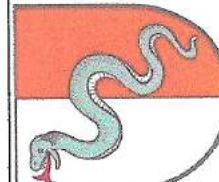


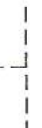
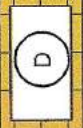
E. PRÄAMBEL:	
Marktgemeinde Gars am Inn Bebauungsplan Nr. B028	
für das Gebiet	
"Redemptoristenkloster mit Gymnasium Gars"	
Rechtsgrundlagen	
Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (§ 68a i. V. 363d Art. 91 Abs. 3 des Gesetzes vom 12.07.2017 der Bundesgesetzgebung (BGBl. I S. 2230)) gemäß § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 der Bundesgesetzgebung (BauNVO) Neubeschneidung vom 27.01.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1999 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als	
Satzung.	
Bestandteile	
Der Bebauungsplan besteht aus:	
A. Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Planzeichen	
B. Festsetzungen durch Text	
C. Hinweise	
D. Verfahrensvermerke	
E. Präambel	
-- Begründung (siehe Anlage)	
jeweils in der Fassung vom 12.12.2018	
Geltungsbereich	
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung	

			
Übersicht Auszug Flurkarte M = 1 : 3000		Markt Gars am Inn	
Projekt	Redemptoristenkloster Gars mit Gymnasium		
Planungsbereich	Markt Gars am Inn Strahlflechner, 1. Bürgermeister		
Planung	 ARCHITEKTUR PLANUNG UND BAUINGENIEURWESEN INGENIEURBÜRO MARKT GARS Hauptstraße 30 83527 Gars 14100071 / 9906 00 Fax 08072 / 9906 11		
Zeichnung	Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. B028 nach § 13a BauGB mit Grünordnungsplan		
Satzung	Fassung vom 12.12.2018		M = 1:1000
Maßstab	1:1000	CAD Nr.	Plannummer
Gezeichnet	12.03.2018		
Geprüft	12.03.2018		
Blattgröße	A0		g

C. HINWEISE / NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN:

- Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind die Grundwasserstände im Bereich der beispielweise Stadt etc. zu erwarten und zu düden.
- Die Planzeichnung ist zur Maßnahmen nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Samtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Gars am Inn angeschlossen werden.
Im Zuge des Bauantrages sind die genauen Grundwasserstände zu ermitteln. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Falls das Bauvorhaben im Bereich des Grundwassers liegt, sollte, ist ein Antrag auf Grundwasserabnahme zu stellen.
Unversichertes Niederschlagswasser (ist, soweit die Umgrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei sind die maximale Losung einer fachbefähigten Person, die die Planzeichnung erstellt, zu berücksichtigen. Dies ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFV/ Niederschlagswasser-freistellungsverordnung genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer leitenförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden) -Regalen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Die NWFV/Frei ist nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasseranleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Mühldorf zu beantragen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Hof- und Stellflächen weitestgehend mit Hilfe von durchsichtigverglasigen Baustoffen auszubilden. Auf den Lfu-Praxis-raiger zur Gestaltung von Wegen und Plätzen wird verwiesen.
Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen! Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind in den Planungen entsprechend zu berücksichtigen!
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingangsplänen durch Höhenlinien darzustellen.
- Der Einsatz von Biomasse- bzw. regenerativen Heizsystemen wird ausdrücklich begrüsst.
- Für den Neubau des Klassentrakts ist eine Baugrube mit ggf. verbleibendem Bohrpfahlaußen oberhalb der Baugrenze zulässig.
Die Gestaltung des natürlichen Geländes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Die betroffenen Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH sind in den Planungen zu berücksichtigen.

D. VERFAHRENSVERMERKE: 3.2 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2018 wurden die Beförden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 erneut beteiligt.	27.03.2019 Markt Gars am Inn, den <i>Andreas Schallmeier</i> Strahlentechniker, 1. Bürgermeister	4. Satzungsbeschluss: Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.02.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	27.03.2019 Markt Gars am Inn, den <i>Andreas Schallmeier</i> Strahlentechniker, 1. Bürgermeister	5. Ausgelegt: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am <u>01.04.2019</u> Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars am Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans 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 06.05.2019 Strahlentechniker Markt Gars a. Inn Bürgermeister				

C. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:	
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzunehmende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag Teilung der Grundstücke
	abzubrechende Gebäude / Gebäudezeile
45/44	Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. -654/4)
	Gebäudebestand
	Neubau Schutzgebäude
	D..... Bodenkmal gemäß Denkmalliste - vollst. Liektext siehe Anhang-1 Begründung Schutzbestimmungen gemäß Art. 4 - 5 DöbRG
	D..... Bodenkmal gemäß Denkmalliste - vollst. Liektext siehe Anhang-1 Begründung Schutzbestimmungen gemäß Art. 7 - 9 DöbRG
	Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. V. BvDöbRG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
1.	Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonzercher, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen bzw. Bodenkontinuitäten unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DöbRG.
2.	Altablagerungen Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schadhafte Bodenveränderungen gefunden werden oder ergeben sich Tatsachen, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde bzw. die Gemeinde zu informieren.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG

1. Aufkündigungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 19 und § 13 a BauBG ist der Gelegenheit zur Unterrichtung und Auslegung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 28.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 stattgefunden.

Marktgemeinderat am 11.04.2016

Strahlmayer, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

2.1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.05.2016 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 02.07.2016 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 22.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Marktgemeinderat am 11.07.2016

Strahlmayer, 1. Bürgermeister

2.2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.12.2016 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 04.02.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 20.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Marktgemeinderat am 11.02.2017

Strahlmayer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

3.1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2016 wurden die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 02.07.2016 beteiligt.

Marktgemeinderat am 11.07.2016

Strahlmayer, 1. Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:	
	SO - Sondergebiel \$11 BauNVO
	Baugrenze und Fläche für Hauptgebäude - "Sondergebiet Koster" - z.B. Seminarräume mit Hotel, Unterkunft, Unterbringung, Tagung, Räume zur Fort- und Weiterbildung;
	Baugrenze und Fläche für Hauptgebäude - "Gemeindefürsorge Schule" sowie z.B. Gabelmenwand nördlich des Schulneubaus
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Baugrenze und Fläche für Nebengebäude (Hausmeister) - eingeschlossg, Grundfläche (z.B. max. 120 qm)
	vorhandene Gebäude
	Vorschlag Bebauung
	Strassenverkehrsflächen
	Verkefährten besonderer Zweckbestimmung - Verkefährten mit Durchgrünung zur Erschließung der Gemeindefürsorge Schule sowie der Sondergebietsfläche Koster unter Einbeziehung der Sportanlagen (Fußballplatz, Basketballplatz)
	Verkefährten besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußgängerbereich / Zufahrt Feuerwehr
	private Grünfläche / Innenfläche
	Verkefährtsbegleitgung / öffentl. Grünfläche
	Flächen mit Bindungen für Begrünung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	öffentliche Parkflächen / Parkstellen / Parklouchten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Städtebegrenzungsline

1.	Art der baulichen Nutzung  Sondergebiet, § 11 BauNV "Sondergebiet Kloster" - z.B. Seminarräume mit Hotel, Unterkunft, Unterbringung, Tagung, Räume zur Fort- und Weiterbildung.							Nutzungsschablone Nr. 16, Nr. 6 Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				
2.	Maß der baulichen Nutzung Wendehöhe, Firsthöhe und Dachform siehe Planzeichnung SD - Satteldach / WD - Walmdach			 Schule	 Gemeindeaufreihliche Sportanlage	Freiheitsgestaltungsinhalt / Grundordnungsinhalt Als Bestandteil des Bauantrages sind im Freiheits- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiheitsgestaltungs- und Grundordnungsinhalt einzureichen.		Nutzungsschablone allgemein - Nr. 16: Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				
3.	Flächen für den Gemeinbedarf			 Schule	 Gemeindeaufreihliche Sportanlage			Nutzungsschablone allgemein - Nr. 16: Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				
4.				 Schule	 Gemeindeaufreihliche Sportanlage			Nutzungsschablone allgemein - Nr. 16: Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				
5.				 Schule	 Gemeindeaufreihliche Sportanlage			Nutzungsschablone allgemein - Nr. 16: Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				
6.				 Schule	 Gemeindeaufreihliche Sportanlage			Nutzungsschablone allgemein - Nr. 16: Art der baulichen Nutzung Die bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks zu betrachten.				

