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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) den Bebauungsplan

„Am Sportplatz“

mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

Für die Grundstücke FlNr. 134, 135, 136, 137, 138, 189, 190, 383 und 385 Gemarkung Anger, gilt der von Architekt Flori Magg, Freilassing, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2003 und 03.07.2003, 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 zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,2 Grundflächenzahl (GRZ). Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

b) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziff. 1 bis 3 BauNVO 1990 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht mitzurechnen.

c) Die Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf maximal 6,40 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Bei traufseitig angeordneten Balkonen wird bei abgeschleppten Dachflächen die maximal zulässige Pfettenlage von 0,40 m über Oberkante Rohdecke Obergeschoß in 1,0 m Abstand von der zugehörigen Fassadenfläche gemessen, gleiches gilt für maximale Wandhöhe von 6,40 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (keine Hausgruppen).

2. Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Parzellen ohne Festsetzung einer Firstrichtung muß die Firstrichtung parallel zu der Baugrenze errichtet werden.

3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, oder Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe des fertigen Bodens des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen im Bereich der jeweiligen Garagenzufahrt, zu liegen kommen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

a) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der gemeindlichen Stellplatzverordnung auf dem Baugrundstück herzustellen. Für dort nicht ausgewiesene Nutzungen gilt die Stellplatz-Richtlinie zur BayBO. Garagenzufahrten dürfen nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen werden.

b) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß bei den Parzellen 1 bis 6 und 8 bis 13 mindestens 5 m, bei Parzelle 7 mindestens 4 m betragen, wenn die Einfahrt zur Garage im rechten Winkel zur Straße erfolgt. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

c) Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (Splittrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, usw.).

6. Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7. 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. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf jeder Parzelle ist eine Nebenanlage i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

9. Sicherungsmaßnahmen und besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)

a) Entlang des Moosbaches ist ein Streifen von 5,0 m, gemessen ab wasserseitiger Böschungskante, für die Unterhaltung des Gewässers frei zu halten.

b) Zur Sicherung gegen zeitweiliges Ansteigen des Grundwassers, insbesondere bei Hochwasser, Naßwetterperioden oder Schneeschmelze, sind besondere Abdichtungsmaßnahmen in den Kellergeschossen erforderlich.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum nord-westlich angrenzenden Sportgelände ist ein Lärmschutzwall mit 5 m Höhe zu errichten. Zusätzlich sind die Gebäude auf den Parzellen 2 bis 6 grundrißorientiert so zu planen, daß im Obergeschoß und Dachgeschoß auf den dem Sportplatz zugewandten Nord- und Westseiten der Wohngebäude keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern liegen. Für das Wohngebäude auf der Parzelle 1 gilt vorgenannte Verpflichtung nur für die Nordseite. Eine Ausnahme ist möglich, wenn der vorgenannte Planungsgrundsatz soweit wie möglich erfüllt ist und Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zu Lüftungszwecken mindestens ein Fenster auf der Süd- bzw. Ostfassade aufweisen oder wenn diese Räume mit entsprechenden Schallschutz-Fensterelementen mit geregelter schallgedämmter Lüftungsanlage versehen werden.

§ 2
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Bauform, Baugestaltung

Als Grundrissform ist 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 Oberkante der Fußpfette darf maximal 0,40 m über der Rohdecke des 1. Obergeschosses zu liegen kommen.

b) Ein Kniestock über dem Erdgeschoß ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes über dem Erdgeschoß wird auf mindestens 1,60 m über der Rohdecke des Erdgeschosses festgesetzt, maximale Wandhöhe jedoch 6,40 m.

c) Die Oberkanten der Fußpfetten der oberirdischen Garagen dürfen maximal 2,90 m über dem Garagenfußboden liegen. Ausgenommen sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes liegen.

d) Nebengebäude dürfen mit einer Traufhöhe von maximal 2,00 m errichtet werden.

