



Planung  
Schraner Gewies Architekten

Entwurf  
Adlkofen, den 11.04.2018

Die Gemeinde Gars a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung.

# BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

## 001 GARS I TEILGEBIET KLOSTERGARS (GARTENFELD)

### 2. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB Innenentwicklung

Für die Aufstellung des Entwurfes

Gars a. Inn, den .....

1. Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

##### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat/(Markt)Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

##### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

##### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

##### 4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

##### 5. Ausgefertigt:

..... den ..... - Siegel -  
(Stadt / Gemeinde)

##### Name, 1. Bürgermeister

##### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

## A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a § 11 u. § 19 BauNVO)

2.1 Allgemeine Wohngebiete  
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig

2.2 z.B. II+D Anzahl der Geschosse, z.B. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss

2.3 WH <sub>6,50 m</sub> zulässige Wandhöhe über der festgesetzten max. Oberkante EG-Fertigfußboden an der Gebäudetraufseite, z.B. 6,50 m  
Oberkante EG-Fertigfußboden max. 20 cm über OK der nächst gelegenen Erschließungsstraße

#### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Firstrichtung, Satteldach

3.3 Flachdach

3.4 Anbauzone

3.5 nur Hausgruppen zulässig

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 private Verkehrsflächen

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 private Grünflächen

5.2 private Freiflächen, nicht einzäunbar

5.3 Hecke

5.4 Bäume zu pflanzen privat

#### 6. Sonstige Planzeichen

6.1 Garagen

6.2 z.B. ② Parzellennummer

6.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.4 privater Stellplatz

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1514 Flurstücksnummer

Bestand Hauptgebäude

Bestand Nebengebäude

## B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Wohneinheiten  
- Je Parzelle sind max. 2 WE zulässig.

2. Wohngebäude  
Dachform Satteldach:  
- Symmetrisches Satteldach, Dachneigung max. 45° Dachdeckung - Dachziegel  
- Dachüberstand Traufseite max. 50 cm, Dachüberstand Ortsgang max. 20 cm  
- Schildwand giebelseitig möglich. Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche.  
- je Hausgruppe sind max. 3 Dachgauben auf der Haussüdseite sowie auf Hausnordseite zulässig. Ansichtsbreite der Dachgauben max. 1,60 m. Dachform - Satteldach. Dachneigung 7°.

3. Anbauzone für gedeckte Freisitze  
- an der gartenseitigen Traufseite über max. 2/3 der Gebäudelänge je Parzelle zulässig. Tiefe max. 3,0 m.  
- Dachform Flachdach als Dachterrasse nutzbar.

4. Standorte der Garagen und Stellplätze  
- Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einscrib im Bebauungsplan.

5. Garagen  
Dachform Flachdach, begrünt.  
Wandhöhe max. 3,0 m, gemessen ab OK nächst gelegener Erschließungsstraße.

6. Abstandsflächen  
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet.  
Es darf im Rahmen der Festsetzungen bis an die Baugrenzen herangebaut werden.

## HINWEISE DURCH TEXT

- Zur genauen Beurteilung der Grundwasserverhältnisse, der Sickerfähigkeit des Bodens und des Baugrundes wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen.
- Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
- Solaranlagen  
Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Standort für Solaranlagen: Satteldächer
- Bodendenkmäler  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Marktgemeinde Gars am Inn bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) oder bepflanzte Drahtzäune jeweils ohne Sockel, Gesamthöhe 1,20 m zulässig. Freiwachsende Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig. Die nicht einzäunbaren Freiflächen sind zu beachten.
- Öffentliche und private Freiflächen  
Private Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Grünflächen sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.
- Baumpflanzungen  
Pro Grundstück ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mindestens III. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze der Artenliste des Bebauungsplanes zu verwenden.
- Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Pyrus communis - Gemeine Birne
- Quercus robur - Stiel-Eiche

- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegele
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
- Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Schutz des Oberbodens  
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.  
Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m und einer Kronenbreite von 1m und mit einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenablagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.
- Baumstandorte  
Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mindestens 6m² Vegetationsfläche gesichert werden. Der Wurzelraum ist 80cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.  
Der Standort der festgesetzten Hausbäume auf privatem Grund darf geringfügig von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

