

PRÄAMBEL:

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

SATZUNG.

Die Änderung besteht aus folgenden Bestandteilen:

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

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof IV" vom 23.02.2005 mit der 1. Änderung vom 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. VERKEHRSLÄCHEN

- 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 Erschließungsfläche
- 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 Abstinierung mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim, der Polizei und der unteren Verkehrsbehörde

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- 4.1 Umgrenzung für Nebenanlagen
- 4.3 Stellplätze

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 5.1 Digitale Flurkarte mit Flur ummieren 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 max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen
- 8.3 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 2.00 m
- 8.4 zulässiges Dachgeschoss
- 8.5 Sichtdreieck (zur Straße) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 70,0m
- 8.6 Sichtdreieck (zum Fuß- und Radweg) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 30,0m.

9. ERLÄUTERUNGEN

- 9.3 PD Pultdach
- 9.5 WD Walmdach

10. HINWEISE

- 10.4 bestehende Bebauung
- 10.5 Nummer des Bauortes, z.B. Nr. C2a

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:
 - 1.1. Gemäß § 6 (1) BauNVO wird ein Mischgebiet für die Flurnummern 804/84 und 804/83 festgesetzt. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen gemäß § 7 (1) und § 2 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohnen, ausschließlich für II bis D
 - Bürogebäude, ausschließlich für II bis D
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Spelawirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausschließlich für I
 - sonstige Gewerbebetriebe ausschließlich für I
- 1.2. Das übrige Baugebiet wird als GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise sind Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Nicht zugelassen sind Vergnügungsgaststätten und Tanzstellen.
- 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. ergänzend zu Punkt 6 Immissionsschutz:
 - Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbebetriebsbelastung sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Hauptgebäude 1, OG bis 3. OG) Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitigem Maßgabe die 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 bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,geb}$ der Außenwände von schutzbedürftigen 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 maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Für alle Räume mit Schlafnutzung ist der Einbau von schalldämmenden fensterabdrängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die genannten Anforderungen gelten für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb des Plangebietes.
- 9. Sichtdreiecke
 - innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,0m Höhe über Fahrbahnoberkante.
 - Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen 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 getönte LED-Lampen und Lichtleistung max. 3.000 K; in Ausnahmefällen 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 Kleinfestschutz (engmaschige Abdeckungen) zu versehen oder mit schrägen, gestuften oder gemauerten Wänden zu errichten.

B GRÜNDORDNUNG

- 9. Je 2 Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen.

12. Artenschutz:

- 12.1 Weiterhin ist gemäß BNatSchG § 39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustelleneinrichtungen, Baumaßnahmen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03. - 30.09.) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahme genehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.

- 12.2 Zum Schutz von potentiellen Reptilien-Vorkommen sind die Wurzelstöcke von gefällten Bäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe 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).

- 12.3 Je angefangener 100m Gebäudeaußenkante (inkl. aller Nebengebäude) ist mind. ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudeläufer (siehe Hinweise). Auf günstige Art- und Abtugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Mardern ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

C HINWEISE

3. Denkmalschutz:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und 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. Wasserversorgung:

- Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenschutt bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baulfläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und eher möglichst hochwertigsten Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabufächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustroßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

5. Information zu Hochwasser und Versicherungen:

- Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fls-bund.de/thema/Hochwasser. Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarschutzversicherung.de) Ebenso ist die Arbeitshilfe des SIMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.simuv.bayern.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.de

6. Starkniederschläge:

- Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Erdgeschosse der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen usw.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

7. Grünordnung:

- 7.1 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des BauGB (Gesetz zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26.03.2019 (GV.B. S. 98) zu beachten.

- 7.2 Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter gemäß Festsetzung 12.3. berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt).

- 7.3 Für Baumaßnahmen wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen. Bei Ausfällen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Zu verwenden ist gebietsheimische Pflanzware.

