A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "VOLKSFESTWIESE"

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

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 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. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3. Tankstellen werden im Mischgebiet nicht zugelassen.

1.4. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

1.5. Dachgeschosse sind nach Art. 48 BayBO auszuführen.
Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5. BayBO.

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 Geschoßflächen voll zuzurechnen.

1.8. Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO vorschreibt, werden diese für zulässig erklärt. Vor notwendigen Fenstern darf dabei ein Lichteinfallswinkel von 45° jedoch nicht unterschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2. Ein/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 gartenseitige Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

2.3. Für den Geltungsbereich ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen, für die die geschlossene Bauweise zulässig ist, sind mit G gekennzeichnet.

2.4. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Traufständig und Giebelständig auszubilden.

2.5. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
450 m² bei Einzelhäusern (mit Ausnahme von Fl-Nr. 148/4),
300 m² bei Doppelhaushälften,
150 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. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2. a) Je Wohnung bzw. je RH sind 1 Garage bzw. 1 Stellplatz nachzuweisen.
b) Je EFH bzw. DHH ist 1Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen (mit Ausnahme von Fl-Nr. 148/4).
c) Für die Gewerbenutzung sind die Stellplätze entsprechend der BayBO nachzuweisen.

4.3. Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

4.4. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.5. Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO
wie Gerätehäuse, Holzlegen etc. sind bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück zulässig, in Grenzbebauung mit gemeinsamer Brandwand nach Art. 29 BayBO.

4.6. Flächen für private Stellplätze, Staurauminiefe mind. 5,00 m.

4.7. Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege in öffentlichen Grün, sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humoser oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch handgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind im Hinblick auf einheitliche Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen. Sie werden nicht in die GRZ eingerechnet.

4.8. Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen nur im unbedingt nötigen Ausmaß zulässig, wenn die vorgeschriebene Erddeckung von min 0,50 m gewährleistet ist. Die Zufahrten sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Die festgesetzte GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese mit min. 1,0 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs 4 Satz 3 Bau NVO).

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gefriergesicherten Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

5.2 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsüblich vorzüglichen Lösungen zu suchen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen bei den Bauanträgen mit der Bezeichnung (E) Gelände-Höhenschnitte zur Genehmigung vorzulegen.

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

7.1 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.

7.2 Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

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

7.4 (+) Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete öffentliche Grünstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Groß- und Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten.

8. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachbereitstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.

8.1. Höhenentwicklung der Gebäude

8.1.1. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

8.1.2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

8.1.3. 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:

8.1.4. Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4 .

8.2. Form und Gestaltung der Baukörper

8.2.1. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 3 : 4) aufweisen.

8.2.2. Die Bauketten der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
a) EFH max. 10.00 m
b) DH/RH/DESH max. 12.00 m
c) Garagen max. 8.00 m

8.2.3. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.3. Gestaltung des Daches

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

8.3.2.(A1) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer, zugelassen.
Ausnahmen sind im Plan mit PD bezeichneten Dächer, hier sind Pultdächer mit einer Neigung von 10 - 20° auszuführen.

8.3.3. Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30 - 35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

8.3.4. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,75 m).

8.3.5. Satteldächer von nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

8.3.6. Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in rotgrünlicher Farbe, festgesetzt.
Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

8.3.7. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfläche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig.
Bei außenwandbündigen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergiebel zulässig.
Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 1/3 der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten. Bei Zwerchhäusern ist max. 1/3 der Gebäudelänge als Gesamtfreite zulässig.
Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 0,90 m, an der Giebelseite von 0,40 m bis 0,70 m nicht überschreiten.

8.3.8. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dacheinschnitten mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

8.3.9. Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnähe austreten.

8.3.10.

8.4. Fassadengestaltung

8.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgewegte Diagonalen aufweisen.

8.4.2. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdachbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

8.4.3. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

8.4.4. Putzflächen sind in rauhger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

8.4.5. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

8.4.6. Holztöle dürfen nur mit transparenten imprägnermitteln oder mit weißen Lasken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

8.5. Nebenbau bzw. Gemeinschaftsanlagen

8.5.1. 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.
Müllboxenbauten in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

8.6. Einfriedungen

8.6.1. Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt werden.

8.6.2. 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.

8.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind hohenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

8.6.4. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

9. Verkehrsflächen und Erschließung

9.1. 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.

10. Hinweise

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

10.2 Die Dachentwässerungen sollen soweit möglich in einem offenen Wassergraben gesammelt werden und in einem gemeinsamen Biotop versickern (s. Plan). Ansonsten sind die Abwässer an die Kanalisation der Marktgemeinde Gars a. Inn anzuschließen.

