

E VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.07.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

2. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 09.07.2008 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2008 bis einschließlich 08.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2008 bis einschließlich 08.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2008 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 12.11.2008 beschlossen.

Gars am Inn, den 09.01.2009
Stahlechner, 1. Bürgermeister

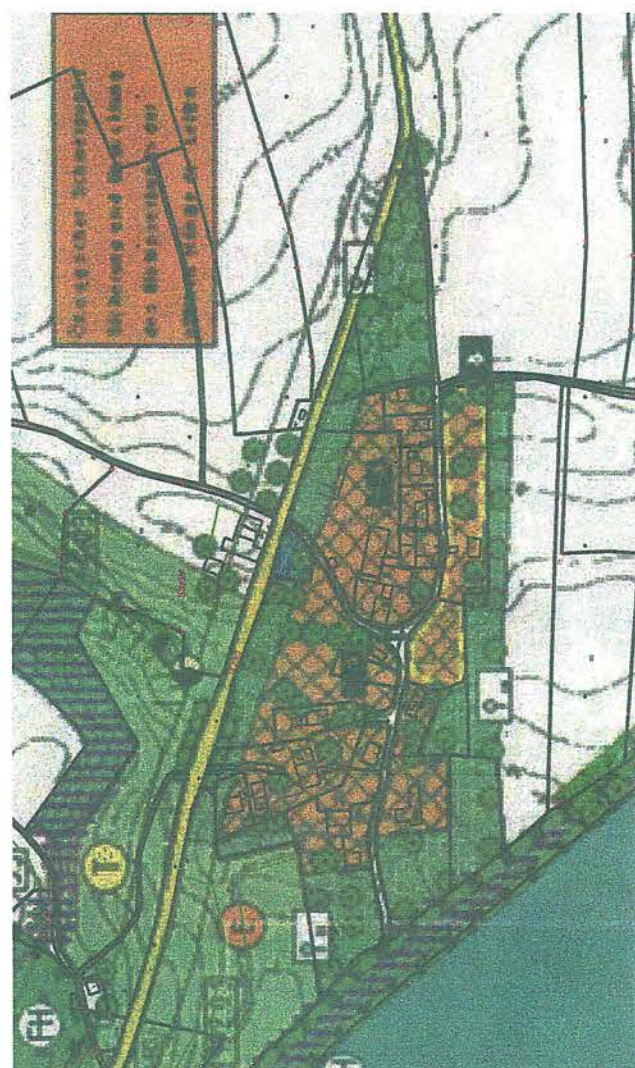
5. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.01.2009 in den Räumen der Gemeinde Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars am Inn, den 29.01.2009
Stahlechner, 1. Bürgermeister

ERGÄNZUNGSSATZUNG
MIT GRÜNDORDNUNG
MARKTGEMEINDE GARS AM INN
GRUNDSTÜCK GEIDOBLER
IN STADEL / FL.NR. 27
Erl. : & Dez. 2008

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN
PLANINHALT	LAGEPLAN MIT GRÜNDORDNUNG
MASSSTAB	1 : 1000
DATUM	09.07.2008
GEÄNDERT	12.11.2008
PLANUNG	LAGEPLAN UND GRÜNDORDNUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHWICK BDA HERZOGSTR. 6, 80695 MÜNCHEN, TEL. 089-331801

Stahlechner

D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Stadel - Fl.Nr. 27 Teilfläche 7/2, EnkG, Klostergars"

2. BAUGRENZE

Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 Straßenbegrenzungslinie

4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Ga
Garagen oder priv. Stellplätze
Mauern und Stützmauern in diesem Bereich zulässig

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Flurnummer, z.B. 48

6. GRÜNLÄCHEN

6.1 ortsbildprägende natürliche Grünfläche

6.2 Grundstücksflächen

6.3 schutzenswerter Grünzug

7. BEPFLANZUNG

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für

7.1 heimische Laubbäume ohne Lagerfestsatzung

7.2 schutzenswerter Baum

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 Festschreibung bei Satellitdächern

