

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (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, zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

für den Bereich

HUTTENSTÄTT

§ 1 Die Satzung legt den, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gekennzeichneten Ortsteil Huttenstätt als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 fest. Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken gem. dem Planteil dieser Satzung. Der Planteil wird Bestandteil dieser Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellung- und Entwicklungssatzung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

2.1 E + I + D 2 Vollgeschosse + Dach als Höchstmaß, Wandhöhe max. 6,50m.

Diese Festlegungen gelten für die im Geltungsbereich gelegenen Teilbereiche der Flurstücke 720, 722, 783 und 785, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf.

2.2 E + D 1 Vollgeschoss + Dach als Höchstmaß, Wandhöhe max. 4,00m.

Diese Festlegungen gelten für den als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich.

2.3 Für die Festlegungen Punkt 2.1 und 2.2 gilt:

Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bei Neubauten maximal 0,15m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als natürliche Geländeoberfläche gilt der höchste Punkt an der strassenseitigen Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

2.4 Abgrenzung des Bereichs der Festsetzungen Punkt 2.1 und 2.2

2.5 Höhenlage:

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Als Obergrenze solcher Veränderungen werden 0,50m festgesetzt. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.

2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schützenheim

2.7 GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

2.7.1 Zu erhaltende ortsbildprägende Grünfläche

2.7.2 Zu erhaltende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppen

2.7.3 Ortsrandeingrünung nordöstl. Bereich: Freiwachsende Hecke, ergänzt mit nach Möglichkeit kleinkronigen, höchstens mittelgroßen Laubbäumen, jeweils aus heimischen Arten. Breite des Heckenstreifens 6 m. Lücken (Breite ca. 5m) in der Hecke als extensive Wiese entwickeln, zweischürig, Verzicht auf Düngung. Innerhalb von drei Jahren soll in zwei Jahren zweimal gemäht werden (Juni und September), in einem Jahr nur einmal (Juli), um die Selbstaussamung zu fördern. Die Pflege der Hecke sieht abschnittsweise „auf den Stock setzen“ im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren vor. Ziel ist eine Selbsterneuerung und das Bild einer Hecke, die innen dicht und Außen licht ist.

2.7.4 Ortsrandeingrünung südöstlicher Bereich: Extensive Wiese (zweischürig, ungedüngt) mit Obstbäumen, heimische, ortstypische Sorten, Hochstämme. Breite des Wiesenstreifens 8 m.

2.7.5 Ortsrandeingrünung östlicher Ortsausgang: Neupflanzung einer ortsbildprägenden Baumgruppe am Ortsausgang, 3 Stück Laubbäume. zulässige Arten: Winterlinde, Rotbuche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn

2.7.6 Die nutzungsbedingt wenig befensterten Fassaden des Schützenheims sind zu begrünen, um die Eingliederung in die Landschaft zu verbessern. Es ist darauf zu achten, dass einheimische Gehölze, Rankpflanzen oder (Spalier-) Obstbäume verwendet werden.

2.7.7 Auf der Gemeinbedarfsfläche „Schützenheim“ sind bei einer Bebauung 2-3 kleine und mittelgroße Bäume sowie Sträucher heimischer Arten zu pflanzen.

2.7.8 Weitere Vorgaben für die beschriebenen Pflanzungen:

Grün- und Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind vom Eigentümer dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumpflanzungen ist auf einen ausreichenden Pflanzabstand von mind. 4m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu achten, damit diese nicht durch überhängende Äste, eindringende Wurzeln bzw. durch Wasser- und Nährstoffentzug beeinträchtigt werden.

2.7.9 Private Erschließungs- und Stellflächen von neuerrichteter Wohnbebauung und für das Schützenheim sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

2.8 IMMISSIONSSCHUTZ

2.8.1 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist zwischen den Stellplätzen des Schützenheims und der nächsten möglichen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Dorfgebiet § 5 BauNVO gem. Festsetzung im Flächennutzungsplan

3.2 bestehende Grundstücksgrenzen

3.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.4 Flurnummern

3.5 vorhandene Gebäude

3.6 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

3.7 Elektrische Freileitung 20 kV mit Schutzzone (8m)

3.8 Gas-Hochdruckleitung unterirdisch mit Schutzzone (6m)

3.8 Gas-Ortsnetzleitung unterirdisch mit Schutzzone (2m)

3.9 Gas-Versorgungsanlage (Armaturengruppe bayernets GmbH)

3.10 Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorstation E.ON Bayern)

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die im Geltungsbereich der Satzung verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor Baumaßnahmen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen, deren Vorgaben sind einzuhalten. In den Schutzzonen dürfen keine Bauwerke, gleich welcher Art, errichtet werden. Gasleitungen: Ein 4m breiter Streifen, je 2m beidseits der Rohrachse ist von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Niederspannungskabeltrassen der E.ON Bayern AG: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt für Abgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5m.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG: Es ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich der Satzung verlaufenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

Neubauten sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband der Schlicht-Gruppe) und die kommunale Abwasserentsorgung anzuschließen.

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und Außenanlagen ist auf dem Grundstück nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) zu versickern. Ergänzend wird die Nutzung als Brauchwasser angeregt.

IMMISSIONEN

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft u. Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

DENKMÄLER, BODENDENKMÄLER

Die Baudenkmäler im Satzungsgebiet werden als nachrichtliche Übernahme im Planteil gekennzeichnet. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE SATZUNG NACH §34 Abs. 4 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2013 die 1.Änderung der Entwicklungssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 09.07.2013 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2013 bis einschließlich 02.09.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 1.Änderung der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 09.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 02.09.2013 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2013 die 1.Änderung der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 11.09.2013 beschlossen.

Gars a. Inn, den. 22.11.2013



Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den. 22.11.2013



Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.11.2013. Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde 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 Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die 1.Änderung der Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den. 12.12.2013



Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister



MARKT
GARS AM INN

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

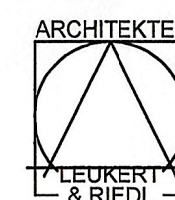
FÜR DEN ORTSTEIL HUTTENSTÄTT

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1.ÄNDERUNG

M 1 : 1000

ENTWURF VOM 9. JULI 2013
GEÄNDERT AM 11. SEPTEMBER 2013



SIEMENSSTRASSE 16 B
84478 WALDKRAIBURG
TEL.: 08638 / 8863-0
FAX: 08638 / 8863-10
e: buero@lr-architekten.de
http://www.lr-architekten.de