

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "GARS - BAHNHOF I"

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung
- 1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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 unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschosfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Die einzelnen Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.
- 1.4. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sowie je Doppelhaushälfte werden je max. 2 Wohnungen zugelassen, je Reihenhäuser wird max. 1 Wohnung zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden.
- 2.4. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.
- 2.6. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzugeben. Dies gilt auch für die Garagen.
- 2.7. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Firstrichtung

First bei Pultdächern

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
- = 500 m² bei Einzelhäusern,
 - = 275 m² bei Doppelhaushälften,
 - = 200 m² bei Reihenhäusern.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1. Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 4.2. a) Je EFH und je DH ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
b) Je RH und je Wo ist 1 Garage oder 1 Stellplatz nachzuweisen.
c) Für die sonstige Nutzung sind die Stellplätze entsprechend der BayBO nachzuweisen (Nr.: 1a, Gewerbe).
- 4.3. Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- 4.4. Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang. (Stauraumtiefe mind. 3,00 m)
- 4.5. Flächen für private Stellplätze.
- 4.6. Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege im Grün sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind im Hinblick auf einheitliche Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

5. Öffentlicher Spielplatz

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1. Straßenverkehrsfläche
- 11.2. öffentlicher Fußweg
- 11.3. Straßenbegrenzungslinie
- 11.4. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.

12. Öffentliche Parkplätze

12. entfällt

13. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

- 13.1. Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost-Telekom. zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gewegsetzten Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
- 13.2. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

15. - 16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen in den Schnitten und Ansichten die Geländehöhen bis zur Straße darzustellen.

18. - 23. entfällt

24. Immissionsschutz

- 24.1. Entlang der Kreisstraße Mu 31 werden in einem Abstand von 15 m zur Straßennitte und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 3,2 dB(A) tags und 3,0 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen können von Seiten des Immissionsschutzes hingenommen werden.
- 24.2. Entlang der Staatsstraße 2353 (westl. des Baugrundstücks) werden in einem Abstand von 17 m zur Straßennitte bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 4,0 dB(A) tags und 3,3 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen können von Seiten des Immissionsschutzes hingenommen werden. In diesem Bereich soll durch bauliche Maßnahmen (Garagen, Mauer, siehe Plan) trotzdem für einen zusätzlichen Schallschutz gesorgt werden. Die von jeglicher Bebauung freizuhaltende 15m-Zone ist dabei zu beachten.

25. Bindungen für Bepflanzung

- 25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.2. Das Anpflanzen von laubnadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, ohne Lagefestsetzung.
- 25.4. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, mit Lagefestsetzung.
- 25.5. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. Vermaßung

- 28.1. Vermaßung in Metern, z.B. 6,0 m.

29. Bauliche Gestaltung

- In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a),
 - geneigtes Satteldach (Ausnahme wie vor),
 - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
 - Lochfassaden mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
- 29.1. Höhenentwicklung der Gebäude
- 29.1.1. Bezug zur Ziffer 8 17.1: Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- 29.1.2. Die Oberkante des Erdgeschoss-fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
• Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
H = a) EFH II (= E + DG) max. 4,5 m
b) R-/OH II (= E + I + DG) max. 6,0 m
c) WH (Nr.: 1a) III (= E + II + DG) max. 9,0 m
- 29.1.4. Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.