8.2 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2

8.3 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8,51 m

9. ERLÄUTERUNGEN

9.1 Einzelhaus

9.2 Satellitdach

9.3 Pultdach

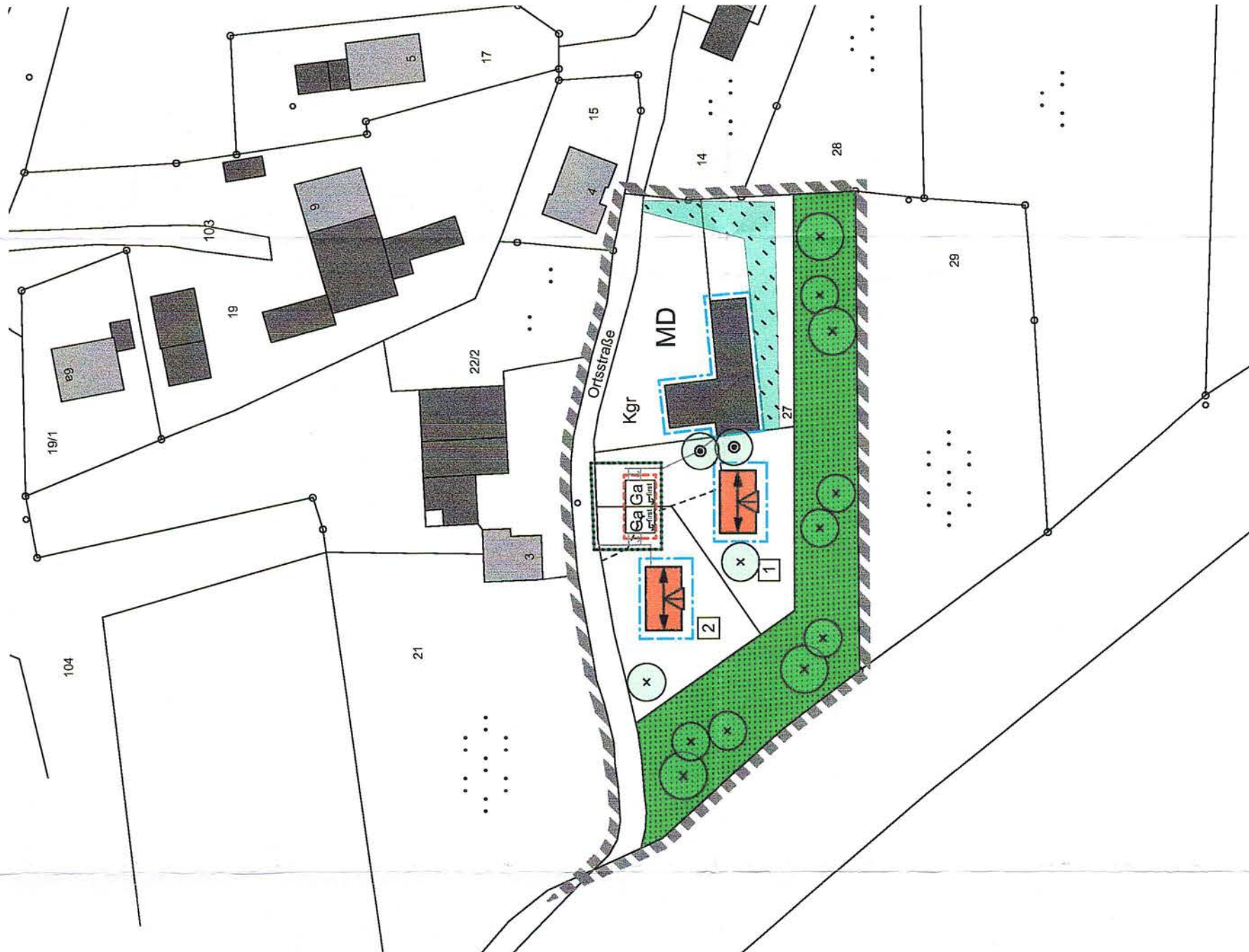
10. HINWEISE

10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrößen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

10.2 vorgeschlagene Bebauung

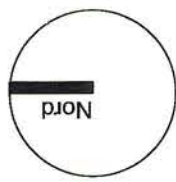
10.3 bestehende Bebauung

10.4 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3



Lageplan 1:1000

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



C: FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als zulässig	max. zul. Anzahl Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	max. zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün
1, 2	AE	II	4,50 m	150 qm	Haupthausdach SD Garagen PD	ca. 600 und 900 qm

Die Marktgemeinde Gars a. Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 folgende

Ergänzungssatzung:

"Grundstück Geidobler in Stadel / Fl.Nr. 27" mit Begründung in der Fassung vom 12.11.2008

A TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Gebäudenitte zu legen.
7.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satellitdächer und für Garagen sind nur Pultdächer zugelassen.

