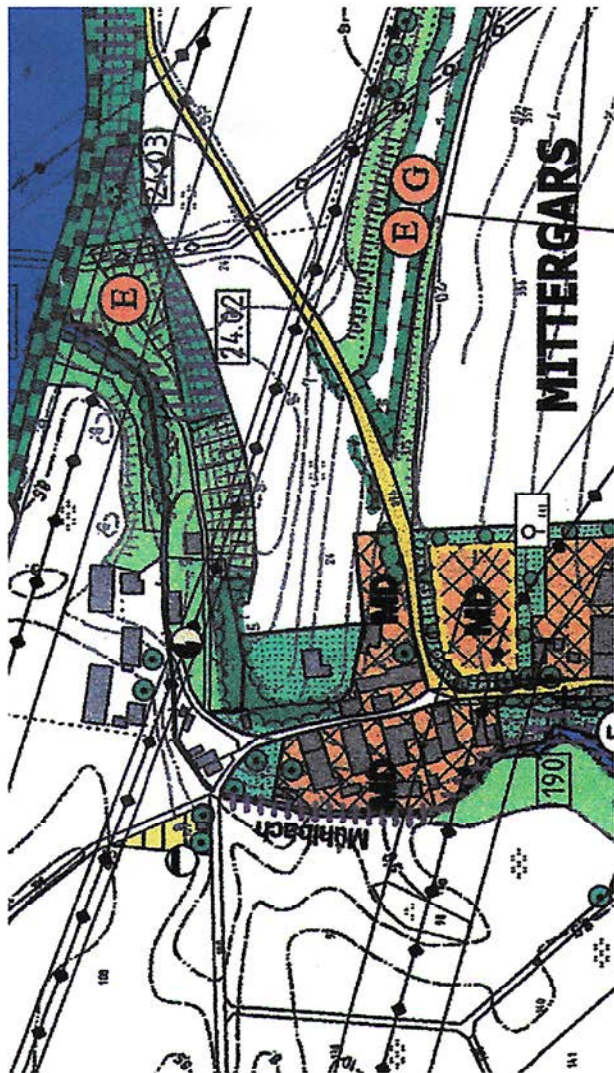


1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2004 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 27.10.2004 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2004 bis einschließlich 27.12.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwälzung abgesehen wird.
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2004 bis einschließlich 27.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.05 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 02.02.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.02.2005. Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Mittergars - reifliche Fl.Nr. 29 GmG, Mittergars -
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars am Inn, den 15.03.2005
Otter, 1. Bürgermeister

ENTWICKLUNGSSATZUNG
MIT GRÜNDORDNUNG
MARKTGEMEINDE GARS AM INN
GRUNDSTÜCK MUßNER
IN MITTERGARS / FL.NR. 29

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN	
PLANINHALT	LAGEPLAN MIT GRÜNDORDNUNG	
MASSSTAB	1 : 1000	BEARBEITET: M. ULLMANN
DATUM	25.10.2004	
GEÄNDERT	02.02.2005	
PLANUNG	LAGEPLAN UND GRÜNDORDNUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHWICK BDA HERZOGSTR. 6, 80803 MÜNCHEN, TEL. 089-331801	

[Signature]

D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
Grenze des räumlichen Geltungsgebietes: "Entwicklungssatzung für den Gemeinderat Mittergars - reifliche Fl.Nr. 29 GmG, Mittergars"
2. BAUGRENZE
Baugrenze
3. VERKEHRSLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie
private Zufahrtsstraßenfläche
4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZE UND GARAGEN
Ga
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Flurnummer, z.B. 48
6. GRÜNFLÄCHEN
Ortsrandgrün
landwirtschaftliche Grünfläche
Grundstückflächen
7. BEPFLANZUNG
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für heimische Laubbäume ohne Lagerfestsatzung
8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Fristrichtung bei Satellitendächern
max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2
Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8,51 m
Einzelhaus
Satellitendach
9. ERÄUÄTERUNGEN
Einzelhaus
Satellitendach
10. HINWEISE
vorgesichene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 10.1
vorgesichene Bebauung
- 10.4
bestehende Bebauung
- 10.5
Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3
- 10.6
Hochspannungseitung
- 10.7
Grenzen der Schutzbereiche



Die Marktgemeinde Gars a. Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2, § 13 Nr. 2 und 3, § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 Bayerischen Bauordnung (BayBO), in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO), diese Entwicklungssatzung für das Grundstück Mußner in Mittergars / Fl.Nr. 29.

