

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Marktgeminderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 29.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2003 öffentlich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.08.2003 hat in der Zeit vom 29.03.2003 bis 26.04.2003 stattgefunden.  
Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung, in der Fassung vom 29.03.2003 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2003 bis 26.04.2003 ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am 06.05.2003 öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung  
Der Marktgeminderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 26.03.2003 beschlossen.  
Gars am Inn, den 06.05.2003

*Otter, 1. Bürgermeister*

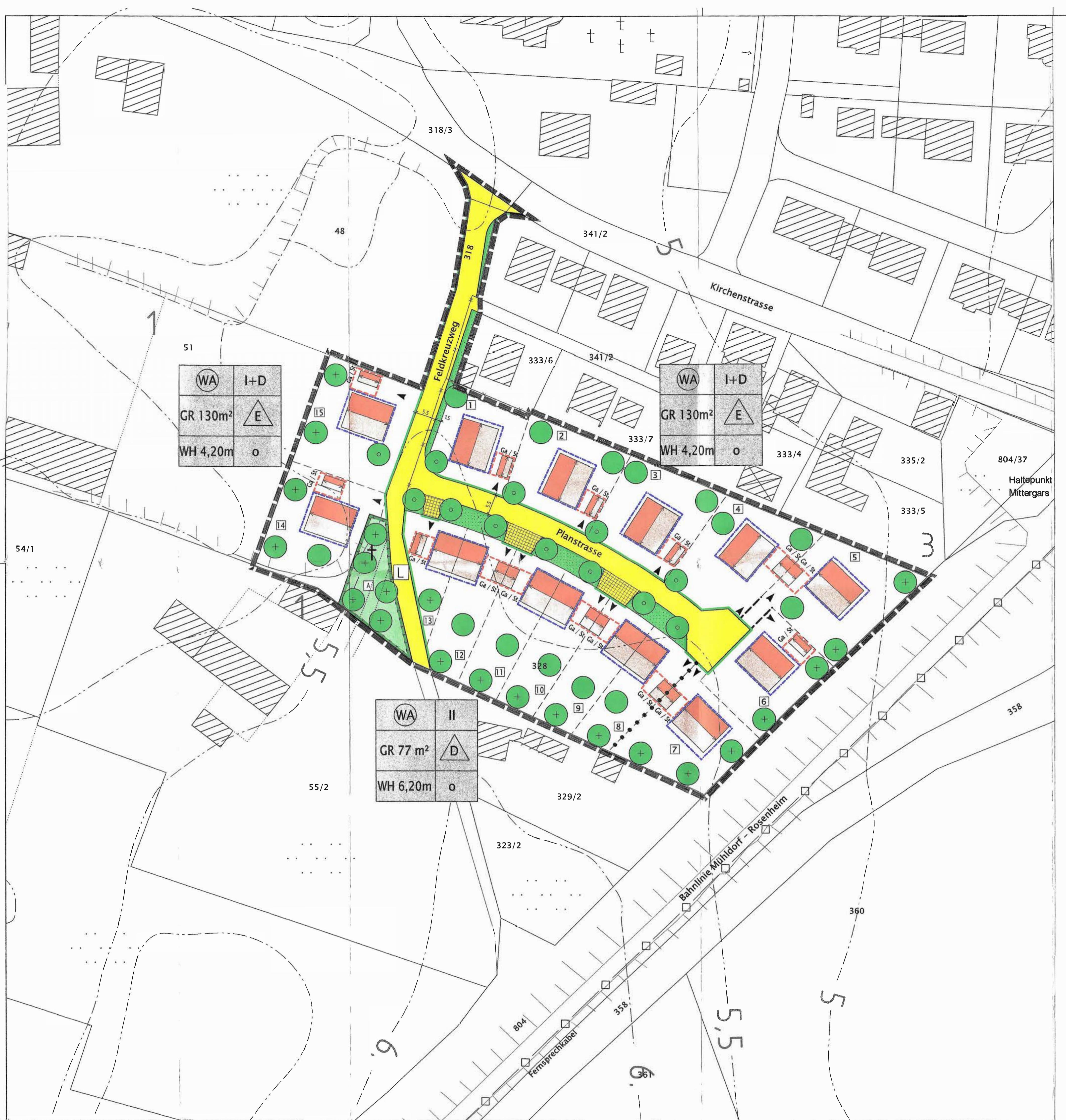
5. Genehmigung  
Das Landratsamt Mühldorf hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.03.2003 mit Bescheid vom 06.05.2003 gem. § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.  
Gars am Inn, den 28.05.2003

