

BEBAUUNGSPLAN „VOLKSFESTWIESE“

MARKTGEMEINDE GARS AM INN

B.ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Ä 7

1. Geltungsbereich

  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs "Gars-Volkfestwiese"

 Grenze Änderung

2. Baugrenze

 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenbegrenzungslinie mit Gehsteig

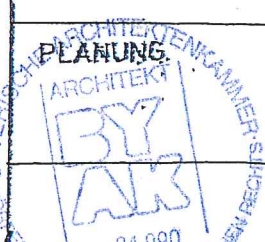
 Straßenverkehrsfläche

WS  Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraßen Bez. 1-5

FW  Für Anlieger befahrbarer Fuß- und Radweg

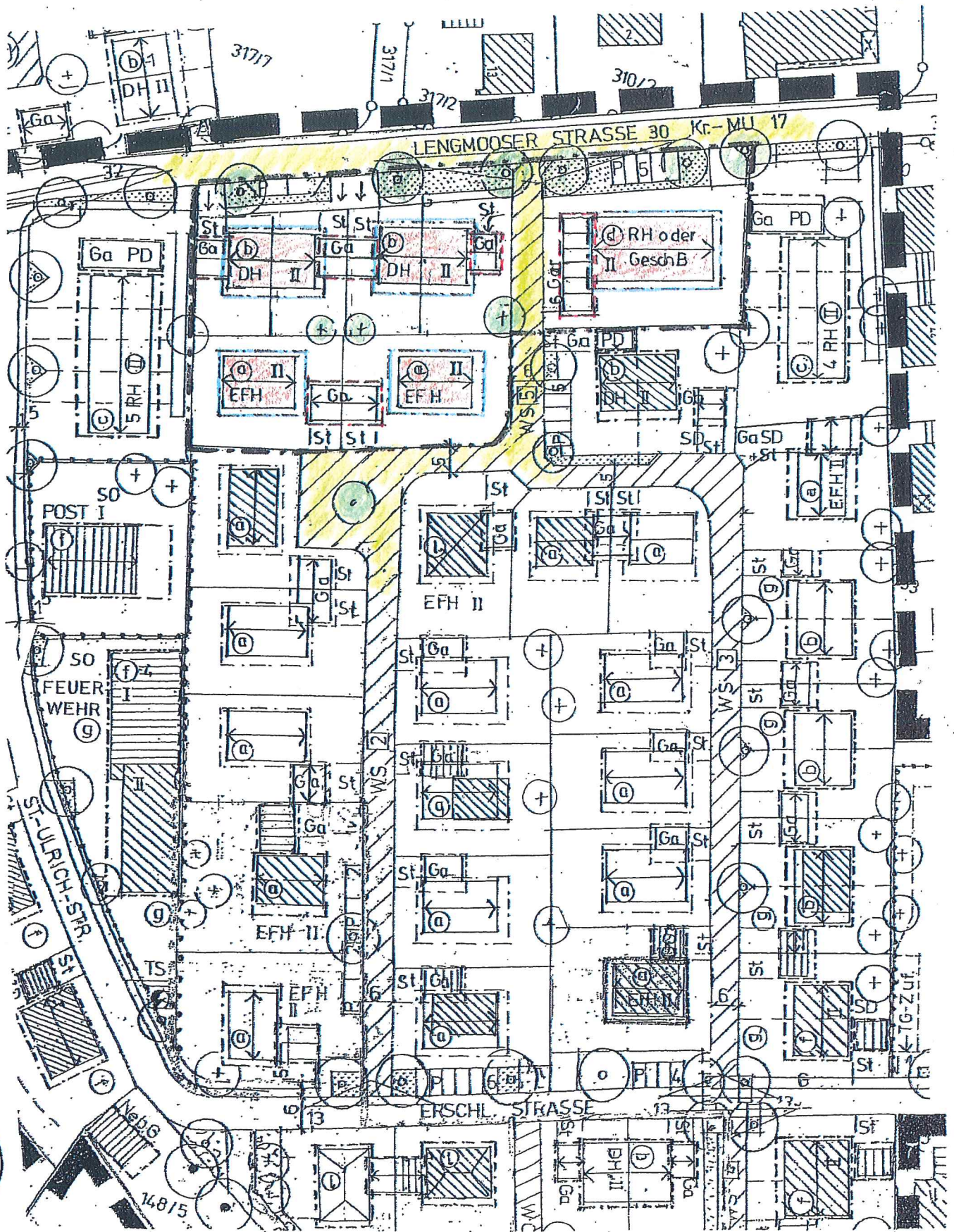
 Öffentliche Parkplätze

 Sichtdreiecke mit Schenkellänge in Metern

AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN		
	BEBAUUNGSPLAN		
	7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG = Ä 7		
MASSTAB	1:1000	DATUM 01.02.1993 12.01.95	
GEZEICHNET	P.B.S. / J.S.	29.08.2000	
GEÄNDERT	Ä 1 - 16.5.03	FASSUNG V. 24.9.03	Ä 2 - 13.12.06 ENDFASSUNG Ä 2 - 07.03.2007
	Ä 3 - 06.12.07	ENDFASSUNG Ä 3 - 06.12.2007	Ä 4 - 12.12.12 Ä 6 - 17.02.16
			Ä 5 - 11.09.14 Ä 7 - 13.6.18
		ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA HERZOGSTR. 6 • 80803 MÜNCHEN 40 • TEL 089 / 33 18 01 AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL 08073 / 748	

J. Schmuck

BEBAUUNGSPLAN „VOLKSFESTWIESE“



Lageplan M 1:1000

7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG A7

MARKTGEMEINDE GARS AM INN

13. 6. 18

ARCHITEKTURBÜRO
JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA
80663 MÜNCHEN · HERZOGSTR. 6 · TEL. 089/331801, FAX 396480

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

8: Bauliche Gestaltung ergänzt um 2. Änderung (i) sowie 3. Änd (k)(l)

- 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. (Ä 2) Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen.
- 8.2.2. (Ä 3) Die Baulinien der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
a) EFH: max. 10,00 m
b) DH/RH/GESB. max. 12,00 m bei (i) max 13 m bei (k) max 13,5 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.
(Ä 6) Die Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten
- 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. (Ä 1) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer, zugelassen.
(Ä 2) Ausnahmen sind die im Plan mit PD bezeichneten
(Ä 3) Dächer, hier sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 20° auszuführen, sowie bei (i) als WD max 15°
Bei (k)(l) sind ebenfalls WD mit max 15° zugelassen
- 8.3.3. Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30° - 35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 8.3.4. (Ä 3) 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).
Für die Gar. bei (i) wird ausnahmsweise eine DN von max 15° zugelassen.
- 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. (Ä 3) Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt.
Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
Ausserdem sind Flächen mit Sonnenkoll. zulässig
- 8.3.7. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfläche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigung ab 35° zulässig.
Bei außenwandbündigen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.
Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten. Bei Zwerchhäusern ist max. 1/3 der Gebäudelänge als Gesamtbreite zulässig.
- 8.3.8. (Ä 2) 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.
(Ä 3) Ausnahmen sind bei (i)(k)(l) zulässig

