

PRÄAMBEL:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 d. des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des bauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauaufsichtsverordnung (BauVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

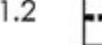
SATZUNG:

Die Änderung besteht aus folgenden Bestandteilen:

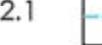
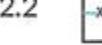
- A Textliche Festsetzungen
- B Grünflächen
- C Hinweise (planlich und textlich)
- D Festsetzungstabelle
- E Zeichnerische Festsetzungen
- F Verfahrensmerke
- G Plandarstellung
- H Begründung

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergebnissen abweichen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof IV" vom 23.02.2005 mit der 1. Änderung von 27.07.2007, der 2. Änderung vom 15.07.2009 und der 3. Änderung vom 12.03.2021. Die Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

E ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ### 1. GELTUNGSBEREICH
- 1.1  Geltungsbereich Bebauungsplan "Gars-Bahnhof IV"
 - 1.2  Geltungsbereich der 1. - 3. Änderung
 - 1.3  Geltungsbereich der 4. Änderung

2. BAUGRENZE

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Baugrenze aufgehoben

3. VERKEHRSFLÄCHEN

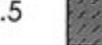
- 3.1  Straßenbegrenzungslinie
- 3.2  öffentlicher Rad- und Fußweg
- 3.3  Einfahrt
- 3.4  Fußgängerbereich mit Bushaltestelle
- 3.5  park and ride Anlage
- 3.6  gemeinsame Erschließungsfäche
- 3.7  öffentlicher Rad- und Fußweg aufgehoben
- 3.8  öffentlicher Rad- und Fußweg neu
- 3.9  öffentlicher Rad- oder Fußweg neu
- 3.10  Zufahrt mit baulich klarer Anlage und Begrenzung in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim, der Polizei und der unteren Verkehrsbehörde

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

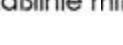
- 4.1  Umgrenzung für Nebenanlagen
- 4.3 St  Stellplätze

5. NACHRIFTLICHE ÜBERNAHME

- 5.1  Digitale Flurkarte mit Flurnummern und Grundstücksgrenzen
- 5.2  FFH-Gebiet mit Nummer und Bezeichnung
- 5.3  Biotop mit Nummer und Bezeichnung

- ### 7. GRÜNFLÄCHEN
- 7.2  Anpflanzung heimischer Bäume ohne Lagefestsetzung
 - 7.3  Erhaltung Bäume
 - 7.4  Anpflanzung Sträucher
 - 7.5  öffentliches Grün
 - 7.6  Anpflanzung heimischer Bäume ohne Lagefestsetzung aufgehoben

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.2 III max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen
- 8.3  Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 2,00 m
- 8.4 D zulässiges Dachgeschoss
- 8.5 Sichtdreieck (zur Straße) gemäß RASTO6 mit einer Schenkellänge von 70,0m
- 8.6 Sichtdreieck (zum Fuß- und Radweg) gemäß RASTO6 mit einer Schenkellänge von 30,0m

9. ERLÄUTERUNGEN

- 9.3 PD Putzdach
 - 9.5 WD Walmdach
- 10. HINWEISE**
- 10.4  bestehende Bebauung
 - 10.5  Nummer des Bauhauses, z.B. Nr. C2a

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
1.1. Gemäß § 6 (1) BauVO wird ein Mischgebiet für die Flurnummern 804/84 und 804/83 festgesetzt. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen gemäß § 17 (7) und § 2 (2) BauVO zulässig:
 - Wohnen, ausschließlich für II bis D
 - Bürogebäude, ausschließlich für II bis D
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausschließlich für I
 - sonstige Gewerbebetriebe ausschließlich für I
- 1.2. Das übrige Baugelände wird als GE gemäß § 9 BauVO festgesetzt. Ausnahmeweise sind Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauVO zulässig. Nicht zugelassen sind Vergnügungsräthen und Tankstellen.
5. ergänzend zu Punkt 6 Immissionsschutz:
Alle Einfriedungen (bis auf die genannten Ausnahmen) sind sockelfrei sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Zerschneidung von Lebensräumen und Isolation der Arten zu vermeiden.

6. ergänzend zu Punkt 6 Immissionsschutz:

Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschanbelastung sind für schutzbefürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Haupthaus 1. OG bis 3. OG) Vorkehrungen zur Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind noch keine konkreten Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A.5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.

Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewehrten Bau-Schallabstand-Masse $R_{w,ext}$ der Außensteile von schutzbefürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222077/2 vom 31.01.2024 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden möglichen Außenlärmpegel dargestellt. Für alle Räume mit Schlagschwingung ist der Einbau von schallgedämpften Fensterabnehmabführungen Befestigungseinrichtungen vorzusehen. Die genannten Anforderungen gelten für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb des Plangebiets.

9. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Abgrenzung über Lärmschutzwand/Ausgangen hinzuweisen. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Kronennetz von über 2,0m Höhe über Fahrbahnhöhe:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbäume nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Bäume sowie Stäpe, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbauplanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

12. Beleuchtung
Für Außenbeleuchtungen sind Insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung (z.B. warmweiß bis neutralweiß gefärbte LED-Lampen und Lichttemperatur max. 3.000 K; in Ausnahmen 4.000 K) sowie ohne Streuwirkung (z.B. nach unten gerichtete Lichtkegel, keine Kugelleuchten) und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.

13. Lichtschächte
Lichtschächte und andere ebenerdige Öffnungen sind entweder mit einem Kleinschutz (engmaschige Abdeckungen) zu versehen oder mit schrägen, gestuften oder gemauerten Wänden zu errichten.

7.4. Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigten Gründäckerräumen sollten entsprechend der Regelwerke - FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate ausgeführt werden.

B GRÜNDORDNUNG

- 9. Je 1-Stepliste ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen:

- 12. Artenschutz:
12.1 Weitelin ist gemäß BNatSchG § 9 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustellenanleitungen, Baumfällungen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabzug außerhalb der Vogelbrutzzeit (nicht zwischen 01.03. - 30.09.) erfolgen. Ansichten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.
- 12. Zum Schutz von potentiellen Reptilien-Vorkommen sind die Wurzelstöcke der Bäumen außerhalb der Forhpflanzungszeit und Wurzeln zu entfernen. Die günstigste Zeit zur Entfernung von Wurzelstöcken fällt auf den Zeitraum Mitte August bis Ende September (§44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG).

9. ERLÄUTERUNGEN

- 9.3 PD Putzdach
 - 9.5 WD Walmdach
- 10. HINWEISE**
- 10.4  bestehende Bebauung
 - 10.5  Nummer des Bauhauses, z.B. Nr. C2a

A HINWEISE

- 3. Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (GO) gem. Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefunde Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 4. Wasserwirtschaft:
Die Abteilung des Niedrigwassers ist im Bauantrag darzustellen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entstörung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Verminderung von Bodenschub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baugruben zu beachten ist. Zudem ist die Sicherung physikalischen und stofflichen Bestandsförderung (Insbesondere des Wurzelrohres nach § 202 BauGB), in der belebten Oberböden und ggf. kultivierten Unterböden getrennt abzutragen, fachgerecht zu schützen, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18191 und die DIN 1973. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkunde“ zu beachten.

- 5. ergänzend zu Punkt 5:
Alle Einfriedungen (bis auf die genannten Ausnahmen) sind sockelfrei sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Zerschneidung von Lebensräumen und Isolation der Arten zu vermeiden.

6. FÖRDERUNG REGENERATIVER ENERGIEN:

7.5 Sollen bestehende Gebäude entfernt oder umgebaut werden und für Fledermäuse oder Vögel relevante Strukturen vorhanden sein, wie beispielsweise Dachböden, Verkleidungen aus Holz, Blech oder Eisen, sowie Holzblockstein oder Nischen für Vogelnester so ist von den Maßnahmen ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel zur Beurteilung einzuladen, damit artenschutzrechtliche Verbotsmaßnahmen nach § 44 Abs. 1 LV.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Sollten größere Rückschnitte an älteren Bäumen stattfinden oder diese sogar entfernt werden, so ist daher ebenfalls vor der Maßnahme ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel einzuladen. Die Beurteilung auf vorhandene Höhlen bei Laubbäumen sollte im laubfreien Zustand erfolgen. Eine Erfassung von Fledermäusen und Vögeln ist nur im Zeitraum Mai-Juni sinnvoll, wenn eine hohe Prognosiesicherheit erreicht werden soll.

8. FÖRDERUNG REGENERATIVER ENERGIEN:

7.6 Der erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Es ist bei der Planung und Bauausführung zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Nachstehende technische Hinweise sind zu beachten: DIN 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserversorgungen“, das Merkblatt DVW GW 125, Stand 2013 „Bauten unterirdische Leitungen und Kanäle“ (entspricht den Merkblättern der FGSV und DWA) und DVW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.

9. FÖRDERUNG REGENERATIVER ENERGIEN:

7.7 Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserhverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

10. VERKEHRSPLANUNG:

- a) Die erschließungsp-nerische Umsetzung der Geh- und Radwege soll in der Objektplanung mit den betreffenden Behörden abgestimmt werden. Die Vorschriften für den Bau von Geh- und Radwegen sind zu beachten.
- b) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Art. 10 (2) des BayGB (Bayer. Behindertengleichstellungsgebot) zu berücksichtigen ist: "Sonstige bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen und Beförderungsmittel im öffentlichen Personennahverkehr sind nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten."

11. HINWEISE DES BAYERNWERK NETZ GMBH:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

D FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzungsbereich	Max. zulässige Bauhöhe (BL)	Dachform	Dachneigung (DN)	Mögl. der Nutzung max. zulässige Wandhöhe
A1	BL: k.F. BT: 1,5m	Tonnendach	TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m
A2	BL: k.F. BT: 1,5m	Tonnendach	TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m