

MARKTGEMEINDE GARS AM INN

Bebauungsplan "Volksfestwiese"

8. Vereinfachte Änderung für Flurnr. 320/5

Fassung vom: 07.02.2019

Geö.: 10.04.2019

Bebauungsplan „Volksfestwiese“

Marktgemeinde Gars am Inn

8. Änderung Flurnr. 320/5

Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt gemäß § 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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als

Satzung

A) Textliche Festsetzungen „Volksfestwiese“ 8. Änderung

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.6 Für die Flurnr. 320/5 wird ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 8 Wohnungen und Tiefgarage zugelassen.

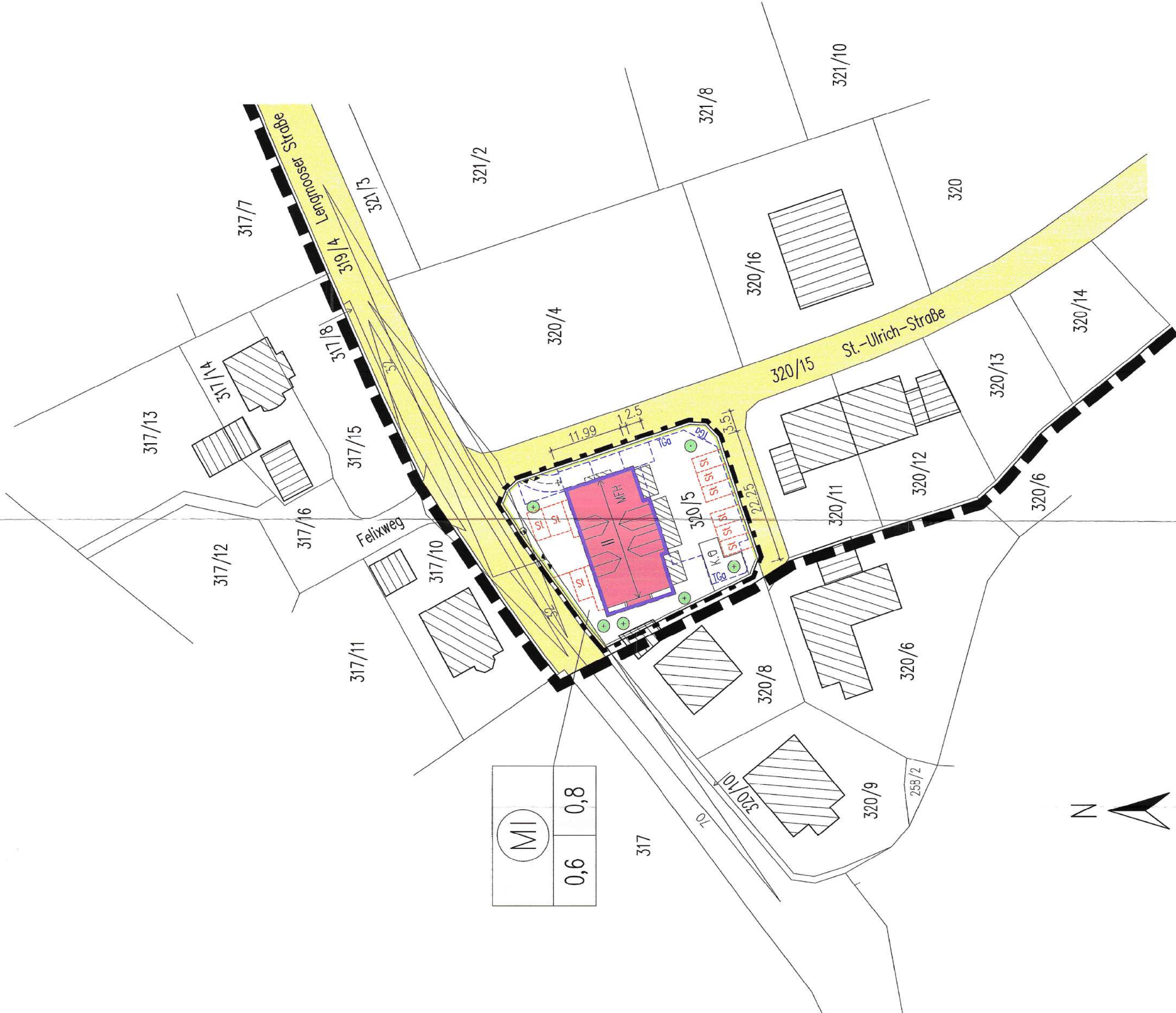
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.8 Tiefgaragen
Flächen für Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mit min. 0,80 m Erdüberdeckung auszuführen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige baulichen Anlagen beansprucht werden. Die festgelegte oder sonstig festgelegte Fläche für die Tiefgarage ist als Gesamtfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese mit min. 0,80 m Erdüberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die Wandhöhe für Tiefgaragenzu- und ausfahrten für Kraftfahrzeuge darf 3,50 Meter nicht überschreiten.
- Die Neigung der Tiefgaragenrampe wird abweichend von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung mit einer Neigung von 15 % zugelassen.
- Ein- und Ausfahrten sind nur an den gekennzeichneten Flächen zugelassen.