*Otter, 1. Bürgermeister*

6. Inkrafttreten  
Der Beschluss und die Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 u. 2 BauGB wurde am 06.05.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gars am Inn zu jedermann Einsicht bereitgestellt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff., 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Gars am Inn, den 08.05.2003

*Otter, 1. Bürgermeister*



## EINLEITUNG

Der Markt Gars am Inn erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan als

## SATZUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Nummern: 328, 31 (Tefffläche), 318 (Tefffläche), 3193 (Tefffläche), und 341/2.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
- 2.1 GR 130 m² EH Überbaubare Grundfläche als Höchstgrenze für ein Einzelhaus
- 2.2 GR 77 m² DHH Überbaubare Grundfläche als Höchstgrenze für eine Haushaltsbebauung
- 2.3 I+D Ein Volgeschoss mit Dachgeschoss als Höchstmaß
- 2.4 II Zwei Volgeschosse als Höchstmaß
- 2.5 WH 6,20/3,0 Wandhöhe max. 6,20/3,0 m bzw. 4,20/3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände bis OK
- WH 4,20/3,0 Dachkonstruktion eingeschränkt bzw. einflansherrig für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

### 3.1 0 offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Füllschablone

### 3.2 öffne Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Füllschablone

### 3.3 öffne Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### 3.4 Baugrenze



Baugrenze

### 3.5 Füllschablone



Füllschablone

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

#### 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit strassenbegleitenden Grünflächen



Weg für die Landwirtschaft

#### 4.2 Weg für die Landwirtschaft



Weg für die Landwirtschaft

#### 4.3 Aufpflasterungen im Einfahrtsbereich von Garagen und Stellplätzen, zur Gliederung des Straßenraumes



Strassenbegrenzungslinie

#### 4.4 Straße



Straße

#### 4.5 Straße



Straße

### 5. GRÜNFLÄCHEN

#### 5.1 öffne Grünfläche mit Pflanzgebot



öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot

#### 5.2 private Grünfläche als extensiv gepflegte Obstwiese



private Grünfläche als extensiv gepflegte Obstwiese

#### 5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für ökologischen Ausgleich)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für ökologischen Ausgleich)

#### 5.4 Zu pflanzen Bäume ohne Standortbindung



Zu pflanzen Bäume ohne Standortbindung

#### 5.5 Zu pflanzen Bäume mit Bereichsbindung im Straßenraum (öffentliche und privat)



Zu pflanzen Bäume mit Bereichsbindung im Straßenraum (öffentliche und privat)

#### 5.6 Obstbaum zu pflanzen, mit Bereichsbindung am Ortsrand, als Hochstamm



Obstbaum zu pflanzen, mit Bereichsbindung am Ortsrand, als Hochstamm

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

#### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5,5 Maßangabe in Meter b. B. 5,5 m

#### 6.2 Einfahrt

Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

#### 6.3 Vorschlag der Gebäudestellung und Angabe der einzuhaltenden Firstrichtung

Der Firstwinkel darf immer über die längere Gebäudeseite zu erfolgen.

#### 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Maß der Nutzung

bzw. Maß der Nutzung

#### 6.5 Nummer des Baugrundstücks

#### 6.6 Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

#### 6.7 Bestehendes Geh- und Fahrtrecht

#### 6.8 Feldkreuz

### 7. BAUWEISE

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

Es sind nur klar gegliederte rechteckige Baukörperformen, in einem Seitenverhältnis von mind. 1:1,2, zulässig.

Blockhäuser oder Blockbauweise für einzelne Wands Seiten sind nicht zulässig.

### 7.1 BAULICHE GESTALTUNG

#### 7.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 33–37° für Hauptgebäude sowie von 28–37° für Garagen

Nebengebäude zulässig.

Aus dem Hauptgebäude abgeschrägte Dächer über Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig.

#### 7.1.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist eine ziegelnde oder rotbraune Pfannendecke zulässig.

Für Wintergärten nach Nr. 4 sind auch Glasdächer zulässig.

#### 7.1.3 Gebäudesockel

Die Höhe des OK-Erdgeschossfußbodens darf, bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.

#### 7.1.4 Wandhöhen

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- max. 4,20 m bei Hauptgebäuden I+D

- max. 6,20 m bei Hauptgebäuden II

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

#### 7.1.5 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig und zwar,

für Wohngebäude:

- am Traufe um max. 0,75 m

- am Ortsgang um max. 0,40 m

für Garagen und Nebengebäude:

- am Traufe um max. 0,50 m

- am Ortsgang um max. 0,30 m

#### 7.1.6 Dachgauben