

MARKTGEMEINDE GARS a.INN

LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

TEXT- u. PLANTEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

“SCHEITZ-WIESE, Teil 2“

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 09.07.2008

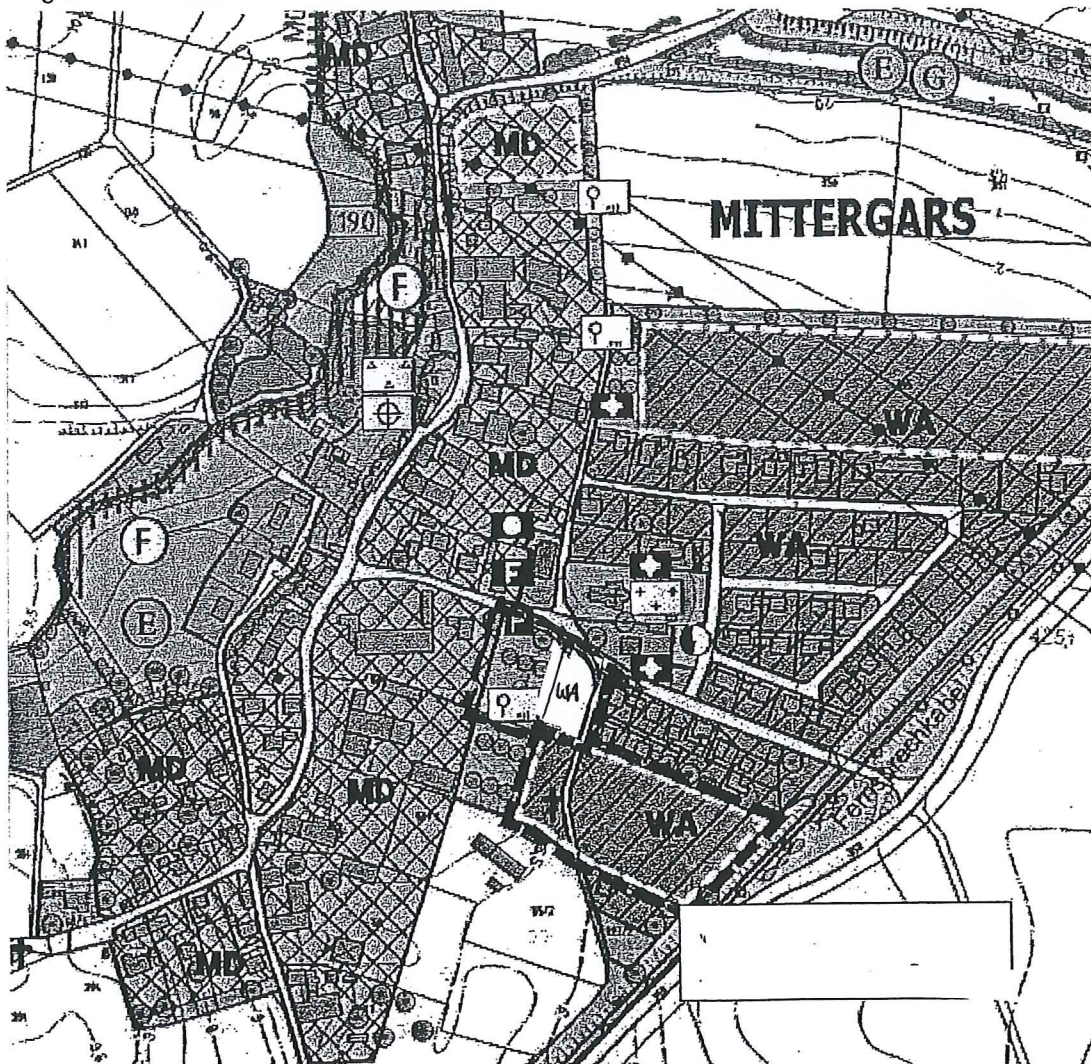
Entwurf am 10.09.2008

Geändert Ä am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Gars a.Inn

M 1 : 5000

Planungsstand Juli 2003

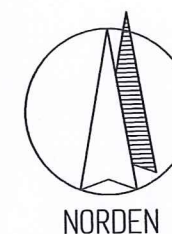
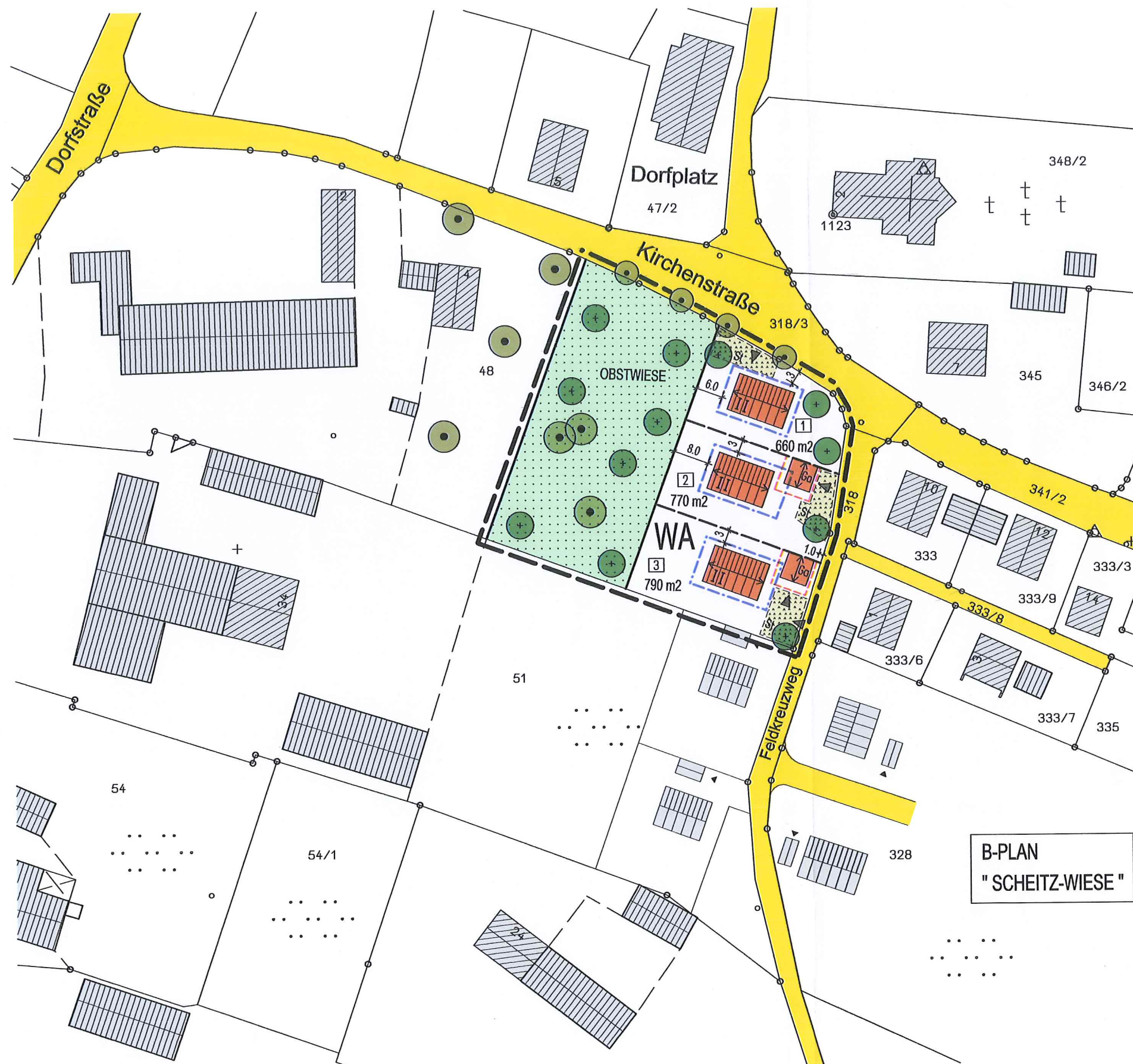


PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

09.07.2008



0 10 20 m

MARKT GARS a. INN

PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"SCHEITZ-WIESE, T2" M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 09.07.2008

ENTWURF AM 10.09.2008

GEÄNDERT :

PLANFERTIGER

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER

HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG

TEL: 08082/9420-6 - FAX : 08082/9420-7

e-mail: info@schwarzenboeck.com

B-PLAN
"SCHEITZ-WIESE"

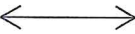
A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,25** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,40**
- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstwert

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 ----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf max. 2 WE je Wohngebäude begrenzt.
- 2.4 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind je Grundstück bis zu 12 m² Grundfläche und bis 3 m Firsthöhe zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt **600 m²**

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

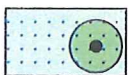
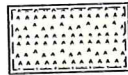
- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 **St** Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
- 5.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in den Untergrund einzuleiten.