29.2. Form und Gestaltung der Baukörper

- 29.2.1. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a)
- 29.2.2. Die Breiten der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
RH und DH max. 11,00 m
EFH max. 9,00 m (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a)
- 29.3. Gestaltung des Daches
- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a, Zeltdach).
- 29.3.2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen (Ausnahme: Gr.-Nr. 1a: Zeltdach, Dachneigung von 10° - 15°). Für Garagen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 15° und einer Max. Wandhöhe von 4 m oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zugelassen. Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist einzuhalten.
- 29.3.3. Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30° - 35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachflächen aneinandergebauter Häuser sind höhenmäßig auszuführen.
- 29.3.4. Anbauten wie Garagen, Nebengebäude, Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach 1,00 m).
- 29.3.5. Als Dachbedeckung werden Dachziegel in naturroter Farbe festgesetzt. Für die Hauptgebäude der Gr.-Nr. 1a wird Blechbedeckung mit Titanzink festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig. Garagen mit Pultdächern können ebenfalls mit Titanzink gedeckt werden.
- 29.3.6. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfäche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig. Bei außenwandgebundenen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. Die Summe der Gaubenansichtsfächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfäche) nicht überschreiten.
- 29.3.7. Dachüberstände dürfen an der Traufseite 1,00 m, an der Giebelseite 1,20 m nicht überschreiten.
- 29.3.8. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster und max. 2 Stück je Dachseite zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dachschneitten mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.9. Kamine müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnase austreten.
- 29.4. Fassadengestaltung
- 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
- 29.4.2. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgerichtete Diagonalen aufweisen.
- 29.4.3. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie unauffällig sind und keine Giebelanschnitte erfolgen.
- 29.4.4. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.5. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 29.4.6. Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
- 29.4.7. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.8. Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. nur bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Traufhöhe von 2,5 m zulässig.
- 29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6. Einfriedungen

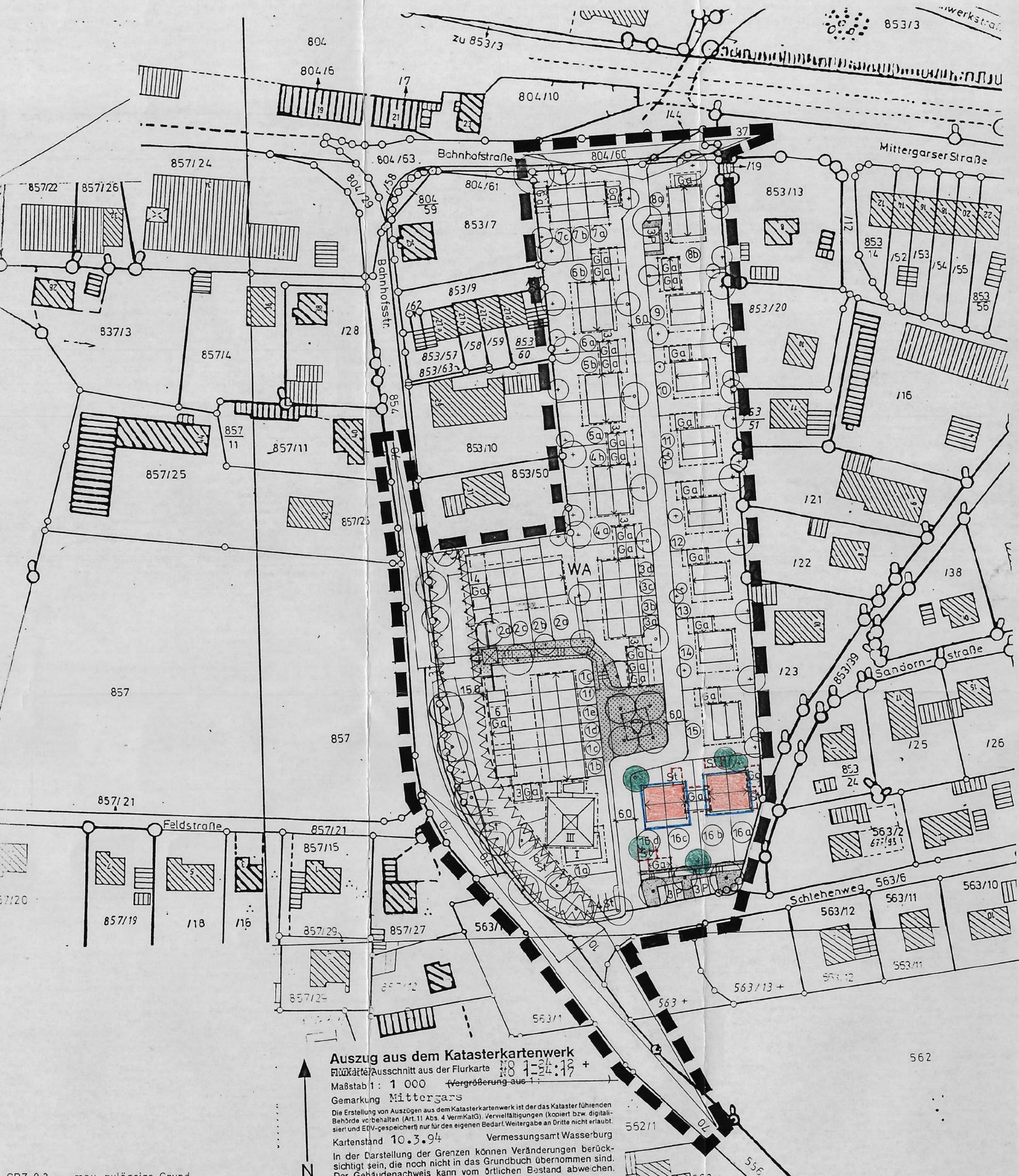
- 29.6.1. Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 1,0 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern und Hecken hinterpflanzt werden.
- 29.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über OK Gelände ist unzulässig.
- 29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit Latting (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendrahteneinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
3. Verkehrsflächen
- 3.1. Straßenbegrenzungslinie
- 3.2. Straßenverkehrsfläche
- 3.3. Öffentliche Verkehrsfläche
- 3.4. Öffentlicher Fußweg
- 3.5. Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
4. Flächen für Garagen und priv. Stellplätze
- 4.1. Garagen
- 4.2. private Stellplätze
5. Grünflächen
- 5.1. Öffentliches Grün mit Fußwegen/Platz
- 5.2. Verkehrsgrün
- 5.3. Öffentlicher Kinderspielplatz
6. Bepflanzung
- 6.1. Bäume mit Lagefestsetzung
- 6.2. Bäume ohne Lagefestsetzung
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1. Firstrichtung
- 7.2. Maßlinie mit Maßzahl
- 7.3. First bei Pultdächern
8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
- 8.1. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer reordneten städtebaulichen Entwicklung
- 8.2. Grundstücksnummer z.B. 9
- 8.3. Vorhandene Wohngebäude
- 8.4. Vorhandene Nebengebäude
- 8.5. Vorgeschlagene Bebauung
- 8.6. EFH Einfamilienhaus
- 8.7. DH/DH Doppelhaus/-hälfte
- 8.8. RH Reihenhäuser
- 8.9. SD Satteldach
- 8.10. ZD Zeltdach
- 8.11. PD Pultdach
- 8.12. GW Geschoswohnungen
- 8.13. WE Wohneinheiten
- 8.14. begrünte Lärmschutzwand
- 8.15. Flurnummer, z.B. 857
- 8.16. Die Dachentwässerungen sollen getrennt gesammelt werden und auf dem Grundstück versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.
- 8.17. Oberflächenwasser der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
- 8.18. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind von Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 8.19. Änderung im 1. Änderungsverfahren

9. FESTSETZUNGSTABELLE

Gesamtes Baugebiet als WA - offene Bauweise									
Baugrundstück Nr.	Nutzung als	Vollgeschosse	max. Wandhöhe, Traufe	Dachform	GRZ	GFZ	max. WE		
1a	SW-Gewerbe	III (E+2)	9,0 m	ZD	0,4	0,6	10		
1b-g	RH/GW	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,5	6/12		
2a-d	RH/GW	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,5	4/8		
3a-d	RH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,7	4		
4a-b	DH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,5	4		
5a-b	DH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,5	4		
6a-b	DH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,5	4		
7a-c	RH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,6	3		
8a-b	DH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,5	4		
9	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
10	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
11	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
12	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
13	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
14	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
15	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,5	2		
16 a+b+c+d	DH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,6	8		



PRÄAMBEL

Der Markt Gars am Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

C. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG

Der Marktgemeinderat Gars a. Inn hat am 17.03.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof I" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Satz 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Grundstückseigentümer und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben gegen die Änderung keine Einwände.

