

E VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.07.2008 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der Entwicklungssatzung 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 09.09.2008 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 09.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2008 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 12.11.2008 beschlossen.

Gars am Inn, den 09.01.2009
Strahlechner, 1. Bürgermeister

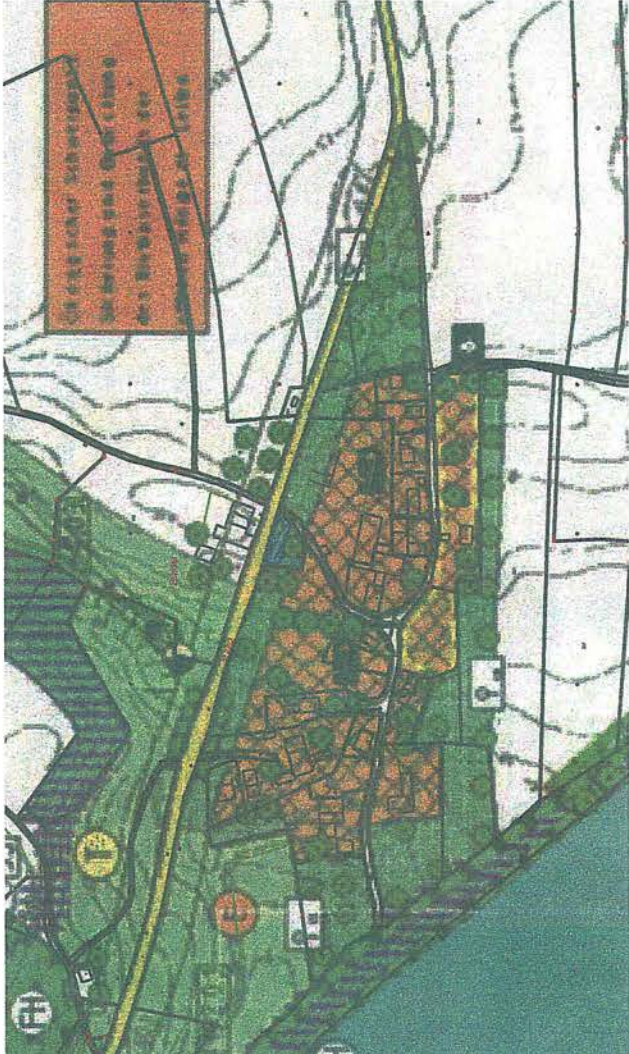
5. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 13.01.2009 in der Gemeindeverwaltung. Der Entwurf der Entwicklungssatzung ist in den Anmerkungen der Gemeinde Gars a. Inn zu jedem Absatz bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

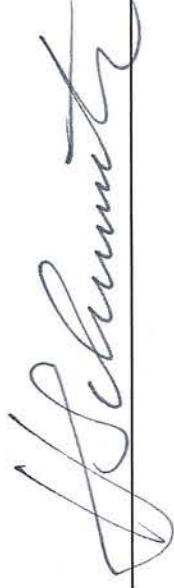
Gars am Inn, den 29.01.2009
Strahlechner, 1. Bürgermeister

ENTWICKLUNGSATZUNG
MIT GRÜNORDNUNG
MARKTGEMEINDE GARS AM INN
GRUNDSTÜCK MANGSTL
IN STADEL / FL.NR. 6

Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn
Eing. 18. Dez. 2009

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN		
PLANINHALT	LAGEPLAN MIT GRÜNDORNUNG		
MASSSTAB	1 : 1000	BEARBEITET: M. ULLMANN	
DATUM	09.07.2008		
GEÄNDERT	12.11.2008		
PLANUNG	LAGEPLAN UND GRÜNDORNUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK BDA HERZOGSTR. 6, 80603 MÜNCHEN, TEL. 089-331801		
			

Handwritten signature: H. Schwick

D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Entwicklungssatzung für den Gemeinderat Stadel - Fl.Nr. 6 Teilfläche 7/2 + 241, Gmkg, Kostengars"

2. BAUGRENZE
Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie

4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Garagen oder priv. Stellplätze

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Flurnummer, z.B. 48

6. GRÜNFLÄCHEN
Grundstückflächen

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

7.1 heimische Laubbäume mit Lauffestsetzung

7.2 Baum bestand

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Fristrichtung bei Seitendächern

