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur für die ansässigen Betriebe (Stätte der Leistung) erlaubt. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe nicht überragen. Werbung auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselnden und beweglichen Licht sind nicht zulässig. Fahnenmasten bis 8,00 m Höhe sind zulässig.

7.2 Werbeanlagen sind gem. BayBO bauliche Anlagen und baurechtlich zu beantragen, soweit sie nicht gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 und Art. 57 Abs. 2 Nr. 6 verkehrsfrei sind.

7.3 Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Vor der Errichtung sind daher zur Erstellung der erforderlichen Zustimmung dem zuständigen Sachgebiet 32 der Autobahndirektion Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

8. Umsetzung der Grünordnungsplanung

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschritt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

9. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen. Die Anschlösssäulen der Versorgungsträger sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

10. Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

D) Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz:

Die Festlegungen zum Immissionsschutz sind in der schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Westendstraße 199, 80686 München vom 07.03.2013 begründet. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DSchG, Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, den gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

3. Alle erforderlichen Versorgungsunternehmen sind über die geplante Maßnahme zu informieren. Erforderliche Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Brandschutzbehörden und der örtlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen einer normalen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen) zu dulden sind.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2012, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.12, hat in der Zeit vom 08.11.12 bis 21.12.12 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.12, hat in der Zeit vom 08.11.12 bis 21.12.12 stattgefunden.

- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.12, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.12 bis 21.12.12 beteiligt.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.12 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.12 bis 01.03.13 öffentlich ausgelegt.

- Die Gemeinde Anger hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.03.13 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10. Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.13 als Satzung beschlossen.

Anger, den 01.03.13

Enzinger, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Anger, den 17.4.2013

Enzinger, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 19.03.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Anger, den 19.03.2013

Enzinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Anger

Landkreis Berchtesgadener Land



1. Änderung (Erweiterung) als
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Achenweg"
mit integriertem Grünordnungsplan
im Bereich der Fl.-Nr. 185 in Aufham

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 06.11.2012
07.03.2013

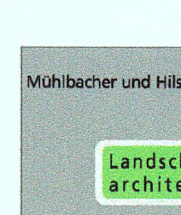
Stand: 07.03.2013

Planung:



Herzog-Friedrich-Str. 12
83278 Traunstein
Telefon: (0861) 209 25 24
Fax: (0861) 98 96 3-0
www.sak.de info@sak.de

Grünordnung:



Mühlbacher und Nilles
Landschaftsarchitektur
Herzog-Friedrich-Str. 12
83278 Traunstein
Telefon: (0861) 209 25 24
Fax: (0861) 209 25 23
www.muehlbacher-nilles.de
info@muehlbacher-nilles.de