

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) den Bebauungsplan

„Klosterweg“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

Für eine Teilfläche der Grundstücke FINr. 399 und FINr. 400, Gemarkung Anger, gilt der vom Planungsbüro Baumgartner, Anger, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2008, 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:

Parz. Nr.	Grundstücks-Grösse (ca.) (m ²)	Zul. Grundfläche Wohnhaus GR ₁ (m ²)	Zul. Grundfläche Wohnhaus + Garage GR ₂ (m ²)	Zul. Grundfläche nach §19Abs. 4 BauNVO Wohnhaus + Garage + Zufahrt GR ₃ (m ²)
1	843	140	190	290
2	801	140	190	240
3	829	140	190	270

- b) Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
- c) Für angebaute Garagen wird eine max. Grundfläche von 50 m² inklusive der Grundflächen für Nebenräume festgesetzt.

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

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhenfestpunkt für alle Höhenfestsetzungen ist folgender Höhenbezugspunkt: Oberkante Eingangspodest des Gebäudes Hochkreuzstrasse 25 mit einer Höhe von +5.50 m = 556.35 m ü. NN.

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 bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Die Staufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
- c) Sofern Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. Splittstrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rastengittersteine, usw.), werden diese Flächen auf die GR₃ nicht angerechnet.

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 GR₃ gem. Tabelle angerechnet.

§ 2
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 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 Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf maximal 6,50 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 Fußfette 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).
- d) Die Wandhöhe der Garagen (Schnittpunkt Dachhaut mit traufseitiger Außenwand bis Oberkante fertiger Fußboden Garage) wird auf max. 3,0 m festgesetzt. Bei grenznahen Garagen ist Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO anzuwenden.

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

Standgiebel mit Querfirst sind nur einseitig an Gebäuden 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 Gebäudeaußen-ecken 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, GR₁ 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

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.

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.

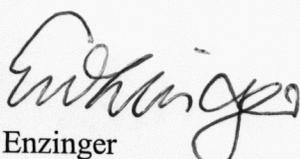
Aufgrund der topographischen Geländeverhältnisse der umliegenden Wiesenflächen kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser entstehen. Im Rahmen des Selbstschutzes sind geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.

Wegen der Waldnähe wird auf mögliche Gefahren durch stürzende Bäume und Baumteile und auf belastende Auswirkungen durch Schattenwurf und Nadel-/Blattfall hingewiesen.

§ 5
Inkrafttreten

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

Anger, 31.07.2008



Enzinger
1. Bürgermeister