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

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

9. ERLÄUTERUNGEN
Einzelhaus

9.2 Statedach

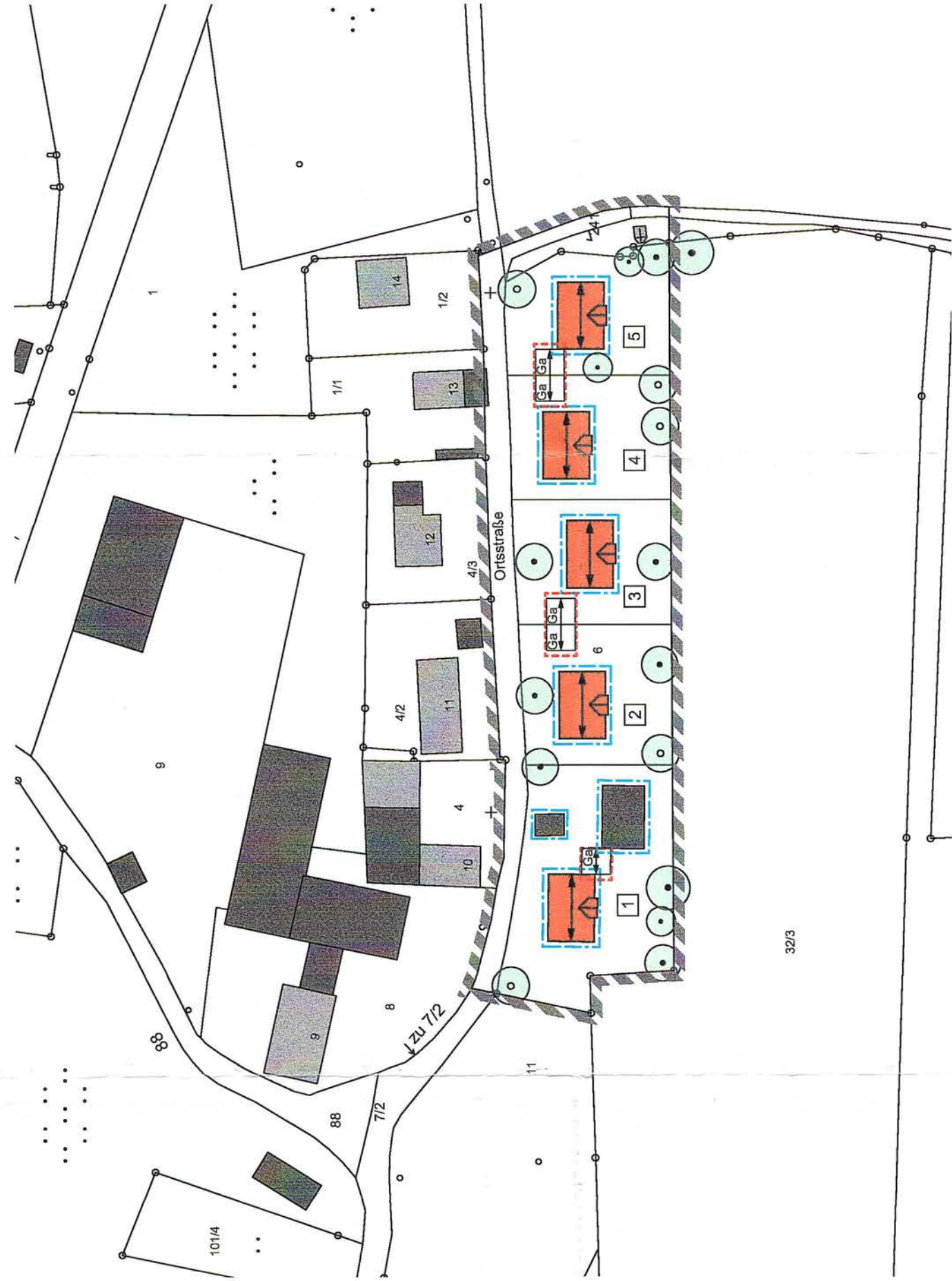
10. HINWEISE

10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

10.2 vorgeschlagene Bebauung

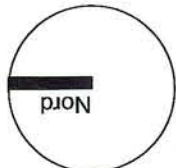
10.3 bestehende Bebauung

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



Lageplan 1:1000

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



C: FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung	Nutzung als ...	max. zul. Anzahl Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	max. zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgrößen
Nr. Bauparzelle	... zulässig	II	4,50 m	150 qm	Hauptgebäude SD Garagen SD	ca. 650 bis 1350 qm
1, 2, 3, 4, 5	II	II	II	II	II	II

Die Marktgemeinde Gars a. Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 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

Entwicklungssatzung

"Grundstück Mangstl in Stadel / FL.Nr.: 6" mit Begründung in der Fassung vom 12.11.2008

A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.
1.2 Untereordnete 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 nach unbehauten Teile der Entwicklungssatzung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2008 bis einschließlich 09.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.
1.4 Die Festsetzungen sind der Festsetzungstabelle am Plan zu entnehmen.

1.5 Wohngebäude werden max. zwei Wohnungen zugelassen.

2. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstückflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2008 bis einschließlich 09.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.
2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2.4 Die Fristrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2008 bis einschließlich 09.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

3.1 650 qm bei Einzelhäusern
3.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
3.3 Die Wohnfläche ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
3.4 Nebenflächen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlagen 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 Grundstücksgrenzen darzustellen.
5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens 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 Artenliste) zu pflanzen.
Bei den Gehpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Ausführungsgesetz zum BGB zu beachten.

6.2 Artenliste:

Obstbäume als Halb- oder Hochstämmen alter Lokalsorten:
Bretacher, Darzinger Karl, Jakob Fischer, Korbiniansapfel, Rote Stammenette, Haberts Renette, Prinz Albrecht v. Preußen, Zabergut, Renette, Grün von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Burfel, Schneiders späte Knappekrutsche, Hausweissgrün, Quillins Renekode, Schlumberger Zwetschge, Heimische Laubgehölze sind ebenfalls zulässig.

6.3 Fassadenbegrünung:

Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
6.4 Das Anpflanzen von buntblühigen Leitgehölzen, blauschleichen Niedriggehölzen, Koniferen und Thuja ist unzulässig.
6.5 Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Planzperiode zu tätigen.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen:
7.1.1 Höhenentwicklung der Gebäude
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite.
7.1.2 Die Abstandflächen 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. 5:1) aufweisen.
7.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachdeckung, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.