7.3.3 Die Dachneigung der Satellitdächer und Pultdächer wird von 23-28° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

7.3.4 Anbauten und Freizeite etc. sind durch Absätzen der Dachfläche von den Hauptgebäuden zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach = 0,5 m).

7.3.5 Satellitdächer von Nebengebäuden und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

7.3.6 Als Dachbedeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

7.3.7 Dachgauben sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Quergebälde zulässig. Die Breite des Quergebäldes darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7.3.8 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.

7.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster am Quergebälde sind unzulässig.

7.3.10 Genauere Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firsthöhe austreten.

7.4 Fassadengestaltung

7.4.1 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

7.6 Einfriedungen

7.6.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild entsteht. Die Errichtung von Mäuren, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist unzulässig. Als Ausnahme sind Mauern bzw. Pfeiler bei den Garagen in Verbindung mit den Zugangsbereichen zulässig. Auf den Eingangsplänen sind Geländeschritte mit Angabe des natürlichen und des geplanten Geländeverlaufes darzustellen.

7.6.2 Stufenförmige Einfriedungen sind als Holzläufe von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangsstufen und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

7.6.3 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendrahteneinfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Strauchern anstelle der Holzzaune zulässig.

8. Verkehrsmittel und Erschließung

8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlusskabel sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

B. HINWEISE

1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfürgtes Pflaster, Rasengittersteine, Schottergasse, ggf. auch sandgeschüttete Kies- oder Schotterdecke).

2. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserabteilung vorgeschaltet werden.

3. Erschließungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

4. Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Gerüche, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Aus diesen Gründen sollte auf eine entsprechende Eingrünung des überplanten Gebietes zur Minimierung des Konfliktpotenzials geachtet werden.

5. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfistellungsverordnung NMFrelV und der "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) zu versickern. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

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 un bebauten Teile der Ergänzungssatzung ist die maximale Grundfläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fixiert. Die Festsetzungen sind der Festsetzungstabelle 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 Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) ist gem. § 22 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige 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 Einzeldarstellung 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

600 qm bei Einzelhäusern

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

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 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gerätehäuser, Holzleiten etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig.

5.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in den Schnitten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrößen darzustellen.

5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens darf im Eingangsgebiet nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

6. Bindungen für Bepflanzung

6.1 Die un bebauten 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 Artenliste) zu pflanzen. Bei den Gehbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Ausführungsgesetz zum BGB zu beachten.

6.2 Die am Rand des Baugebietes liegenden Hanggrundstücke zum Inn beinhalten einen in der Planzeichnung als "ortsbildprägende natürliche Grünfläche" definierten Bereich. Als Bepflanzung sind Obstbäume (gem. Pkt. 6.3 Artenliste) anzulegen.

6.3 Artenliste:
Obstbäume: als Halb- oder Hochstämmen aller Lokalsorten:
Gartenapfel, Götterapfel, Kant. Jacob Frieser, Korblanzenapfel, Rote Sternrenette, Haberts Renette, Prinz Albrecht v. Preußen, Zabelapfel, Renette, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Burfel, Schneiders späte Kronpfeirsche, Hauszweitsche, Quillins Renekode, Schönberger Zweitsche.

6.4 Fassadenbegrünung:

6.5 Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Das Anpflanzen von burlaubigen Laubbäumen, bläunadeligen Nadelgehölzen, Koniferen und Thuja ist unzulässig.

6.6 Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode zu tätigen.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen:
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 Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite.

7.1.2 Die Abstandsflächen sind gemäß Bayerische Bauordnung einzuhalten.

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 Dachdeckung, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.