
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

„Pfaffendorf“

mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

Für eine Teilfläche des Grundstückes FlNr. 123, Gemarkung Anger, gilt der von Architekturbüro Magg, Freilassing, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2005, 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 maximale Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt auf eine maximale Grundfläche (GR) von:

Parzelle 1	140 m ²
Parzelle 2	130 m ²
Parzelle 3-8	120 m ²

Das gleiche Maß gilt für die Geschossfläche (GF) des Obergeschosses. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

- b) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von § 19 Abs. 4 Ziff. 1 – 3 BauNVO (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.
- d) Für freistehende und angebaute Garagen wird die max. Nutzfläche bis zu 50 m² inklusive der Nutzfläche für Nebenräume festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (keine Hausgruppen).
- b) Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Baufenster ohne Festsetzung einer Firstrichtung muss der First parallel zu der Baugrenze und über der Längsseite des Gebäudes errichtet werden.
- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig, dass auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer oder Eingangsüberdachungen die Baulinie oder 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 maximale Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (HF) wird wie folgt festgelegt:

Parzelle 1	+2,80 m
Parzelle 2	+2,70 m
Parzelle 3	+2,80 m
Parzelle 4	+2,90 m
Parzelle 5	+2,70 m
Parzelle 6	+2,70 m
Parzelle 7	+2,65 m
Parzelle 8	+2,70 m

Wenn die Garagen auf den Parzellen 2 + 3 und 7 + 8 zusammengebaut werden, gilt für die Höhen der Garagentorschwellen:

Parzelle 2 + 3	+2,55 m
Parzelle 7 + 8	+2,60 m

Bezogen jeweils auf den Höhenbezugspunkt Schacht Nr. 151 in der Paffendorfstraße mit Deckeloberkante DO 528,83 m ü. NN $\triangleq$ ± 0.00 m.

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 bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen, wenn die Einfahrt zur Garage im rechten Winkel zur Straße erfolgt. *↳ künftig weglassen*
- c) Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (Splitttrasen, 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 sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Im Sichtdreieck sind hochstämmige Bäume zulässig.

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.

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

Je Baugrundstück ist eine Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Wandhöhe von 2,5 m, gemessen ab OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten 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 Fußfette darf maximal 0,40 m über der Rohdecke des 1. Obergeschosses zu liegen kommen.
- b) Ein Kniestock über dem Erdgeschoss ist zulässig. Mindestwandhöhe $\geq 5,00$ m, maximale Wandhöhe $\leq 6,40$ m (Definition der Wand siehe § 1 Ziffer 2 Buchstabe c).
- c) Die Oberkanten der Fußfetten der Garagen dürfen maximal 2,90 m über dem Garagenfußboden liegen. Ausgenommen sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes liegen.

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 Minstdachvorsprung 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.
- b) Die Dächer der freistehenden 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 Grenzanbau mit gleicher Dacheindeckung, profil- und höhengleich auszuführen.
- c) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

4. Standgiebel

Standgiebel mit Querfirst sind nur einseitig an Gebäuden 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. Von den Gebäudeaußen-

ecken ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. 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 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. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden. Ausgenommen davon dürfen die Garagen der Parzellen 1, 2, 4 und 5 bis auf 1,50 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Der verbleibende Grundstückstreifen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist niveaugleich herzustellen. Bei Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO muss der grenzüberschreitende Dachüberstand mit 0,5 m errichtet werden.

6. Fassadengestaltung

Als Außenputz sind nur einfache, möglichst glatte bzw. feinkörnige Putze zugelassen. Außenwandverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

7. ~~Lichtgräben und Abgrabungen~~

Geländemodellierung

1. Änderung lt. Beschluss vom 11.01.07, TOP 894

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

S. 1 ändern

8. 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 Einfriedungen dürfen, 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. Über Gelände ragende Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Garagenvorplätze werden zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Einfriedungsverbot belegt.

9. 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 südwestlichen Grund- stücksgrenze der Parzellen 1, 2, 6, 7 und 8	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Ab- sprache mit dem Kreisfachberater.
Öffentliches Straßenbegleitgrün	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher nach Ab- sprache mit dem Kreisfachberater.
Ortsrandbegrünung und sonstige Bepflanzung	Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher auf den Privatflächen aller Parzellen.

§ 4
Hinweis zum Immissionsschutz

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.

§ 5
Inkrafttreten

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

Anger, den 06.04.2006


Enzinger
1. Bürgermeister