A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Dorfgebiet (MD), und als landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gemeinbedarfsflächen für Kirche und Schule ausgewiesen. Nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im wesentlichen nach dem Bestand den aus der Festsetzungstabelle zu entnehmenden maximal zulässigen Höhenwerten (bestehenden bzw. zulässigen Grundflächen, max. Wandhöhen, Dachneigungen) sowie den in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und -grenzen.

1.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einfacher Holzbauweise mit einer max. Wandhöhe von 2,5 m zulässig.

2. BAUWEISE

2.1 Es ist die offene und die geschlossene Bauweise zulässig.

2.2 Die Anordnung und die Form der Baukörper hat gemäß Planzeichnung zu erfolgen. Die angegebenen Firstrichtungen und Dachformen sind dabei einzuhalten.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist ausschließlich auf den mit den Planzeichen Ga und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzliche Stellplätze können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch außerhalb von diesen Flächen errichtet werden.

3.2 Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Stellplätze für Nichtwohnnutzung sind gemäß IM Bek. (Art. 58 und 59 Bay BO) nachzuweisen. Abweichungen können als Ausnahmen zugelassen werden.

3.3 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unzufällig und harmonisch in das Baugebiet einzufügen. In die Einfriedungen integrierte Müllbehälter sind ebenfalls zulässig.

4. BAULICHE GESTALTUNG

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Die als Anlage zur Begründung beigefügten Zeichnungen sind als Grundlage für die Genehmigungsplanung der betreffenden Gebäude zu beachten. Von diesen und den schriftlichen Festsetzungen abweichende Gestaltungsmerkmale sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

4.1 Die unter Ensemblescutz stehenden Gebäude dürfen in nur eingeschränktem Maß gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verändert werden. Zulässige bauliche Eingriffe und die der Sanierung, dem Erhalt und der Sicherung der Bausubstanz dienenden Maßnahmen, sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde durchzuführen.

4.2 Alle zulässigen Baumaßnahmen haben sich in Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bebauung der ursprünglichen Klosteranlage zu orientieren. Die in der Festsetzungstabelle angegebenen Wandhöhen und Dachneigungen sind vor Baubeginn zu überprüfen und einzuhalten.

4.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere für die Dachform, die Dachneigung, die verwendeten Materialien sowie für die Farbgestaltung.

4.4 Gestaltung des Daches

4.4.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

4.4.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Falls in der Festsetzungstabelle keine Angaben gemacht werden, richtet sich die Dachneigung nach den jeweilig anschließenden Bestandsgebäuden.

4.4.3 Anbauten sind durch Absetzen der Dachflächen vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach mind. 0,5 m.

4.4.4 Alle Dacheindeckung werden Dachziegel oder andere harte Dacheindeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Bei Anschluß an bestehende Gebäudeteile ist die selbe Dacheindeckung (Biberschwanzdeckung) zu wählen.

4.4.5 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in untergeordneten Maß zulässig und im Einzelfall mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. (Ausnahmen sind nur für schulische und kulturelle Nutzungen zulässig : z.B. Einzelgauben, Dachaufbauten oder größere zusammenhängende First-Dachfenster).

4.4.6 Dachüberstände sind gemäß Bestandsbebauung auszuführen und dürfen bei Neubauten an der Trauf- und der Giebelseite 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

4.5 Fassadengestaltung

Fassaden von an bestehende Gebäude oder Gebäudeteile anschließende Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit diesen zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Struktur und die Farbgebung von Wandoberflächen und die Formate, Materialien sowie Ausführung von Fenstern, Türen und sonstigen Wandöffnungen.

4.5.1 Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Als Material ist nur Holz und Metall zulässig.

4.5.2 Holzteile dürfen nur mit transparenten lmmöglichermitteln oder deckenden Lacken in Abstimmung mit dem Denkmalschutz gestrichen werden. Greif erkrenede Anstriche sind unzulässig.

