

MARKTGEMEINDE GARS A.INN
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

PLAN- u. TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

**AUFSTELLUNG DER
ERGÄNZUNGSSATZUNG "LENGMOOS – SÜDOST"
M 1 : 1000**

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 folgende **Ergänzungs-Satzung**:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **01.12.2014**

Entwurf am **10.12.2014**
Geändert am **20.05.2015**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

10.12.2014

MARKTGEMEINDE GARS A.INN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ERGÄNZUNGSSATZUNG "LENGMOOS – SÜDOST"

§ 1 LAGEPLAN

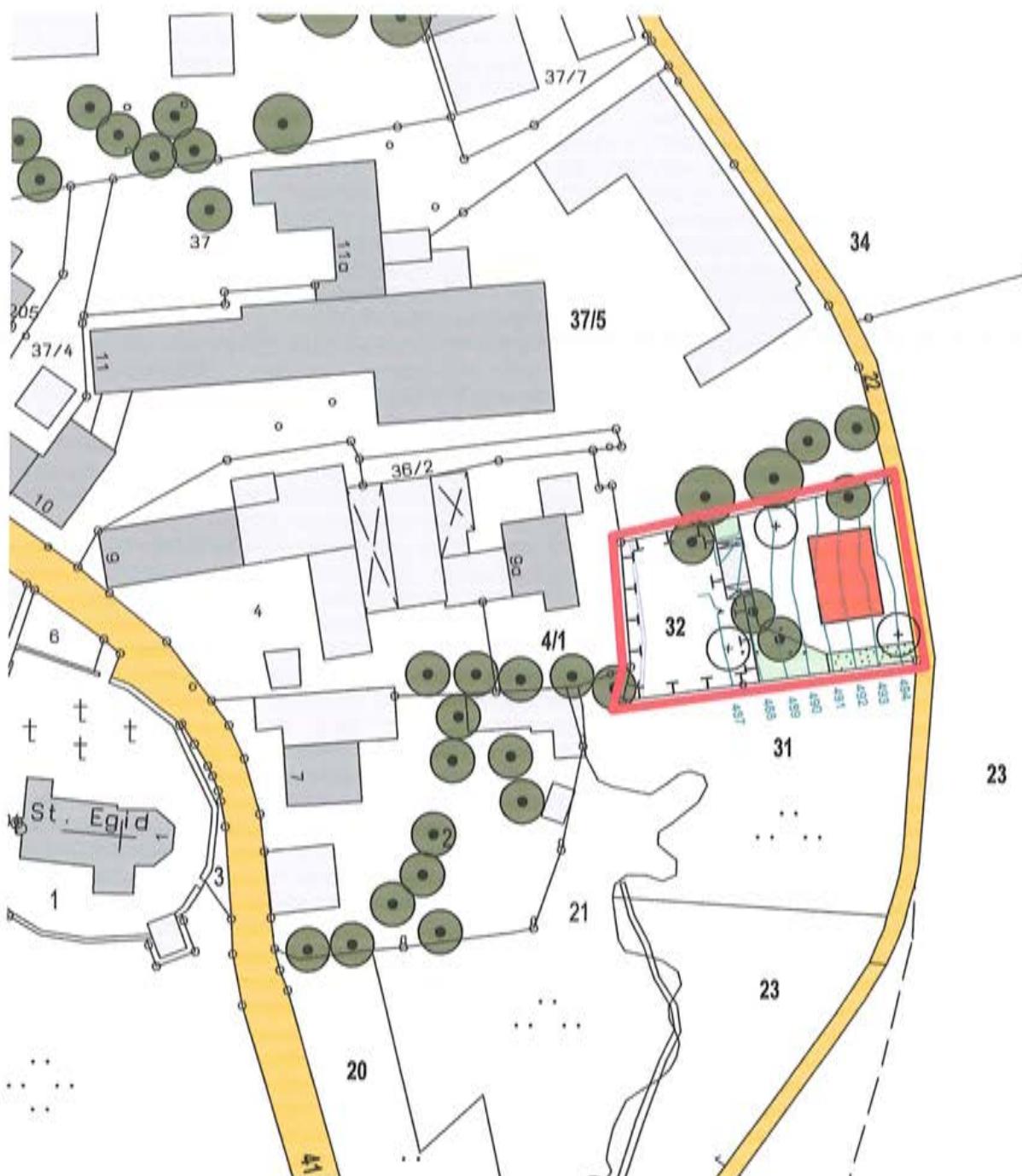
M 1:1000

Entwurf am

10.12.2014

Geändert am

20.05.2015



§ 2

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.

Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

§ 3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	
3.01	Zulässig sind Wohngebäude
3.02	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,20
3.03	Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.
3.04	Garagen können im Hauptbaukörper, an diesen angebaut, oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 3,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.
3.05	Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3.06	Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
§ 4 Bauliche Gestaltung, Höhenlage	
4.01	Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen. Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein
4.02	Die geplanten neuen Wohngebäude sind zulässig mit Satteldach, Dachneigung 25 – 30 Grad.
4.03	Höhenentwicklung der Gebäude, die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: An der <u>Bergseite max. 3,25 m</u> , gemessen von OK-Straßenrand in Gebäudemitte an der grundstückseitigen Straßengrenze bis OK-Dachhaut an der traufseitigen Gebäudeaußenwand. An der <u>Talseite max. 6,50 m</u> , gemessen von OK- Gelände bis OK-Dachhaut an der traufseitigen Gebäudeaußenwand.
4.04	Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt). Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind niveaugleich an den Grundstücksgrenzen anzuschließen.