15.-24. entfällt

25. Grünordnung

- 25.01  Baum, Bestand, zu erhalten
- 25.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- und Obstgehölze lt. Artenliste
- 25.03 Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl ist jedoch beizubehalten.
- 25.04  Die private Grünfläche zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Anwesen, mit teils bereits vorhandenen Obstbäumen, ist als innerörtlicher Grünzug zu sichern und durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen als Streuobstwiese auszubilden. Die Fläche selbst ist durch Ansaat einer artenreichen Kräutermischung als Grünland zu entwickeln.
- 25.05  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 25.06 Auf jeder Bauparzelle sind zusätzlich mind. 2 Bäume 2. Wuchsordnung oder 1 Baum 1. Wuchsordnung laut Artenliste zu pflanzen.
Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 25.07 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieses Bebauungsplanes zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.08 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- | | | |
|--|------------------|---|
| <u>Bäume 1. Wuchsordnung</u> | | Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 18-20 |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | |
| Tilia cordata | Winter-Linde | |
| <u>Bäume 2. Wuchsordnung</u> | | Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 14-16 |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | |
| Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten | | |
| <u>Sträucher</u> | | Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | |
| Corylus avellana | Hasel | |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum oder Scheinzypresse ist unzulässig.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

— — — Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

3+ Vermassung in Metern, z.B. 3,0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben

29.02 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

29.03 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

H **II** max. 6,00 m

Gestaltung des Daches

29.04 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig.

29.05 Die Dachneigung wird von **30 bis max. 35 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig. Garagengebäude deren First quer zum Hauptgebäudefirst verläuft und/oder mit diesem nicht unmittelbar verbunden ist, können mit max. 5 Grad geringerer Dachneigung als die Hauptgebäude ausgebildet werden.

- 29.06 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.07 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigung ab 35 Grad zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m². Je Dachseite sind max. 2 Dachaufbauten (2 Gauben oder 1 Gaube und 1 Zwerchgiebel) zulässig.
- 29.08 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig bei I+D- Gebäuden, wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 4,50 m ausgeführt ist. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.09 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.10 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

Fassadengestaltung

- 29.11 Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

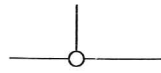
Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.12 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

Einfriedungen

- 29.13 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m zurückgesetzt werden.
-  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 25.05) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.15 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,10 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



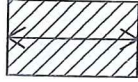
Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

48

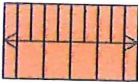
Furstücknummer, z.B. 48



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

3

Parzellen-Nummer, z.B. 3

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A.14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 27.06.2008

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2007

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke für Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 17.07.2008 bis einschließlich 18.08.2008 stattgefunden.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.09.2008 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 02.10.2008 bis einschließlich 03.11.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2008 bis einschließlich 03.11.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.11.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 13.11.2008



Siegel

Strahllechner

Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17.11.2008. Der Bebauungsplan mit der 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).

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

Gars a.Inn, den 05.12.2008



Siegel

Strahllechner

Strahllechner, 1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG zur B-Planaufstellung

der **MARKTGEMEINDE GARS A.INN**

vom 10.09.2008

Geändert

am

für das Gebiet:

“SCHEITZ-WIESE, Teil 2“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem fortgeltendem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a.Inn entwickelt und dient der Nachverdichtung sowie sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung des Ortsteiles Mittergars.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Mittergars gegenüber von Kirche und Dorfplatz,

es wird begrenzt von der Kirchenstraße sowie dem Feldkreuzweg und grenzt im Süden an das Allgemeine Wohngebiet „SCHEITZ-WIESE“.

Mit dem Bebauungsplan soll eine maßvolle Wohnbebauung für die Kinder der Grundstückseigentümer, mit 3 Parzellen entlang dem Feldkreuzweg ermöglicht werden.

Ergänzend werden innerörtliche Grünstrukturen gegenüber dem Dorfplatz durch eine Festsetzung als Private Grünfläche (Streuobstwiese) gesichert.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,4400 ha**.

3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Marktgemeinde nicht bekannt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.3) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

5. Verfahrenshinweise:

Da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche (inkl. B-Plan „Scheitz-Wiese“) bei weitem nicht erreicht wird und auch keine sonstigen Anhaltspunkte entgegenstehen, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Schwindegg, 10.09.2008
geändert:

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a.Inn, den 13.11.2008

Strahlechner

Strahlechner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.08 mit 03.11.08 in Gars a.Inn, Rathaus Zi. öffentlich ausgelegt.

Gars a.Inn, den 13.11.2008

Strahlechner

Strahlechner, 1. Bürgermeister