10.3 **Erschließungsvoraussetzungen:**
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

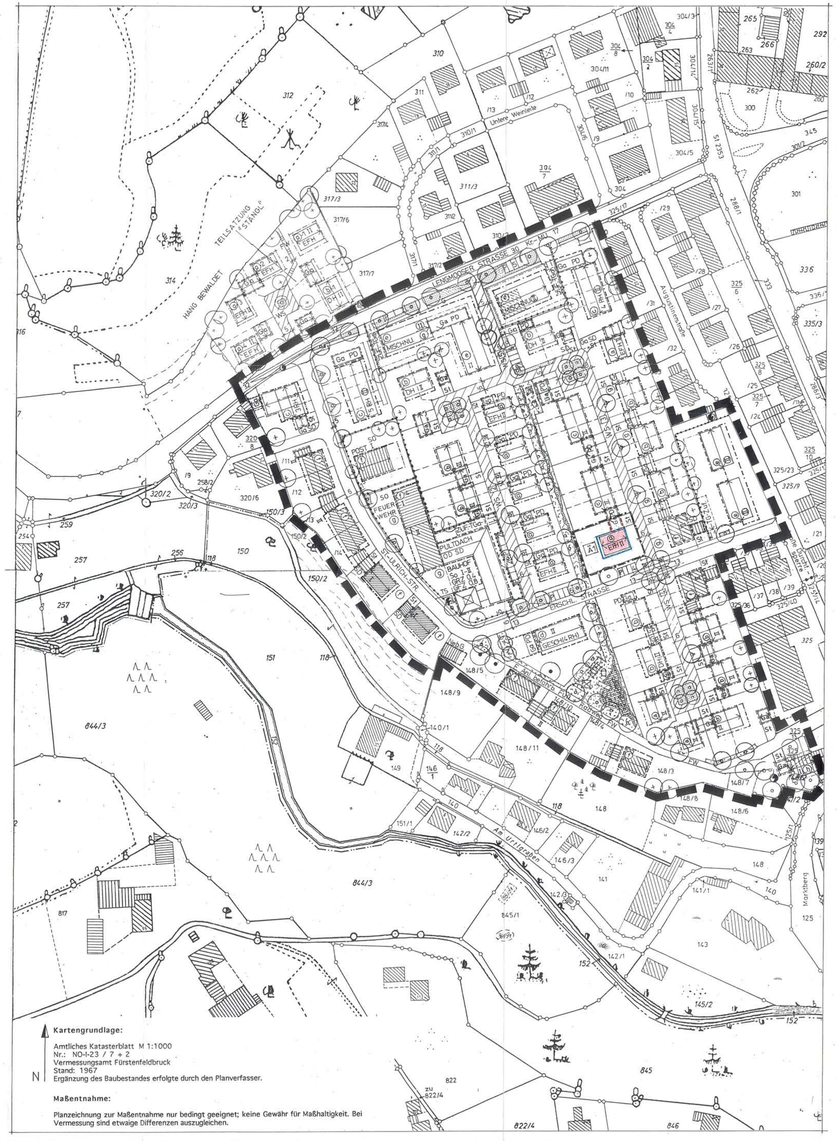
11. FESTSETZUNGSTABELLE

	NUTZUNG	VOLL-GESCHOSSE	MAX WAND-HÖHE Traufe	DF DN	GRZ	GFZ	max. WE	Ga St	Sonstiges
(E)	EFH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	
(E)	DH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	
(E)	RH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	1	1Ga o. 1St	
(E)	RH oder Doppelhaushälfte	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6		1Ga o. 1St 1St in TG	
(E)	MISCH-NUTZUNG	II	6,5 m	SD 30-35°	0,4	0,8		1St nach BayBO TG	zB: Gewerb. OG+DG WO.
(E)	BESTAND	SIEHE PLAN							
(G)	AUSNAHMEN: GESCHLOSSENE BAUWEISE ZULÄSSIG								
(E)	EFH	II+ UG + SD	6,5 m hangseitig	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	Höhenschnitt zu Genehm.
POST	SO BESTAND	SIEHE PLAN						1St nach BayBO	Erweiterung möglich. St = BayBo
FEUER-WEHR	SO BESTAND	SIEHE PLAN							
BAUHOF	SO	I + II	6,5 m	DF/SATTEL PD 20-25°	0,4	0,8		1St nach BayBo	zB: WO im OG

Für die Mittelhäuser der Parzellen c sind Überschreitungen der GRZ und der GFZ bis jeweils 0,4 bzw. 0,8 zulässig.
Stellplätze sind im Staurauin der Garagen zulässig.
Für die Bebauung der Süd-Westecke zwischen Lengmoser- und Ulrichstraße gilt: Eine Eckbebauung ist zulässig, wenn das Gebäude in einer Straßenrichtung als Hauptgebäude erkennbar bleibt.

PRÄAMBEL

Der Markt Gars a. Inn erläßt aufgrund 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**


HAIG BENALER
TELLERZUNG STRASSE
Unterer Weinberg
Ulrichstraße
Lengmoser Straße
Mühlbachstraße
Mühlbach
Mühlbachbrücke
Kirchenstraße
Kirchenbrücke
Kirchenbach
Kirchenweg
Kirchenbach
Kirchenbrücke
Kirchenstraße