

BEGRÜNDUNG

ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG „001 GARS I TEILGEBIET KLOSTERGARS (GARTENFELD)“

(2. Änderung auf Grundlage des § 13a BauGB - Innenentwicklung)

Bebauungsplanung für das ehemalige Kindergartengrundstück in Gars am Inn, Flst. 338/35, Gemarkung Klostergars

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Kindergartens als Teilbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „001 Gars I Teilgebiet Klostergars“ vom 16.8.1973. Der Kindergarten wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Das Grundstück ist frei von jeglicher Bebauung. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kann das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, ebenso im Flächennutzungsplan. Die umgebende Fläche ist als WA dargestellt.

2.2. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum und damit der Innenentwicklung. Die nötigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB werden erfüllt. Insgesamt liegt der Bebauungsplan unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm. Durch das geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 0,2354 ha liegt an der Enzianstraße im Umfeld einer mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bebauter Ortslage. Das Grundstück ist eben.

3.2. Geländeverhältnisse und Vegetation

Das Gelände ist frei von Bewuchs.

4. Planungsziele

4.1. Städtebau

Ziel der Planung ist, bezahlbaren Wohnraum für Familien in Form von Reihenhäusern und einzelnen Wohnungen sowie ruhige Freibereiche zu schaffen.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebau

Es entstehen 3 Wohnzeilen mit Wohnungen und Reihenhäusern mit der Hauptwohnseite nach Süden.

Die Erschließung erfolgt von der Enzianstraße mit 3 Fußwegen auf der Hausnordseite.

Garagen und offene Stellplätze sind entlang der Enzianstraße angeordnet.

Erdgeschossige Anbauzonen im Süden ermöglichen den Anbau von gedeckten Freibereichen.

Die Wohngebäude mit E + 1 + D erhalten steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°.

Die Garagen erhalten Flachdächer mit Gründachaufbau. Zusätzlich zu den Garagen sind jeder Wohnzeile 3 offene Stellplätze zugeordnet.

5.2. Grünordnung

Das brachliegende Grundstück ohne Bepflanzung wird durch die angestrebte Entwicklung aufgewertet. Die Baumpflanzungen entlang der Enzianstraße tragen zur Qualität des Straßenraumes bei.

Die Durchgrünung der Gärten mit Heckenstrukturen entlang des Fußwegs und an den Grundstücksgrenzen schafft qualitätsvolle Freibereiche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich im beschleunigten Verfahren nicht notwendig.

5.3. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.4. Festsetzungen zur Bebauung

5.4.1. Festsetzung der bestehenden Nutzung

Das Planungsgebiet wird als WA festgesetzt.

5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die GFZ beträgt:

Hausgruppe 1	0,88
Hausgruppe 2	0,96
Hausgruppe 3	0,93

Die GRZ 1 beträgt:

Hausgruppe 1	0,46
Hausgruppe 2	0,50
Hausgruppe 3	0,48

Die GRZ 2 beträgt:

Hausgruppe 1	0,60
Hausgruppe 2	0,66
Hausgruppe 3	0,64

5.4.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Lage der Wohnbaukörper und Garagen wird durch Baugrenzen definiert. Die Wandhöhe und Dachformen werden durch Text im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4.4. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO wird nicht angesetzt. Es darf im Rahmen der Festsetzungen bis an die Baugrenze herangebaut werden.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Enzianstraße. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Schlicht-Gruppe.

Das Baugebiet wird an die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Gars am Inn angeschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf a. Inn

Müllgefäße sind am Tag der Leerung an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitzustellen.

8. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Dorfen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

"Art. 1 Begriffsbestimmungen

(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. [...]

(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder früh geschichtlicher Zeit stammen.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [...]

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]"

9. Baugrund

Für das Bauvorhaben wird ein Baugrundgutachten bezüglich Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit des Untergrundes erstellt.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der Planung kann mit dem Zug von ca. 40 Personen gerechnet werden. Infrastruktureinrichtungen der Markt Gars am Inn sind ausreichend vorhanden, um diesen Zuzug zu bewältigen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2354 m ²
Nettobaulandfläche WA	2354 m ²
Öffentliche Flächen	0 m ²
Private Flächen:	2354 m ²

Hausgruppe 1

Parzellen 1; 2 und 3

Grundfläche Gebäude	300 m ²
Grundfläche Garagen	75 m ²
Private Verkehrsfläche	121 m ²
Übrige Fläche	327 m ²
Insgesamt	823 m²

Grundfläche 1 (Gebäude und Garagen)

✓ 375 m²

Grundfläche 2 (Gebäude, Garagen und Private Verkehrsfläche)

✓ 496 m²

GRZ 1	375	/	823	=	0,46
--------------	-----	---	-----	---	-------------

GRZ 2	496	/	823	=	0,60
--------------	-----	---	-----	---	-------------

Geschossfläche:

EG Baukörper	233 m ²
EG Anbauzone 2/3	22 m ²
OG	233 m ²
DG	233 m ²
Insgesamt	721 m²

GFZ	721	/	823	=	0,88
------------	-----	---	-----	---	-------------

Hausgruppe 2

Parzellen 4; 5 und 6

Grundfläche Gebäude	300 m ²
Grundfläche Garagen	72 m ²
Private Verkehrsfläche	126 m ²
Übrige Fläche	255 m ²
Insgesamt	753 m²

Grundfläche 1 (Gebäude und Garagen)▮ **372 m²****Grundfläche 2 (Gebäude, Garagen und Private Verkehrsfläche)**▮ **498 m²**

GRZ 1	372	/	753	=	0,49
GRZ 2	498	/	753	=	0,66

Geschossfläche:

EG Baukörper	233 m ²
EG Anbauzone 2/3	22 m ²
OG	233 m ²
DG	233 m ²
Insgesamt	721 m²

GFZ	721	/	753	=	0,96
------------	-----	---	-----	---	-------------

Hausgruppe 3

Parzellen 7; 8 und 9

Grundfläche Gebäude	300 m ²
Grundfläche Garagen	72 m ²
Private Verkehrsfläche	126 m ²
Übrige Fläche	299 m ²
Insgesamt	797 m²

Grundfläche 1 (Gebäude und Garagen)▮ **372 m²****Grundfläche 2 (Gebäude, Garagen und Private Verkehrsfläche)**▮ **498 m²**

GRZ 1	372	/	797	=	0,47
GRZ 2	498	/	797	=	0,62

Geschossfläche:

EG Baukörper	233 m ²
EG Anbauzone 2/3	22 m ²
OG	233 m ²
DG	233 m ²
Insgesamt	721 m²

GFZ	721	/	797	=	0,90
------------	-----	---	-----	---	-------------

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan 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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) 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).

Gars a. Inn, den 10.08.2018
Markt Gars a. Inn



Norbert Strahllechner
1. Bürgermeister