5 VERSORGUNGSANLAGEN

5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerstäden sind auf dem jeweiligen Bau- bzw. Privatgrundstück aufzustellen und soweit vorhanden in die Einfriedungen zu integrieren.

B FESTSETZUNGEN FÜR AUSSENANLAGEN UND BEPFLANZUNGEN

6. AUSSENANLAGEN

6.1 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.2 Parkplätze, private Stellplätze, Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen und Fußwege sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengitterstreine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Klee- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks harmonischer Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

6.3 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terassierungen sind unzulässig.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten (ausgenommen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen).

7.2 Baumscheiben sind mit Kräuterreichen Wiesenmischungen anzusähen.

7.3 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen und blaunadeligen Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.4 Die mit dem Planzeichen B,1 und B,4 gekennzeichneten Bäumen bzw Waldflächen sind zu erhalten, insbesondere während der Bauphase zu schützen und bei Ausfall unverzüglich zu ersetzen.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Im Bereich der "Klosterhöfe" sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen sind die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Maßnahmen für das gegenüber und vorhandenen Schul- und Kindergarteneinrichtungen. Für den nordwestlichen Bereich des "Podhauses" ist ebenfalls eine Ausnahme zulässig (vergl. Festsetzungs tabelle).

8.2 Zulässige Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und harmonisches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über Geländeoberkante ist unzulässig.

9. WASSERFLÄCHEN

9.1 Der Dorfweiher auf Fl-Nr. 94 ist als naturnaher Feuchtbereich einschließlich seiner Uferbereiche und der bestehenden Bepflanzung zu erhalten, zu schützen und ggf. ergänzend zu bepflanzen. Im Bereich der Fl.Nr. 93/6 sind notwendige Eingriffe in den Pflanzenbestand zur Sicherung und zum Ausbau des vorhandenen Fußweges zur Schule zulässig (Breite ca. 2,0 m).

C HINWEISE

10.1 Bei allen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere im Bereich des unter Ensemble-Bleschutz stehenden Bereiches zu berücksichtigen (vergl. hierzu auch die Denkmalliste im Anhang an die Begründung).

10.2 Die Beseitigung der Abwässer hat im Trennsystem zu erfolgen.

10.3 Die häuslichen und gewerblichen Abwässer sind getrennt zu sammeln und langfristig einer noch zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlage im östlichen Planungsbereich zuzuführen.

10.4 Die Dachentwässerungen müssen getrennt gesammelt und so weit möglich auf den Grundstück versickert werden und dürfen nicht in die geplante Abwasserbeseitigungsanlage geleitet werden. Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen dürfen nicht auf diesen Straßen- oder Grünflächen geleitet werden

10.5 Die Erwerber bzw. die Bebauer der Baugrundstücke haben die örtzliche Landbewirtschaftung uneingeschränkt zu dulden

10.6 Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

10.7 Die geforderten Bepflanzungen haben innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

10.8 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

10.9 In tiefer liegenden Teilen des Planungsgebietes kann es zu unterschiedlichen Grundwasserständen kommen.

1. GELTUNGSBEREICH

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. BAUGRENZEN

2.1 Baulinie

2.2 Baugrenze

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

4. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN FÜR

4.1 Schule

4.2 Kirche

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich

5.4 P+R öffentliche Parkplätze / Kurzparker

5.5 GWI private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung

5.6 F öffentlicher Fußweg

5.7 F öffentliche Geakudendurchfahrt

6. PRIVATE STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN

6.1 St private Stellplätze

6.2 Ga Garagen

6.3 Ne Nebenanlagen

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 öffentliches Straßenbegleitgrün

7.2 private Grünflächen mit öffentlicher Widmung

7.3 private Grünflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung

7.4 Ortsrandeingrünung

8. BEPFLANZUNG

8.1 Baumbestand mit Erhaltungsgebot

8.2 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB für standortgerechte heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung

8.3 Pflanzgebot gem. § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB für standortgerechte heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung

8.4 zu erhaltende und zu schützende Waldfläche

8.5 zu erhaltende und zu schützende Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild

9. WASSERFLÄCHEN

9.1 Dorfweiher mit zu erhaltender Bepflanzung

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10.1 vorgeschlagene und bestehende Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

10.2 ehemalige Grundstücksgrenzen

10.3 bestehende Bebauung, Hauptnutzung

10.4 bestehende Bebauung, Nebengebäude

10.5 bestehende Bebauung mit zulässiger Nutzungsänderung

10.6 zulässige neue Bebauung

10.7 zulässiger Substanzaustausch von bestehender Bebauung

10.8 Abzubrechende Bebauung

10.9 93/4 Flurnummer, zB. 93/4

10.10 Standort für zukünftige Kläranlage

10.11 D Unter Denkmalschutz stehende Bebauung

11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

11.1 Firstrichtung von Satteldächern

11.2 6,0 Maßlinie mit Maßzahl in Metern

11.3 Traufseiten

11.4 Anteserlassung mit notwendiger Einfriedung

12. ABKÜRZUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

12.1 3 Numerierung der Bauparzellen, z.B. Nr. 3

12.2 WO Wohnnutzung

12.3 GEW Gewerbenutzung

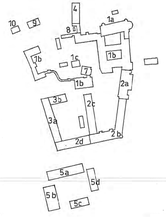
12.4 LANDW. Landwirtschaftliche Nutzung

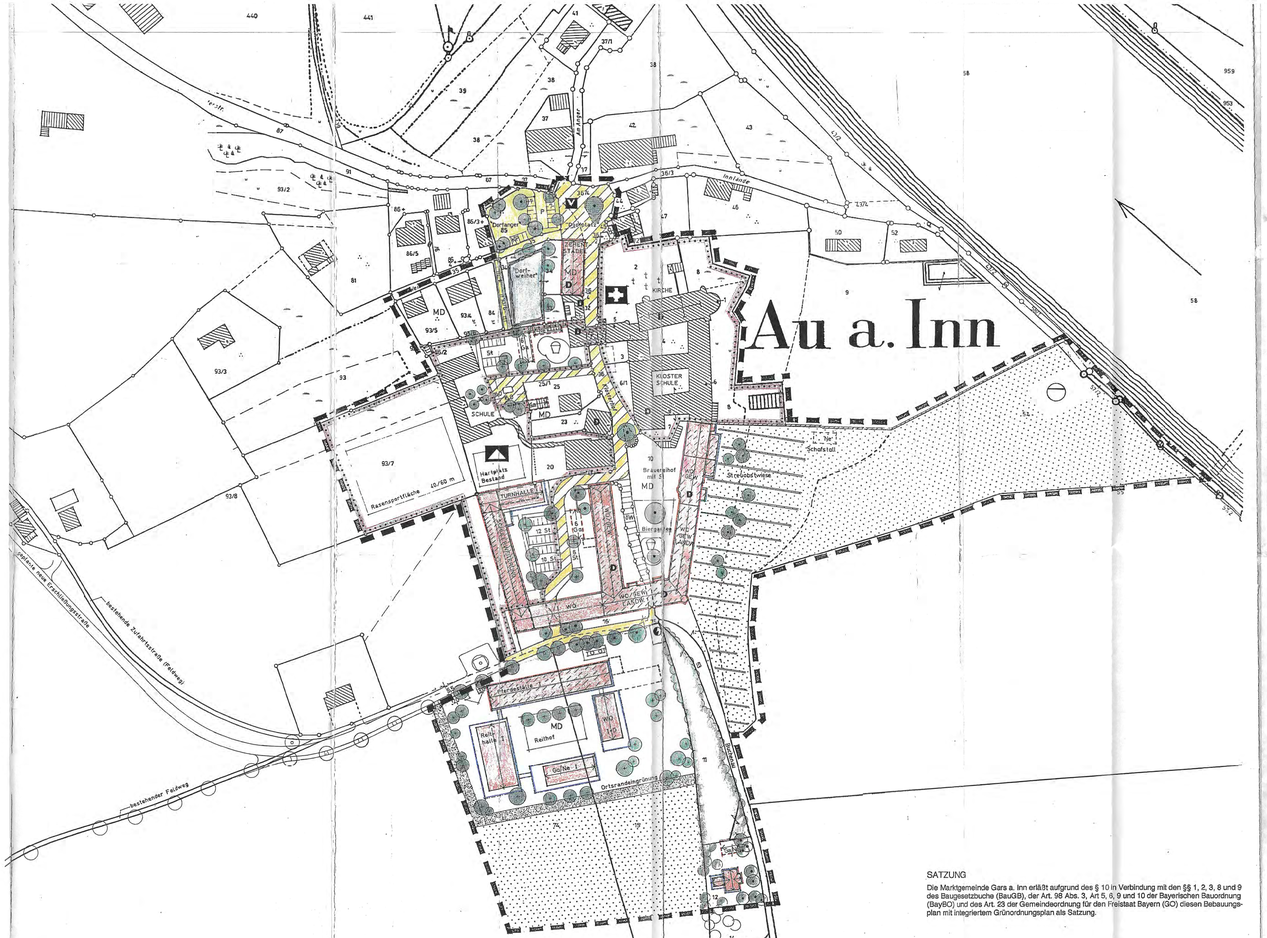
12.5 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2