C: FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als ...	max. zul. Anzahl Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	max. zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün
1, 2	II	II	5,20 m	160 qm	SD	ca. 850 und 1000 qm

- 7.3 Gestaltung des Daches
7.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
7.3.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satellitendächer zugelassen.
7.3.3 Die Dachneigung der Satellitendächer wird von 25-38° festgesetzt, ungleiche Neigungs- winkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
7.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freizeite etc. sind durch Absenken der Dachfläche von Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach = 0,5 m).
7.3.5 Satellitendächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Haupt- gebäude haben.
7.3.6 Als Dachbedeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturerfarbter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
7.3.7 Dachgärten sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Querriegel zulässig.
7.3.8 Die Breite des Querriegels darf 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
7.3.9 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
7.3.10 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zulässig.
7.3.11 Dachflächenfenster am Querriegel sind unzulässig.
7.3.12 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.
7.4 Fassadengestaltung
7.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überreckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeinschnitte erfolgen.
7.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
7.4.3 Zulässige Stützelemente sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
7.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
7.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhängen mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
7.5.2 Zu Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in den Schritten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grund- stücksgrenzen darzustellen.
7.6 Einfriedungen
7.6.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln Als Ausnahme sind Wäulen bzw. Pfeiler, nur in Verbindung mit den Zugangsbereichen, mit einer max. Höhe von 1,00 m über Gelände und einer max. Länge von 5,00 m zulässig.
7.6.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzaune von max. 1,00 m Höhe über Straßenebene auszubilden. Eingegatterten und Einfriedungen sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausrichtung herzustellen.
7.6.3 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendrahteneinfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzaune zulässig.
8. Verkehrsmittel und Erreichbarkeit
8.1 Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße mit einer max. Breite von 5,0 m asphaltiert oder gepflastert.
8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.
B. HINWEISE
1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend zulässig zu gestalten (z.B. durch Anbau von Stellplätzen, Rasengittersteine, Schottergasse, ggf. auch sandgeschützte Kies- oder Schotterdecke).
2. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.
3. Erreichungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind vor Bezugsmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
4. Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Gerüche-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Die Eigentümer der angrenzenden Flächen sind verpflichtet, diese Emissionen durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Aus diesen Gründen sollte auf eine entsprechende Eingrünung des überplanten Gebietes zur Minimierung des Konfliktpotentials geachtet werden.
5. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserreleitungsverordnung NWFFV nach der 7. Technischen Regel zum schließlichen Einleiten von gesammeltem Regenwasser (TR 7) zu veranlassen. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 qm, muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.
1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile der Entwicklungssatzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen sind der Festsetzungsabelle am Plan zu entnehmen.
1.4 Je Wohngebäude werden max. zwei Wohnungen zugelassen.
2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE
2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksstellen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gemeinsame Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.
2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen, Andere, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
3. MINDESTGRÖßEN VON BAUGRUNDSTÜCKEN
800 qm bei Einzelhäusern
4. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
4.2 Je Wohninheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
4.3 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteraum, Holzlege etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.
5. HOHENLAGE, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Stell herausragende Böschungen und Terrasserungen sind unzulässig.
5.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in den Schritten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grund- stücksgrenzen darzustellen.
5.3 Die Oberkante des Erdgeschosß-Fenstereinfriedungsbereichs darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG
6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum (gem. Pkt. 6.3) und ein Geh- oder Bepflanzung sind die Grenzabstände nach dem Ausführungsgesetz zum BGB zu beachten.
6.2 Die am Rand des Baugebietes liegenden Hanggrundstücke zur Straße beinhalten einen in der Planzeichnung als "Ortsrandgrün" definierten Bereich.
Als Bepflanzung sind Bäume (gem. Pkt. 6.3 Artenliste) anzulegen.
6.3 Artenliste:
Obstbäume als Halb- oder Hochstämmen aller Lokalsorten;
Bretcher, Danziger Kiefer, Jakob Fischer, Korblinsapfel, Rote Sternrenette, Haberts Renette, Prinz Albrecht v. Preußen, Zabergau Renette, Graf von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Buriel, Schneidens späte Knappekräutchen, Hauszweige, Quillens Renekide, Schönberger Zweische, Heimische Laubgehölze sind ebenfalls zulässig.
6.4 Fassadenbegrünung:
Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
6.5 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen, blumendeligen Nadelgehölzen, Koniferen und Thuja ist unzulässig.
7. BAULICHE GESTALTUNG
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen:
7.1 Höhenentwicklung der Gebäude
7.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenkante Umfassungs- mauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite.
7.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.
7.2 Form und Gestaltung der Baukörper
7.2.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 0,4) aufweisen.
7.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.