3. Dachgestaltung

a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 18 - 25 ° 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 in naturroter Farbe zu verwenden. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung auszuführen.

a) Bei den Dächern der Garagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung 18 – 25 ° betragen. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes abzustimmen. Zusammengebaute Nebengebäude sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

c) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

4. Standgiebel

Standgiebel mit Querfirst sind nur einseitig bei Gebäuden mit Kniestock (Wandhöhe < 5,00 m) zugelassen. Sie dürfen an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal 1/3 der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,50 m innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden. Ihre Grundfläche wird auf die zulässige Grundfläche gemäß § 1 Ziffer 2 Buchstabe a dieser Satzung angerechnet. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite. Die Traufe der Standgiebel muß höhengleich mit der Traufe des Hauptkörpers ausgeführt werden. 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. Wintergarten

Je Wohnhaus ist der Anbau eines Wintergartens innerhalb der Baugrenzen gestattet, soweit er nicht mehr als 3 m über die Trauf- bzw. Giebelseite vorspringt und die Grundfläche nicht mehr als 15 qm beträgt. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

6. Abstandsflächen

Der Lärmschutzwall kann ohne Einhaltung von Abstandflächen errichtet werden. Die nördlichen Abstandflächen der Parzellen 1 bis 6 dürfen sich bis zur Hälfte auf die Fläche des Lärmschutzwalles erstrecken. Die nördlichen Abstandsflächen der Parzellen 8 bis 13 dürfen sich über die Straßenmitte der Planstraße A bis maximal zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie erstrecken. Die nördliche Abstandfläche bei Parzelle 7 darf über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bzw. Uferschutzstreifen bis maximal zur nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche bzw. Uferschutzstreifen reichen. Bei Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO muß ein grenzüberschreitender Dachüberstand mit 0,50 m errichtet werden.

7. Fassadengestaltung

Als Außenputz sind nur einfache, möglichst glatte bzw. feinkörnige Putze zugelassen. Außenwandverkleidungen und die sichtbaren Umwehrungen der Balkone dürfen nur in Holz natur oder mit lasierendem Anstrich ausgeführt werden.

8. Lichtgräben und Abgrabungen

Lichtgräben oder Abgrabungen zur natürlichen Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Das Gelände ist mindestens bis 0,40 m unter Oberkante Erdgeschoßfußboden an das Gebäude heranzuführen.

9. Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen entlang an öffentlichen Straßen mit Holzzäunen oder lebenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen gestattet. Die Einfriedungen dürfen einschließlich Sockel, gemessen am Fahrbahnrand, nicht höher als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m sein. Dies gilt auch für lebende Hecken. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,15 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Der Garagenvorplatz ist mit einem Einfriedungsverbot belegt.

10. 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:

Öffentliche Grünfläche an der Straße „Am Kirchberg“	Pflanzgebot für heimische Obstbaumhochstämme in Sorten nach Absprache mit dem Kreisfachberater.
Öffentliche Grünfläche am Moosbach	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater und Wasserwirtschaftsamt Traunstein. Düngemaßnahmen sind unzulässig.
Öffentliche Grünfläche als Lärmschutzwall	Pflanzgebot für heimische Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater. Der Wall ist als Magerstandort anzulegen und extensiv in gruppenweiser Pflanzung zu gestalten.
Öffentliches Straßenbegleitgrün	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Absprache mit dem Kreisfachberater.

§ 4
Hinweis zum Immissionsschutz

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, 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.