12.6 (II) Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschoße, z.B. 2

Nr	derzeitige Nutzung, "name" bzw Lage	zulässige Nutzungen	max. zul. Grundfläche (Hauptgebäude)	Sonstige Festsetzungen: max Wandhöhe, Dachneigung, ..
1a	Grüne mit Friedhof	Bestand	Bestand	Bestand
1b	Roster, Schule für geistig behinderte Kinder, Kindergarten	Bestand, untergeordnet Wohnnutzung Sportplatz	Bestand	Bestand; der neue Sportplatz darf nur als Rasenspielfläche mit einer max. Größe von 60/40 m angelegt werden und hat hanrowsch einzugrünen. Nebenanlagen sind bis zu 20 qm Grundfläche in Holzbauweise zulässig. Max. Wandhöhe: 2,5 m
1c	"Benefizialhaus" Verwaltung und Wohnen	Bestand	Bestand ca.120 qm	Bestand
2a	Brauerei Traustüberl Wohnen	Gewerbe Wohnen	Bestand ca 850 qm	Neue Nutzungsverteilung und Dachgeschoßausbau teilweise in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Die Wandhöhe (ca. 8,0 m) und die Dachneigung (ca. 45 - 50°) sind beizubehalten.
2b	Leerstehender Winntrakt, Schafstall und "Stadel"	Gewerbe Wohnen Landwirtschaft	Bestand ca. 1220 qm	Neue Nutzungsverteilung und Dachgeschoßausbau teilweise in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Die Wandhöhe (ca. 9,0 m) und die Dachneigung (ca. 45 - 50°) sind beizubehalten.
2c	Maschinenhalle Lager "Podhaus"	Gewerbe Wohnen	Bestand ca. 750 qm	Neue Nutzungsverteilung und Dachgeschoßausbau teilweise in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Die Wandhöhe (ca. 9,0 m) und die Dachneigung (ca. 30 - 40°) sind beizubehalten. In Anschluß an die Garagen ist eine Mauer mit einer max. Höhe von 1,8 m zulässig (siehe Planzeichng.).
2d	Bereich der entlernen sütl. Hofbebauung mit Brexenhaus	Ausschließlich Wohnen-	ca. 900 qm	Wiederaufbau bzw. Sanierung der sütl. Hofbebauung in gestalterisch vertäglicher Art und Weise mit dem anschließenden Bestand zulässig. Max. Wandhöhe: 4,75 m Zulässige Dachneigung: ca. 45 - 50 °
3a 3b	Wagenremisen Lagerräume	Erweiterung der Schule mit Turnhalle (3b).	ca. 1000 qm	Umnutzung der Bestehenden Gebäude unter Beibehaltung seiner grundsätzlichen äußeren Erscheinungsform und der wesentlichen gestalterischen Merkmale (z.B. Torbögen) und Erhalt der historischen Klostermauer. Zulässige Anhebung des Daches auf max. Wandhöhe von 4,5 m unter Beibehaltung von Dachneigung und Material gemäß Bestand (ca. 45 -50 ° Biberschwanzdeckung). Die Turnhalle ist nur im nördlichen Überbau (3b) als Neubau in EG und UG zulässiges. Notwendige Unterkaunfen für Nebenräume sind nach Süden hin zulässig.