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

- 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 Eternit, sowie Holzbalkendeckelungen oder Nischen für Vogelnester soll vor den Maßnahmen ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel zur Beurteilung hinzuzuziehen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Sollten größere Rückschlüsse an älteren Bäumen stattfinden oder diese sogar entfernt werden, so ist daher ebenfalls vor der Maßnahme ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel hinzuzuziehen. Die Beurteilung auf vorhandene Höhlen bei Laubbäumen sollte im idealen Zustand erfolgen. Eine Erfassung von Fledermäusen und Vögel ist nur im Zeitraum Mai-Juni sinnvoll, wenn eine hohe Prognosesicherheit erreicht werden soll.

- 8. Die Einschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungskleitungen 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 Wasserleitungen“, das Merkblatt DVGW GW 125 „Stand 2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (entspricht den Merkblättern der FGSV und DWA) und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.

9. Förderung regenerativer Energien:

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

10. Verkehrsplanung:

- a) Die einschließungsplanerische 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 BayBGG (Bayer. Behindertengleichstellungsgesetz) 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 Bayerwerk Netz GmbH:

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

12. Lärmschutz:

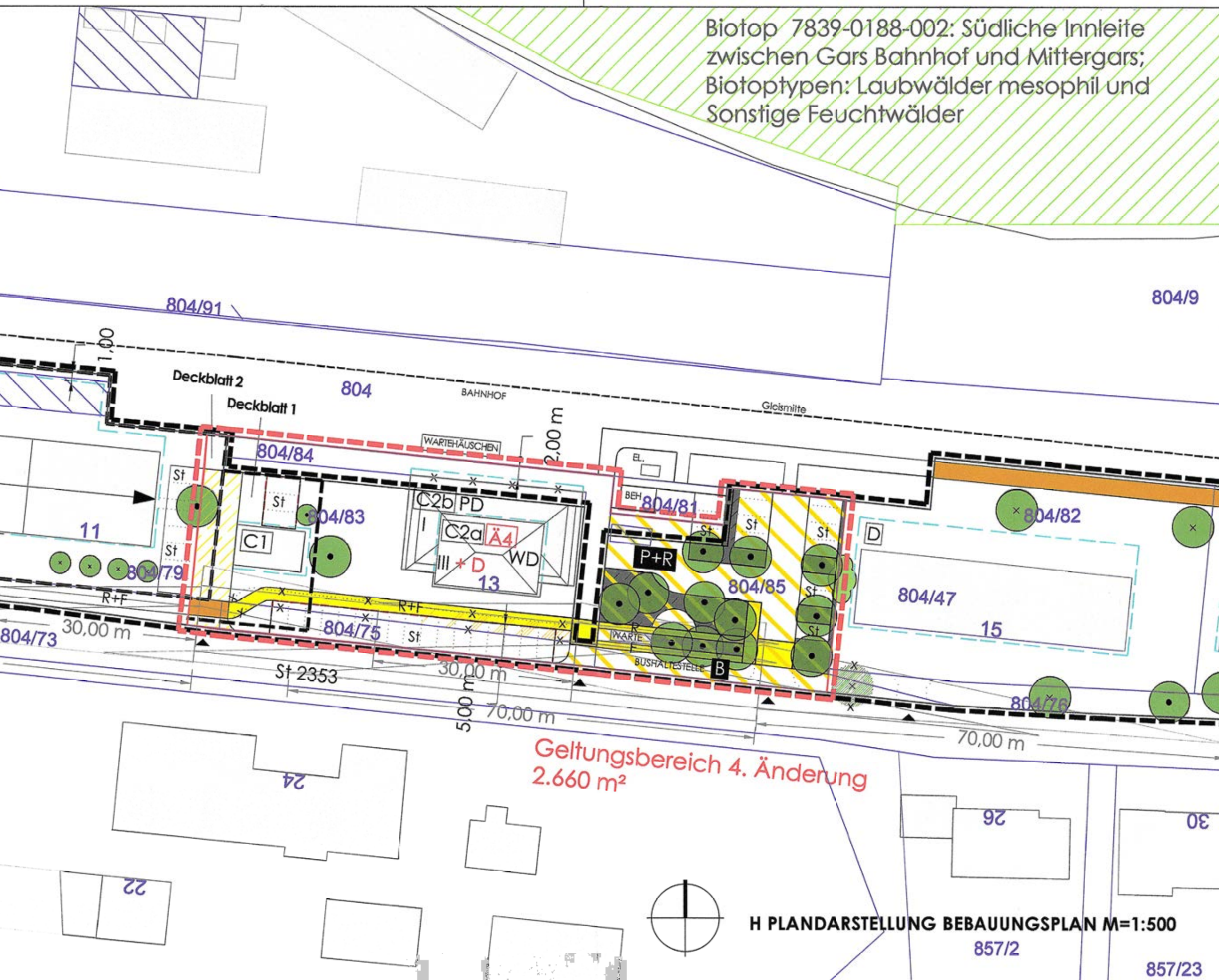
- a) Hinweise des staatlichen Bauamtes Rosenheim:
 - Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Verkehrsministerium (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- b) Hinweise der Dr. Bohr AG:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, Abriebe z.B. durch Bremsstöße, etc.) können zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen.