§ 5
Inkrafttreten

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

Anger, den 11.09.2003

Enzinger
1. Bürgermeister

Erläuterung zur Satzung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz"

08.05.2003

Systemschnitte M= 1:200

SYSTEMSCHNITT 1

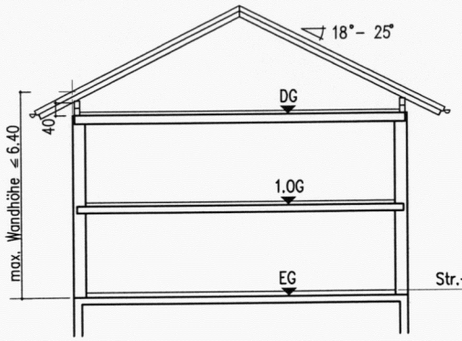
2 Vollgeschosse

§1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 2c) "Mass der baulichen Nutzung"
max. Wandhöhe 6,40 m

= Schnittpunkt der Wandaussenkante mit Oberkante Dachhaut gemessen ab OK Rohdecke KG

§1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 2c) "Mass der baulichen Nutzung"
max. Pfettenlage ü. 1.OG 0,40 m

= Schnittpunkt der Wandaussenkante mit Unterkante Sparren gemessen ab OK Rohdecke 1.OG



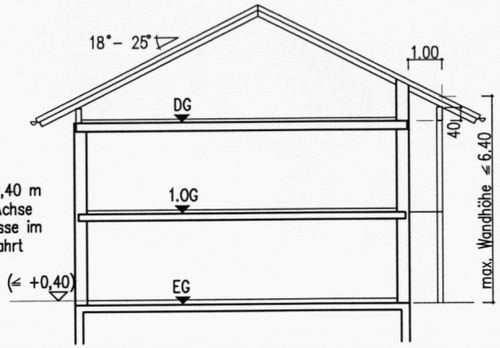
Punkt 4 "Höhenlage"

OK FFB im EG max. 0,40 m über OK zugehöriger Achse der Erschliessungsstrasse im Bereich d. Garagenzufahrt

Str.-Achse (= 0,00)

SYSTEMSCHNITT 2

2 Vollgeschosse + Balkon



§1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 2c) "Mass der baulichen Nutzung"
max. Wandhöhe 6,40 m

= Schnittpunkt der um 1,0 m versetzten "Wandaussenkante" mit Oberkante Dachhaut gemessen ab OK Rohdecke KG

§1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 2c) "Mass der baulichen Nutzung"
Pfettenlage über 1. OG

= Schnittpunkt der um 1,0 m versetzten "Wandaussenkante" mit Unterkante Sparren gemessen ab OK Rohdecke 1.OG

SYSTEMSCHNITT 3

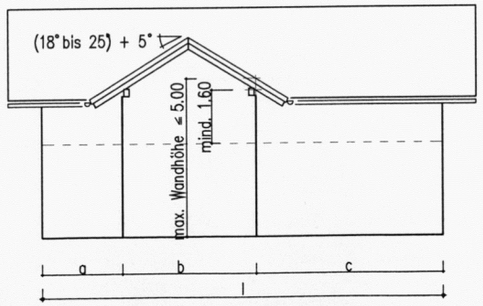
Erdgeschoss + Kniestock + Standgiebel

Pkt. 4 "Standgiebel"

max. Breite 1/3 der Hauslänge
a + c = mind. 2/3 l
b = max. 1/3 l

max. Wandhöhe ≤ 5,00 m

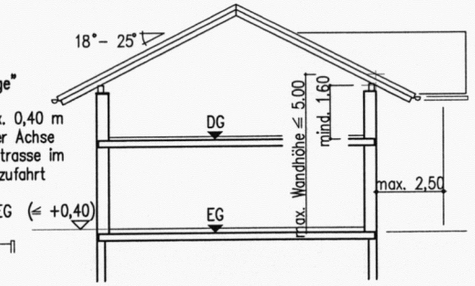
= Schnittpunkt der Wandaussenkante mit Oberkante Dachhaut gemessen ab OK Rohdecke KG



Punkt 4 "Höhenlage"

OK FFB im EG max. 0,40 m über OK zugehöriger Achse der Erschliessungsstrasse im Bereich d. Garagenzufahrt

Str.-Achse (= 0,00)



Pkt. 4 "Standgiebel"
Kniestock mind. 1,60 m

= Schnittpunkt der Wandaussenkante mit Unterkante Sparren gemessen ab OK Rohdecke über EG

max. Tiefe 2,50 m