- 4.9 Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 8.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der festgesetzte Straßenbegrenzungslinie (+/- 0,00) im Bereich der nördlichen Lengmooser Straße (Zufahrt Eingangsbereich) liegen.
- 8.1.3 Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird die gemittelte Höhe an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (+/- 0,00) im Bereich der nördlichen Lengmooser Straße (Zufahrt Eingangsbereich) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Die Wandhöhe beträgt 6,00 Meter.
- 8.2 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.2.2 Die Bautiefe des Baukörpers wird durch die Baugrenzen geregelt.
- 8.2.3 Die Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten.
- 8.3 Gestaltung des Daches
- 8.3.6 Als Dachdeckung werden Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter oder grauer Farbe festgesetzt. Außerdem sind Flächen mit Sonnenkollektoren zulässig.
- 8.4 Fassadengestaltung
- 8.4.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Die Fenster können ohne Sprössenstellung ausgeführt werden.
- 8.4.2 Ausführung der Balkone in Beton-Fertigbauelementen mit Holz oder Stahl-Geländer. Glasfüllungen werden zugelassen.
- Balkone sind nur an den gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 8.6 Einfriedungen
- 8.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Erscheinungsbild bei der Errichtung von Mauerwerkmauern und Einfriedungssockeln sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen.



M 1 : 500

11. Festsetzungen

- 11.1 Es wird ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 8 Wohnungen und Tiefgarage zugelassen.
- 11.2 Es sind 2 Vollgeschosse (U) zugelassen
- 11.3 Die max. Wandhöhe beträgt 6,00 m (siehe 8.1.3)
- 11.4 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30-35° zugelassen
- 11.5 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,6
- Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- 11.6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8
- 11.7 Es sind max. 8 Wohnungen zugelassen
- 11.8 Pro Wohnung ist 1 Stellplatz erforderlich
- 11.9 Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Volksfestwiese mit Änderung 1-7 haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Passiver Schallschutz
Alle im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Neu- oder Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schalldämmten ausstrahlenden Belüftungseinrichtungen (Einbaueinheiten) auszustatten.
- 12.2 Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI – Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Quertlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht wird oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.
- 12.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- oder Ersatzbauten müssen den überschüssig abstrahlenden Schallpegel im Innenraum auf ein Niveau mindern, das die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1).

A) Zeichnerische Festsetzungen, 8. Änderung

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Volksfestwiese“, Marktgemeinde Gars am Inn

Grenze 8. Änderung, Flurnr. 320/5

2. Baugrenze

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie mit Gehsteig
- Straßenverkehrsfläche
- Schuttdreiecke mit Schenkellänge in Metern

4. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

- Tiefgarage, Rampe Tiefgarage
- Tiefgaragenzu- und ausfahrten
- Einfahrt, Ausfahrt
- Private Stellplätze
- Flächen für Balkone

7. Grünflächen

K= Kinderspielfeld

8. Bepflanzung

Bäume ohne Lagrefestsetzung

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars hat in der Sitzung vom 12.02.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.02.2019 ersichtlich bekannt gemacht.