Gars a. Inn, den 28. APR. 1999

Otter, 1. Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Das förmliche Anzeigeverfahren entfällt, da kein Beteiligter der Änderung widersprochen hat. (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Gars a. Inn, den 28. APR. 1999

Otter, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Die Marktgemeinde Gars a. Inn hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof I" ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht am 23.03.1999.

Die Änderung wird während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

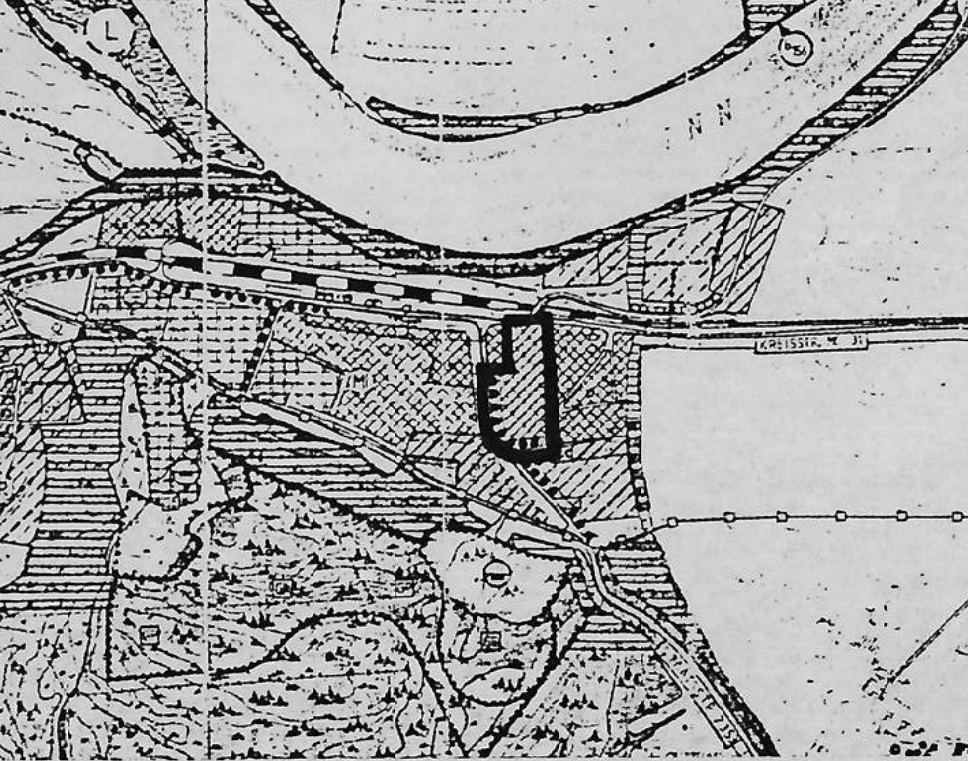
Der Anschlag wurde entfernt am 19.04.1999. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 28. APR. 1999

Otter, 1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GARS-BAHNHOF I GEMEINDE GARS AM INN

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUFTRAGGEBER	GEMEINDE GARS AM INN	
	BEBAUUNGSPLAN	
MASSSTAB	1 : 1000	DATUM 01.12.94
GEZEICHNET	J.S.	geändert: 04.04.95
		1.ÄNDERUNG: 11.1.99
PLANUNG	ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING. FH BDA HERZOGSTR. 6 80803 MÜNCHEN TEL. 089-331801	
	AM EGELSEE 1, 83546 AU AM INN TEL. 08073-748	