4	"Zehentstadel" Lager	Dem Gebäude und dem Denkmalschutz entgegenstehende verträgliche private oder öffentliche Nutzungen, z.B. für kulturelle Zwecke, Wohnen ist nur in untergeordneten Maße zulässig. Ausgenommen werden Gast- und Vergnügungsstätten.	ca 375 qm	Das Gebäude ist in seiner Grundstruktur zu erhalten. Bei der baulichen Umsetzung bzw Sanierung sind die Auflagen und Ansprüche des Denkmalschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Die Baumaßnahme und die Skizzen im Anhang zur Begründung der vorliegenden Planung sind dabel als Gestaltungsrichtlinien zu beachten. max. Wandhöhe: 5,5 - 6,5 m (Bestand) Dachneigung: ca 50° (Bestand)
5a 5b 5c 5d	Ehemalige Stallungen im Bereich südl. der Klosteranlage	Reiterhof mit Pferdeställen (5a), Reithalle (5b), Garagen bzw notwendigen Nebenanlagen (5c) und Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten (5d). Abweichende Nutzungen sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig.	ca. 1000 qm ca. 800 qm ca. 350 qm ca. 360 qm	5a: Teil des alten Stallgebäudes bleibt gemäß Baugrenzen erhalten oder darf in entsprechender Größe neu errichtet werden. Die Dachdeckung ist durch rote Ziegeldeckung zu ersetzen, Dachneigung: 23 - 32 ° max. Wandhöhe: ca. 8,0 m (jeweils gem. Bestand) 5b: Neubau einer Reithalle als Massivbau oder als Holzkonstruktion. Max. Wandhöhe: 4,5 m Dachneigung und -deckung wie 5a Max. Gebäudetiefe: 20,0 m 5c: Neubau eines Nebengebäudes mit Garagen Max. Wandhöhe: 3,0 m Max. Gebäudetiefe: 10,0 m Dachneigung und -deckung wie 5a 5d: Neubau eines Wohnhauses Max. Wandhöhe: 4,5 m Dachneigung und -deckung wie 5a Max. Gebäudetiefe: 12,0 m
6	"Kellerhaus"	Ausschließlich Wohnnutzung	ca. 175 qm (65 qm für 3a und 1e zulässig)	Das Gebäude ist gemäß den festgesetzten Baugrenzen bei der Sanierung in seiner grundsätzlichen Erscheinungsform nach Osten hin zu erhalten. Wandhöhen, Dachneigung und -deckung sind dabel beizubehalten.
7	Wohnhaus	Wohnen	ca. 190 qm	Bestand
8	Wohnhaus	Wohnen	ca. 110 qm	Bestand
9	Wohnhaus	Wohnen	ca. 190 qm	Bestand
10	Wohnhaus	Wohnen	ca. 120 qm	Bestand

NUTZUNGSVERTEILUNG:





SATZUNG

Die Marktgemeinde Gars a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuche (BauGB), der Art. 98 Abs. 3, Art 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Flurkarte/Auszug aus der Flurkarte RG 2-24-20 + 2-24-12 +
Maßstab 1:1 000 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Marktplatz, den 14.11.96
Vorgrößerung aus 0.4 ..... Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
Gemarkung Au a. Inn
Die Eintragung von Aussagen aus dem Katasterkartenwerk ist der dem Kataster(Grundbuch) beim Amtsgericht Mühldorf a. Inn, Amtsgerichtsplatz, Mühldorf/Marktplatz,