

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS BAUGEBIET „SCHEITZ-WIESE“

(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB)

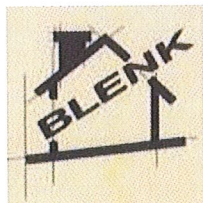


MARKT GARS A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF
M = 1 : 500

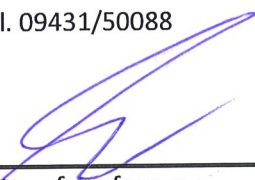
II. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Wackersdorf, den 09.08.2018

Entwurfsverfasser:



Bauplanungsbüro
Andreas Blenk
Höhenstraße 17
92442 Wackersdorf
Tel. 09431/50088


Entwurfsverfasser:

Gars a. Inn

10.08.2018

~~Gras, den 09.08.2018~~





1. Bürgermeister
Norbert Strahlechner

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 keine Änderung

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 GR 110 m² EH Durch das Wohnhaus max. überbaubare Fläche

2.2 GR keine Änderung

2.3 I+D oder II Es sind max. 2 Vollgeschoße gem. BayBO bis 2007 zugelassen.
Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind keine Aufenthalts oder
Wohnräume zulässig.

2.4 wird durch 2.3 ersetzt.

2.5 WH 5,8 m Wandhöhe max. 5,8 m bezogen auf den höchsten
Grenzpunkt im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße bis
OK Dachkonstruktion für Hauptgebäude.

FH 9,0m Firsthöhe max. 9,0 m den höchsten Grenzpunkt im
Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße bis OK
Dachkonstruktion für Hauptgebäude.

3. Bauweise

3.1 keine Änderung

3.2 keine Änderung

3.3 keine Änderung

3.4 Füllschablone

Art der baulichen Nutzung : WA	Zahl der Geschoße : I+D/II
Überbaubare Fläche WH: EH	Bauweise: E oder D
Wandhöhe WH 5,8 m / 3,0 m Firsthöhe FH max. 9 m / 6,0 m	Bauweise O

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 4. Verkehrsflächen | keine Äderung |
| 5. Grünflächen | keine Änderung |
| 6. Sonstige Planzeichen | keine Änderung |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind folgende in Absatz 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Mass der baulichen Nutzung

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte bezogen auf das Hauptgebäude.

Garagen und Carports sind auch an der Grenze bis zu einer überbauten Fläche von 59 m² überbauter Fläche und einer max. Wandlänge je Grenze von max. 9 m und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig. Die Wandhöhen von Grenzgaragen beziehen sich auf die entlang der Grenze nächst liegende öffentlicher Verkehrsfläche. Nebengebäude sind gem. § 14 BauNVO und Art. 6 BayBO zulässig.

Befestigte Flächen sind auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen die mit einem Versickerungsfähigen Belag versehen sind bleiben bei der Berechnung der

überbauten Flächen unberücksichtigt. Als Versickerungsfähiger Belag gelten offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Spurbahnen mit einem begrünten Mittelstreifen, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit einem hohen Fugenanteil und andere Beläge, die die gleichen Eigenschaften bezüglich der Versickerungsfähigkeit haben.

Versiegelte Flächen wie Asphalt, Pflasterflächen ohne Fugenanteil, usw. bei denen keine Versickerung möglich sind, sind unzulässig.

3. Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22. Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für jede Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Es sind nur klar gegliederte Baukörper zulässig. Die Trauflänge der Hauptgebäude muss größer sein als deren Giebelbreite.

Blockhäuser und Blockbohlenbauweise für einzelne Gebäudeteile sind nicht zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dachform und Dachneigung

Für den Grundkörper der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 28° und 37°

Für Garagen Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 37° so wie Flachdächer zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine rote, rotbraune oder graue Pfanneneindeckung zulässig.

Für Wintergärten nach 4.8 des Bebauungsplans sind auch verglaste Dächer möglich.

Für Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind nur Kunststoffflachdachbahnen zulässig. Blecheindeckungen und teerartige Eindeckungen sind unzulässig.

4.3 Gebäudesockel

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante FFB wird im Nutzungsbereich der Parzelle 5 auf Grund des Geländeverlaufs auf eine max. Höhe von 425,80 m NN festgelegt.

4.4 Wandhöhen und Firsthöhen

Die Wandhöhengemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkannte bezogen den höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten.

- max. 5.80 m bei Hauptgebäuden
- max. 3,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.

Der höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße wird als Geländehöhe für die Berechnung der Abstandsflächen festgesetzt.

Die Firsthöhen bezogen den höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten.

- max. 9.00 m bei Hauptgebäuden
- max. 6,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.

4.5 Dachüberstände

Dachüberstände an den Hauptgebäuden dürfen an der Traufe 0,7 m und am Ortgang 0,5 m nicht überschreiten.

Dachüberstände an Garagen, Carports und Nebengebäuden dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

4.6 Dachgauben, Zwechgiebel, Dachflächenfenster

Keine Änderung

4.7 Außenwände

Keine Änderung

4.8 Wintergarten

Keine Änderung

4.9 Solarkollektoren/PV-Anlagen

Solarkollektoren und PV-Anlagen sind zulässig. Die Anlagen sind parallel möglichst nahe an der Dachhaut zu installieren oder in die Dachhaut zu integrieren.

Aufständierungen die davon abweichen sind unzulässig.

Module dürfen die Dachflächen umlaufend nicht überragen und müssen mit einem Mindestabstand von 0,3 m zu den Rändern der Dachflächen installiert werden.

Windkraftanlagen jeder Art sind nicht zulässig.

