

FESTSETZUNGSTABELLE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzu

.....
Otter, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

14.04.93 bis 14.05.93

3. AUSTEERING:

0.06.99	wurde mit Be
08.99	öffentlich ausge
	darauf hingewiesen daß

4. SATZUNG:

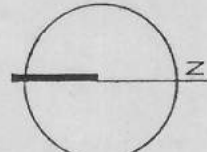
als Satz zug beschloss.

. BEKANNTMACHUNG:

Einsicht bereitgehalten. Auf die Auskunft gegeben. Auf die

TEILSATZUNG "STÄNGL" - 1. BA BEBAUUNGSPLAN "VOLKSFESTWIESE" MARKTGEMEINDE GARS AM INN

AUSSCHNITT AUS DEM "FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

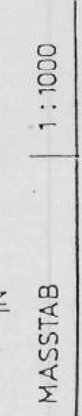


124 99 171

		NUTZUNG	VOLL- GESCHLOSSENE	MAX. WAND- HOHE Traufe	DF DN	GRZ	DFZ	max. WF	Ga St	Sonstiges
(a)		EPH	II + D	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	10a+5St	
(b)		DN	II + D	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	10a+5St	

PRÄAMBEL

Der Markt Gars a. Innerrhät auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 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 als **SATZUNG**



Einfriedungen

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.

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 hinaus ist unzulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzaune mit senkrechter Latung (Staketenzaun) mit max. 1,00 m Höhe über Grabensohle zulässig. Einfriedungen aus Metall sind nur bei gleichem Einfriedungsart höhenblind mit dem Zaun in gleicher Ausführungst. herzustellen.

An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Einfriedungen aus Metall, aus Kunststoff oder aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzaune zulässig.

9. Verkehrsflächen und Erschließung

9.1.  Sichtdreiecke mit Angabe der Seitenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von 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.

10. Hinweise

0.1 Packstation, Stützstruktur, Druckstärkerstruktur sowie Fußwege und Treppen und durchgehend zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfestigte Pflaster, flachgerastete, Schotterrasen, ggf. auch sandgefüllte Kiese- oder Schotterdecke). Die Böden sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

0.2 Die Dachentwässerung sollen soweit möglich in einem offenen Wassergraben gesammelt werden und in einen gemeinsamen Biotop (z.B. mit Tümpel, Teich, Bach, Wasser aus der Kanalarbeit der Marktgemeinde Care) zum anzuanschließen.

0.3 Erschließungsvoraussetzungen:
Wie Gebäude sind anzuschließen an die zentrale
Abwasser- und oberirdisch an die zentrale
Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

EICHNERISCHE FESTSETZUNG

- | | | | |
|----|---------------------------------------|--|---|
| 1. | Geltungsbereich |    | Geltungsbereich des
Bebauungsplan-Entwurfs 'Gars Vorkestwiese'
Geltungsbereich des räumlichen
Teilsatzung 'Stängl' |
| 2. | Baugrenze |  | Baugrenze |
| 3. | Verkehrsflächen |      | Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsberührtiger Bereich - Wohnstraße
Öffentlicher Fuß- und Radweg
Sichtdreiecke mit Schenkellänge in Metern |
| 4. | Flächen für Garagen |  | Garagen mit Satteldach |
| 5. | Grünflächen |  | Verkehrsgrün |
| 6. | Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauplG) | | |

	Bäume mit Lagefestsetzung	Bäume ohne Lagefestsetzung
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

- [illegible]

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. Das Baugbiet wird als Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Untergeschoss Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck, der in dem Baugbiet vorgesehen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigentümer nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbauten Grundstücke errichtet werden.
- 1.3. Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zugelassen.
- 1.4. Die Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Baugebietes ist durch die maximale überbaute Fläche, die maximale Geschosshöhe und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fest.
- 1.5. Dachgeschosse sind nach Art. 48 BayRO anzuführen.
- 1.6. Für die freistehenden Einfamilien Häuser bzw. je Doppelhaushälfte werden je max. 2 Wohnungen zugelassen.
- 1.7. Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO den Geschosshöhen voll zuzurechnen.
- 1.8. Abstandslinien:
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten Grundstücklichen Abstandslinien ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayRO vorschreibt, werden diese für zulässig erklärt. Vorwiegendsten feststehen darf dabei ein Lichteintragswinkel von 45° jedoch nicht unterschritten werden.
2. Überbaubare Grundstücklichen, Bauweise
Die überbaubaren Grundstücklichen auf noch nicht bebauten Grundstücken und überbaubaren Grundstücken werden durch Baugregeln festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugregeln in vorstehendem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 2 und BauNVO zulässig. Für Wintergarten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.
Für den Geltungsbereich ist die offenen Bauweise festgesetzt.
Grundstücklichen müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgiebel auszubilden.
Die Errichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einplanung im Bebauungsplan vorgesehen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Bei der Bauausführung der Parzellen art. 1/23 ist der benachbarte Baumbestand zu beachten und gegebenenfalls durch konstruktive Maßnahmen Sicherheit gegen umfallende Bäume zu gewährleisten.
Die Parzelle art.1 darf aus Immissionsschutzgründen erst nach Absiedlung der Fläche fertiggestellt bebaut werden.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
550 m² bei Einzelhäusern (mit Ausnahme von Fl-Nr. 148/4),
420 m² bei Doppelhaushälften,

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1. Die Errichtung von Gängen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zuzulassen. Abweichend von dieser Restraktion können die Gänge auch an Hauptaußenkörper integriert werden. 1 Garage
- 4.2.
 - a) Je Wohnung bzw. je RH sind 1 Garage bzw. 1 Stellplatz nachzuweisen.
 - b) Je EFH bzw. DHH ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen (mit Ausnahme von FHn: 148/4).
 - c) Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Anzahl der Garagen festzulegen und die Stellplätze entsprechend der BayDO nachzuweisen.
- 4.3. Garagenvorräte dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
- 4.4. Gänge, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengehangt werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingetragene Garage hat Vorrang.

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

- 5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteileranlagen werden zwischen den Verteileranlagen des Stromversorgungsunternehmens und der Verteileranlage dieser Kasten mit der gewegseitigen Flucht der Zaußsockel bandig abschließt.
- 5.2 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugunsten der Realisation von Energiedämmern und von Energieerzeugern in der Energieerzeuger- und Energieerzeuger-Gemeinschaftsbehörde nach ortsbedingten Lösungen zu suchen.

c Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

- 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 Terrasserformungen sind unzulässig.

7. Bindungen für Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 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.

7.1

- ### 7.3 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.