§ 5**Festsetzungen für Grünordnung und Ausgleich**

5.01

Je angefangene 200 m² Fläche des Baugrundstückes ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.
 Zusätzlich ist mind. 10% der Freifläche des Baugrundstückes mit standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
 Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

5.02

**Baum, Bestand**

Die vorhandenen Bäume sind zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.
 Für die Neubaumaßnahme erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

5.03

**Baum, Neupflanzung**

Es sind Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.
 Für die Baumstandorte enthält der Planteil einen Vorschlag. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks variabel, in der Gesamtzahl jedoch verbindlich.

5.04

**Private Grünfläche**

Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen, unzulässig.

5.05

**Randeingrünung**

Als Randeingrünung werden mindestens 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Innerhalb der Randeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.
 Die Fläche ist als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten.

5.06

**Ausgleichsfläche**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.07

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten
	Acer campestre
Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus
	Crataegus in Arten
	Prunus avium
	Prunus padus
	Pyrus pyraster
	Kornelkirsche
	Hasel
	Eingr. Weissdorn
	Weißdorn
	Vogelkirsche
	Trauben-Kirsche
	Wildbirne

Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.08

Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

§ 6

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In der Ergänzungssatzung wird eine bebaubare Grundstücksfläche von 580 m² mit einer max. GRZ von 0,2 ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach dem Bayerischen Leitfaden in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Es handelt sich um einen strukturreichen Garten am Ortsrandbereich mit teilweise wertvollen Grünstrukturen, zum Beispiel Obstbäumen. Der Ist-Zustand ist für das Landschafts- und Ortsbild reizvoll und bietet Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche eine große Bedeutung. Deswegen wird die Fläche in die Kategorie II eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,5 bis 0,8 gewählt werden.

[Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird für die auszugleichende Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.](#)

Die auszugleichende Fläche beträgt insgesamt 580 m². Für diese Fläche ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig.

[Bei einem Kompensationsfaktor von 0,8 ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 580 m² ein Ausgleichsbedarf von 465 m².](#)

Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird innerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 32/Teil der Gemarkung Lengmoos ausgeglichen. Dabei wird der Seitenbach des Altdorfer Mühlengrabens, der am westlichen Grundstücksrand verläuft, freigelegt.

6.01 Der Bach wird freigelegt und aufgeweitet. Der freigelegte Bach wird von Hochstauden, Röhricht und einzelnen Weiden begleitet.

6.02 Im restlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dafür ist der Oberboden abzuschieben und eine Wiese aus heimischem, autochthonem Saatgut anzusäen. Die extensive Wiese wird ab 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

[In den ersten Jahren sind ggf. Schröpf schnitte zur optimalen Entwicklung des neuen Saatgutes durchzuführen.](#)

6.03 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

6.04 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

6.05 Alle Pflanzungen sind mit autochthonem Pflanzmaterial auszuführen.

6.06 [Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren und von der privaten Grünfläche abzugrenzen.](#)

§ 6**Einfriedungen**

- 6.01 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
- 6.02 Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 6.03 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 7.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  32 Flurstücknummer, z.B. 32
-  Ortverbindungs-/Gemeindestraße (Zufahrt)
-  Höhenschichtlinie, z.B. 492,00 NN
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
- 7.02 **Erschließungsvoraussetzungen:**
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen der Gemeinde anzuschließen.
Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.
- 7.03 **Immissionen:**
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 7.04 **Meldepflicht:**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 7.05 **Kartengrundlage:**
Ausschnitt aus amtli. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 03.07.2014
Stand: ca. Dez. 2013
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2014 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 10.12.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.05.2015 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.12.2014, geä. 20.05.2015 beschlossen.

Gars a.Inn, den 21.05.2015



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 21.05.2015



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.05.2015. Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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).

Der Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 15.06.2015



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungs-Satzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. In den Stellungnahmen des Landratsamtes Mühldorf a.Inn v. 20.11.08 und 03.06.14 wurde der Satzungsbereich dem Außenbereich zugeordnet.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

2. **Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:**

Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien bzw. für deren Nachwuchs geschaffen werden. Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme die Ortsrandeingrünung verbessern.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltpflichtsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

C Anhang:

Im Anhang sind dieser Begründung in M 1:200 ein Lageplan mit Höhenlinien und Schemaschnitte der Fa. Grundner GmbH, Soyen (Planfertiger des Antragstellers) vom 24.11.14 **20.03.2015** beigefügt, in denen das geplante Bauvorhaben dargestellt ist.

D Ausführungshinweise u. Empfehlungen:

Das Baugrundstück befindet sich in Hanglage zum Altdorfer Mühlbach. Somit ist bei starken Niederschlägen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, es sind bei Realisierung des Bauvorhabens entsprechende Maßnahmen zur schadlosen Ableitung und Sammlung des Hangwassers erforderlich. Dabei darf der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt/verändert werden. Das WWA empfiehlt zur Koordination erforderl. Abhilfemaßnahmen die Einschaltung eines geeigneten Fachbüros, da die Erfahrung gezeigt hat, dass Selbsthilfeloösungen einzelner Anlieger das Problem oft nicht lösen, sondern nur verlagern.

Satzungsbeschluss v. 20.05.2015:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten nur ergänzende Hinweise in der Begründung, sowie eine Anpassung der Lage und Höhe des geplanten Bauvorhabens im Anhang lt. Ziff. C. Änderung in Text und Begründung sind in blauer Schriftfarbe dargestellt. Im Planteil wurde die Ausgleichsfläche angepasst.

Die Präambel wurde aktualisiert und Verfahrensvermerke wurden ergänzt, ansonsten ist die **Satzungsaufstellung** unverändert,
i.d.F.v. 10.12.2014, geä. 20.05.2015.

21.05.2015

Schwindegg,
geändert:

10.12.2014
20.05.2015

Gars a.Inn, den

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