Gars, den 13.05.2019



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 07.02.2019 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 25.02.2019 ersichtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gars, den 13.05.2019



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 beteiligt.

Gars, den 13.05.2019



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.04.2019 den Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars, den 13.05.2019



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn den 13.05.2019
(Gemeinde Gars)



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ersichtlich durch Aushang am ...
Der Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird ...
Gars zu jeder im Einsicht berechtigten 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 01.06.2019



Strahlechner
Strahlechner, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE GARS AM INN

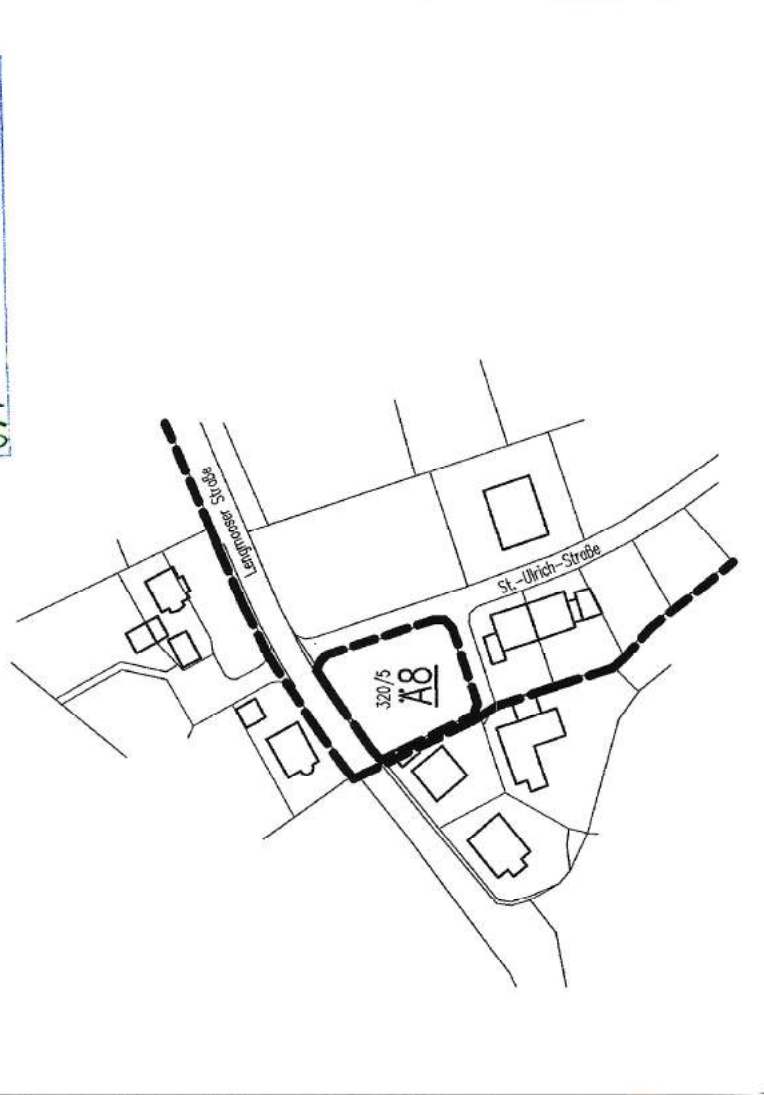


MARKT
GARS AM INN

Bebauungsplan "Volksfestwiese"
8. Vereinfachte Änderung für Flurnr. 320/5

SATZUNG

Fassung vom: 07.02.2019
Geö.: 10.04.2019



PLANFERTIGER:



Auskünfte:

Planungsbüro
Post-Unterwiesing GmbH
Marktgemeinde Gars am Inn
Postfach 100, 83073 Gars am Inn
Tel.: 08032/61520 Fax: 08032/61526
E-Mail: info@post-utewiesing.de
Internet: www.post-utewiesing.de