4.10 Eingangsüberdachungen

Keine Änderung

4.11 Fenster

Fensterelemente sind als Rechtecke auszubilden und sind optisch zu gliedern. (Beispiel: Sprossen, Doppelflügligkeit oder ähnliche Maßnahmen).

Abweichend davon sind Wintergartenverglasungen auch in anderen Formen zulässig.

4.12 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Carports müssen einen Abstand von min. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben und müssen im Zufahrtsbereich offen bleiben, soweit sie nicht einen Abstand von min. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sind profielgleich in einer Bauflucht auszuführen wenn dabei alle anderen gesetzlichen Vorgaben und Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden können.

Die Ausführung ist wie unter Punkt 4.7 oder in Holzbauweise vorzusehen.

4.13 Entfällt und wird in Punkt 4.12 mit geregelt

4.14 Stellplatznachweis

Keine Änderung

4.15 Versorgungsleitungen

Keine Änderung

4 Immissionsschutz /Bautenschutz

Keine Änderung

5 Einfriedungen-Zäune

6.1 Einfriedungen-Zäune

Keine Änderung

6 Grünodnung

7.1 Privates Grün – Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätzen

Befestigte Flächen sind auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen die mit einem Versickerungsfähigen Belag versehen sind bleiben bei der Berechnung der überbauten Flächen unberücksichtigt. Als Versickerungsfähiger Belag gelten offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Spurbahnen mit einem begrünten Mittelstreifen, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit einem hohen Fugenanteil und andere Beläge, die die gleichen Eigenschaften bezüglich der Versickerungsfähigkeit haben. Versiegelte Flächen wie Asphalt, Pflasterflächen ohne Fugenanteil, usw. bei denen keine Versickerung möglich sind, sind unzulässig. Alle befestigten Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

Punkte 7.2 bis 7.5 keine Änderung

C. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

Keine Änderungen

Erstellt: 09.08.2018

10.08. 2018

1. Bürgermeister:

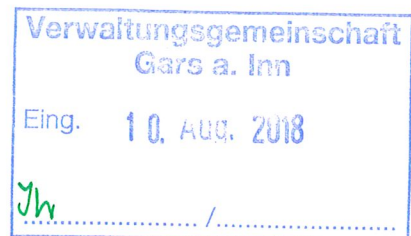
Norbert Strahllechner

Entwurfsverfasser:

Bauplanungsbüro Andreas Blenk

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS BAUGEBIET „SCHEITZ-WIESE“

(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB)

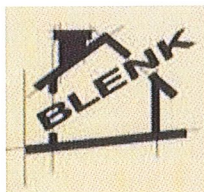


MARKT GARS A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF
M = 1 : 500

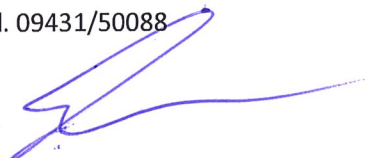
III. BEGRÜNDUNG

Wackersdorf, den 09.08.2018

Entwurfsverfasser:



Bauplanungsbüro
Andreas Blenk
Höhenstraße 17
92442 Wackersdorf
Tel. 09431/50088


Entwurfsverfasser:

~~Gars a. Inn~~ 0. 08. 2018

~~Gras, den 09.08.2018~~





1. Bürgermeister
Norbert Strahlechner

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „SCHEIZ-WIESE“ der
Gemeinde Gras im Bereich der Flur-Nr.: 328/4 und ehemalige Flur-Nr.: 328/16
die jetzt mit der Flur.-Nr.: 328/6 Erschließungsstraße verbunden ist

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück mit der Flurnummer 328/4 und ehemals 328/16 wurde verändert und der die ehemalige Flurnummer der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flurnummer 328/6 angegliedert, was eine Anpassung des Bebauungsplan notwendig macht. Der Bebauung auf dem Grundstück soll eine Bebauung ermöglicht werden, wie es bereits in einem Großteil des Geltungsbereich Des Bebauungsplan möglich ist und entsprechende Gebäude errichtet wurden.

2. Ziel der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf dem Grundstück mit der Flurnummer 328/4 eine Bebauung erfolgen kann, die in einem großen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplan möglich sind und bereits das Gesamtbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans prägen. Dadurch soll ein aus städtebaulicher Sicht einheitliches Straßenbild entstehen.

3. Inhalt der Planung

Anpassung der planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung der Flur-Nr. 328/4 an die tatsächliche Bebauung in der Umgebung des Grundstücks in Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltfaktoren.

5. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks so wie die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die öffentliche Erschließungsstraße.

6. Kosten

Die entstehenden Kosten für die Bebauungsplanänderung werden durch die Eigentümer der Flur-Nr. 328/4 übernommen. Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

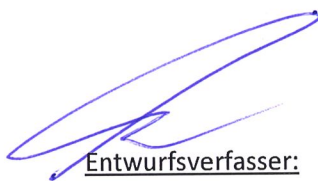
Erstellt: 09.08.2018

10.08. 2018



1. Bürgermeister:

Norbert Strahllechner



Entwurfsverfasser:

Bauplanungsbüro Andreas Blenk

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS BAUGEBIET „SCHEITZ-WIESE“

(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB)

MARKT GARS A. INN, LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Fassung des Beschlusses vom 16.05.2018 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2018 bis einschließlich 02.07.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung des Beschlusses vom 16.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2018 bis einschließlich 02.07.2018 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.08.2018 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **09.08.2018** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a. Inn, den 10.08.2018



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den 10.08.2018



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **13.08.2018**. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a. Inn 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).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den **- 3. 09. 2018**



Strahllechner
Strahllechner, 1. Bürgermeister