FESTSETZUNGSTABELLE

ergänzt um 2. Änderung (i) v. 7.3.07

sowie 3. Änderung (k)+(l) v. 6.12.07

+ 4. Änderung vpm 30.11.12

Ä 7

	NUTZUNG	VOLL- GESCHOSSE	MAX. WAND- HÖHE Traufe	DF DN	GRZ	GFZ	max. WE	Ga St	Sonstiges
a	EFH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	
b	DH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	
c	RH	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	1	1Ga o. 1St	
d	RH oder Geschöß- bebauung	II	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6		1Ga o. 1St 1St in TG pfo WE	
e	MISCH- NUTZUNG	II	6,5 m	SD 30-35°	0,4	0,6		St nach BayBo in TG	zB: EG: Gewerb. DG+DE: WO.
f	BESTAND	SIEHE PLAN							
g	AUSNAHMEN: GESCHLOSSENE BAUWEISE ZULÄSSIG								
h	EFH	I (+ UG + D)	6,0 m hangseitig	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	Höhenschnitt zu Genehm.
POST	SD BESTAND	SIEHE PLAN						St nach BayBo	Erweiterung möglich St n. BayBo
FEUER- WEHR	SD BESTAND	SIEHE PLAN							
i	MI	III	9,20 m	WD max 15°	0,4	1,0	/	St.Pl.n. BayBo	altenger. WO
k	ENTFÄLLT DURCH 4. ÄND.								
l	EFH	II	6,50 m	WD max 15°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	

Präambel:

Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

BEGRÜNDUNG ZUR 7.VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOLKSFESTWIESE“ DER MARKT- GEMEINDE GARS AM INN

Die Änderung umfasst die Parzellen mit den Fl.Nr. 321/2 Teilfläche, 321/3, 322/1, 322/2, 323/2, 323/3, Gemarkung Klostergars

Planverfasser: Architekturbüro Johann Schmuck
Herzogstr. 6, 80803 München, Tel.089-331801

Vorbemerkung: Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan Volksfestwiese der Gemeinde Gars am Inn verabschiedet, um den dringenden Wohnraumbedarf zu mindern. Das Baugebiet umfasst eine Grösse von ca 4,5 ha. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca 0,5 ha.

Änderungsplanung: Durch konkrete Planungsvorstellungen und Nutzungsänderungen des Grundeigentümers ergeben sich im markierten Bereich Änderungswünsche, die aber den Grundzügen des gültigen Bebauungsplanes nicht widersprechen. Deshalb ist gem.§13 BauGB eine vereinfachte Änderung zulässig. Die überbauten Flächen werden durch die Änderung nicht verändert, so dass dafür keine Ausgleichsflächen nötig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher auch nicht nötig.

Änderungsbereiche. Die städtebauliche Ordnung und die Gebäudekonfigurationen bleiben in Ihren Grundzügen erhalten. Die Änderungen sehen in einzelnen wie folgt aus:

- Auf der Flur Nr. 321/T sollen statt bisher vorgesehener Mischnutzung nun Doppelhäuser und Einzelhäuser ausgewiesen werden.
- Auf den Fl.Nr. 323/3 sollen ebenfalls statt der bisher vorgesehenen Mischnutzung Reihenhäuser oder Gesch.Bebauung vorgesehen werden.

Die geänderten Bereiche sind im Plan farbig markiert und mit Ä 7 versehen

München, 13.6.18
Der Planverfasser


(Arch.J.Schmuck)



Gars am Inn, 16.07.2018
Die Gemeinde Gars a. Inn


(Strahlechner, 1.Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars hat in der Sitzung vom 11.4.18 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 11.4.18 ortsüblich bekannt gemacht.

Gars, den 16.07.2018

—Siegel—



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.4.18 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.4.18 bis einschließlich 1.6.18 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.4.18 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gars, den 16.07.2018

—Siegel—



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.4.18 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.4.18 bis einschließlich 1.6.18 beteiligt.

Gars, den 16.07.2018

—Siegel—



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 13.6.18 den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.6.18 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars, den 16.07.2018

—Siegel—



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn
....., den 16.07.2018
(Gemeinde Gars)

— Siegel —

Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister



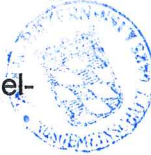
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ... **19.07. 2018**
Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag
zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) Gars..... 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 Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10
Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars, den **- 7.08. 2018**

-Siegel-



Thaddeus Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister