BEBAUUNGSPLAN "KERSCHBAUM"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "KERSCHBAUM"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fixiert.
Die Festsetzungen sind der Festsetzungstabelle am Plan zu entnehmen.

1.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) werden max. 2 Wohnungen zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die maximalen überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten und noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden. Bestehende Gebäude und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen haben Bestandsschutz.

2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelrichtung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.2 Je Wohneinheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.

3.3 Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
Die Staurauntiefe bei neuen Garagen muss mind. 3,0 m betragen. Pro Parzelle darf max. ein Stellplatz im Staurraum nachgewiesen werden, wenn dieser mind. 5 m lang ist.

3.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz auszuführen.
Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

3.5 Bestehende Nebengebäude haben Bestandsschutz.
Neue Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind bis max. 20 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.

4. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

4.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden bei Neubauten im Zaun auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zäune bündig abschließt.

5. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

5.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens in den Schnitten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrenzen darzustellen.

5.3 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Ausnahmen sind bei bestehenden Hanghäusern zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzung (gelten nur für Bepflanzungen bei Neubauten)

6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
Bei den Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Ausführungsgesetz zum BGB zu beachten.

6.4 Fassadenbegrünung:
Fensterlose Fassaden an Wohngebäuden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen nach der Artenliste 4 zu begrünen.

6.5 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen, blaunadeligen Nadelgehölzen, Koniferen und Thujen ist unzulässig.

6.6 Neupflanzungen:
Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
* Großbäume: 2,0m x 2,0m x 0,80m
* Kleinbäume 1,5m x 1,5m x 0,60m

6.7 Die Pflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit, die der Straßenbäume, in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen.

6.8 Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen

1. Großbäume 3 x V, H, Stu 16-18 cm

Acer Platanoides	Spitzahorn	Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia Cordata	Winterlinde	Quercus Robur	Stieleiche
Juglans Regia	Walnuss		

2. Kleinbäume, 3 x V , H, Stu 14-16 cm

Carpinus Betulus	Hainbuche	Acer Campestre	Feldahorn
Betula Pendula	Weißbirke	Crataegus In Arten	Weißdorn
Sorbus Aucuparia	Eberesche	Sorbus Aria	Mehlbeere
Prunus Avium	Vogelkirsche	Obsthochstämme Stu 12-14 cm in Sorten	

3. Sträucher u.a.

Acer Campestre	Feldahorn	Carpinus Betulus	Hainbuche
Cornus Mas	Kornelkirsche	Cornus Sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus Avellana	Haselstrauch	Crataegus in Arten	Weißdorn
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche	Prunus Spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen	Salix i.a.	Weiden in Arten
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere		

4. Fassadenbegrünung u.a.

Clematis i.a. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten	
Hedera Helix	Efeu	
Lonicera i.a.	Kletternde Heckenkirschen-Arten	
Rosa i.s.	Kletterrosen	
Vitis i.a	Weinrebe	

7. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen:

7.1 Höhenentwicklung der Gebäude

7.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite.

7.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.

7.2 Form und Gestaltung der Baukörper

7.2.1 Der Grundriss der neu zu errichtenden Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.

7.2.2 Bei Neubauten sind Haupt- und Nebengebäude als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. Dies gilt auch für Erweiterungen von bestehenden Gebäuden.

7.3 Gestaltung des Daches

7.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.

7.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen.

7.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird entsprechend der Festsetzungstabelle C festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
Erweiterungen in Form von Gebäudeverlängerungen sind grundsätzlich mit der gleichen Dachneigung des Bestandes auszuführen.

7.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach = 0,5 m). Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20° auszuführen.

7.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter oder anthrazitgrauer Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

7.3.7 Dachgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig. Außerdem ist pro Haus ein Quergiebel zulässig.
Die Breite des Quergiebels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Auf einer Dachfläche ist nur entweder Gaube oder Quergiebel zulässig.
Davon ausgenommen sind bereits bestehende Dachgauben.

7.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.

7.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster am Quergiebel sind unzulässig.

7.3.10 Gemauerte Kamine bei Neubauten dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

7.4 Fassadengestaltung

7.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übereckbalkone bei Neubauten sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

7.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

7.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

7.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.

7.6 Einfriedungen

7.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.

7.6.3 Straßenseitige Einfriedungen bei Neubauten sind als Holzzäune von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

7.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

8. Verkehrsfläche und Erschließung

8.1 Die Erschließungsstraßen werden mit einer max. Breite von 5,0 m asphaltiert oder gepflastert.

8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

9. Entwässerung

9.1 Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu versickern.
Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung (in der Muldenversickerung) auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

9.2 Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 qm, muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

9.3 Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schottergasse, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke).
Gilt nicht für bestehende Zufahrten.

B. Hinweise

1. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.

2. Erschließungsvoraussetzungen für Neubauten
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3. Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Bei Bebauung und Bepflanzung, angrenzend an landwirtschaftlichen Grundstücken, sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Bei Bepflanzung ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Grundstücke durch Schattenwirkung, Wurzeln usw. nicht in Ertrag und Qualität gemindert werden.

4. Bei technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung, sowie bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist bei jeden Einzelfall, im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

C: FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung / Nr. Parzelle	Nutzung als ... ... zulässig	maximal zul. Anzahl der Vollgeschosse	maximal zul. Wandhöhe	zulässige Dachform der Hauptgebäude	Dachneigung	Vermerke
1	vorhandener Baubestand					private Grünfläche mit Baubestand
2-12, 15-17 und 25-34	WA	II	5,00 m	SD	20-35°	Erweiterungen sind gestaltungsgleich mit dem Bestand auszuführen
13a+b und 37a+b	WA	II	5,20 m	SD	25-30°	-
14, 18-24 und 35-36	WA	II	5,00 m	SD	25-30°	-

D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Kerschbaum"
2. BAUGRENZE
   - Baugrenze
3. VERKEHRSFLÄCHEN
   - 3.1 Straßenbegrenzungslinie
   - 3.3 VB verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
   - 4.1 Umgrenzung
   - 4.2 Ga Garagen
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
   - 5.1 804/83 Flurnummer, z.B. 804/83
   - 5.2 FFH-Gebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)
6. GRUNDSTÜCKE
   - 6.1 Grundstücksfläche
7. GRÜNFLÄCHEN
   Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
   - 7.1 Anpflanzung heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung
   - 7.2 Anpflanzung heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung
   - 7.3 Bäume Bestand sind nicht schutzwürdig
   - 7.4 öffentliches Grün mit Fußwegen / Straßenbegleitgrün
   - 7.5 privates Grün mit vorhandenem Baubestand
   - 7.6 private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, naturnah zu gestalten
8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
   - 8.1 Firstrichtung bei Satteldächern
   - 8.2 13.00 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 13 m
   - 8.3 Spielplatz für Kleinkinder
9. ERLÄUTERUNGEN
   - 9.1 SD Satteldach
   - 9.2 PD Pultdach
   - 9.3 Einzelhaus
   - 9.4 Doppelhaus
10. HINWEISE
    - 10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
    - 10.2 vorhandene Grundstücksgrenzen
    - 10.3 vorgeschlagene Bebauung
    - 10.4 bestehende Bebauung - Hauptgebäude
    - 10.5 bestehende Bebauung - Nebengebäude
    - 10.6 23 Nummer der Parzelle, z.B. Nr. 23
    - 10.7 obere und untere Hangkante
    - 10.8 Baumbestand ausserhalb des Geltungsbereichs

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Meter

Maßstab = 1 : 1000

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Nord

SATZUNG

Die Gemeinde Marktgemeinde Gars a. Inn erläßt aufgrund § 10 und § 1, 2, 3, 8, 9 Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9,10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

E VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN "KERSCHBAUM"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 19.11.2004 bis einschließlich 20.12.2004 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.11.2004 bis einschließlich 20.12.2004 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 26.04.2005 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.05.2005 bis einschließlich 13.06.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2005 bis einschließlich 13.06.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2005 bis einschließlich 04.11.2005 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2005 bis zum 04.11.2005 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.06 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars am Inn, den 03.05.2006

Otter, 1. Bürgermeister

9. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.05.2006
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Amtsräumen der Gemeinde 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars am Inn, den 30.05.2006

Otter, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "KERSCHBAUM"
MARKTGEMEINDE GARS AM INN

Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn
Eing. 16. März 2006

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000

AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN	
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG	
MASSSTAB	1 : 1000	BEARBEITET: M. ULLMANN
DATUM	09.09.2004	
GEÄNDERT	26.04.2005 / 06.09.2005 / 09.03.06	
PLANUNG	BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNG ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK BDA HERZOGSTR.76, 80803 MÜNCHEN, TEL. 089-331801	