13. Kartengrundlage:

- Plantell M 1:500. Digitale Flurkarte vom 29.04.2021. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D Festsetzungstabelle

Festsetzungs-gang	Max. zulässige Baufläche (BL) und Max. zulässige Baufläche (BT) der Hauskörper K.F. = keine Festsetzung	Dachform Dachneigung (DN) Dachdeckung	Maß der Nutzung max. zulässige Windhöhe
A1	BL: K.F. BT: K.F.	Tonnendach TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m
A2	BL: K.F. BT: 15m	Tonnendach TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m
A3	BL: K.F. BT: 15m	Tonnendach TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m
A4	BL: 22m BT: 15m	Tonnendach TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m
B (A1)	BL: K.F. BT: 15m	Tonnendach TD Stichhöhe 1-2m	7,0 m Abstandsflächenunter-schreitungen der Gebäude zur Fahrbahn sind zulässig, ebenso Abstandsflächenunter-schreitungen in Bezug auf die Stichhöhe ist zulässig.
C1	BL: K.F. BT: K.F.	Satteldach SD DN 5-20° Pultdach PD DN 5-20°	3,0 m
C2a (A4)	BL: K.F. BT: K.F.	Walmdach WD DN 15-20°	14,0 m
C2b	BL: K.F. BT: K.F.	Pultdach PD DN 10-15°	WH 1+3,5m / WH 2+5,0m
D	BL: K.F. BT: 15m	Satteldach SD DN 5-20°	7,0 m



F. VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat in der Sitzung vom 08.12.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof IV" beschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.12.2021 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 19.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 19.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger nach Änderung des Planungsrechts:

Der gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) geänderte Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 14.02.2024 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 14.03.2024 bis einschließlich 28.02.2024 erneut öffentlich ausgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dies wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2024 die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.04.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt:

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde am 10.04.2024 als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05. Aug. 2024. Die 4. Bebauungsplanänderung 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 4. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gars a.Inn, den 08. Aug. 2024

BEBAUUNGSPLAN "GARS-BAHNHOF IV", 4. ÄNDERUNG

Flurnummern - Teilflächen, Gemarkung Mittergars
804/79 und 804/85

Flurnummern - Gesamtflächen, Gemarkung Mittergars
804/75, 804/83 und 804/84

MARKT GARS A. INN

LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

MÜHLHORD A. INN
OBERBAYERN

Entwurf ausgefertigt am:
erneute Auslegung Entwurf:

08.12.2021
14.02.2024

Satzungsfassung vom:

10.04.2024

Maßstab:

M = 1 : 500

Plandatum:

10.04.2024

Planverfasser:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühlhord a.Inn

Markt Gars a.Inn
Hauptstraße 3
83536 Gars a.Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 780
e-mail: info@koepel.de

Tel. 08073/9185-0

Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitektin

Robert Otter
1. Bürgermeister