

BEBAUUNGSPLAN B030

'MARKTSTRASSE IN GARS A. INN'



MARKTGEMEINDE GARS AM INN LANDKREIS MÜHLDORF

Inhalt:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- A. Zeichnerische Darstellung (M 1:1000), Zeichenerklärung
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Begründung
- E. Verfahrensvermerke

Erstellt: 09.01.2019

Endfassung: 10.04.2019 (Satzung)

Entwurfsverfasser : **Anglhuber und Reithmeier**
Partnerschaftsgesellschaft mbB

aris
architekten | ingenieure
sachverständige

Marktplatz 2/3
84559 Kraiburg
T. 0 86 38 . 98 28 74-0
F. 0 86 38 . 95 18 10

Andreas Reithmeier
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner

Kraiburg den 10.04.2019



Gars a. Inn, den **10.04.2019**
Markt Gars a. Inn

Strahlechner
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern:
63, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 64/2, 65, 66, 67, Teilstück 70

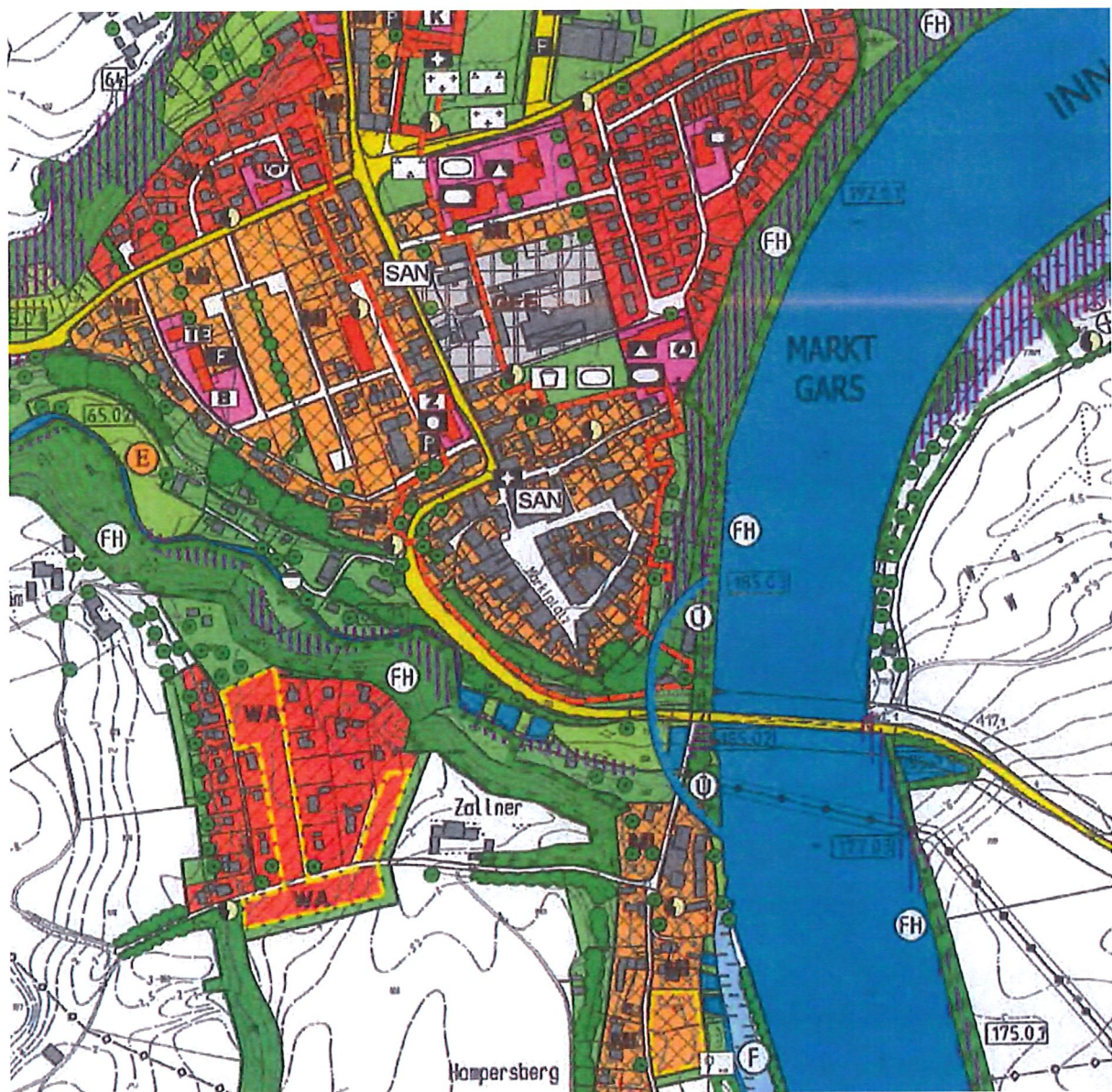
Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Der Markt Gars a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

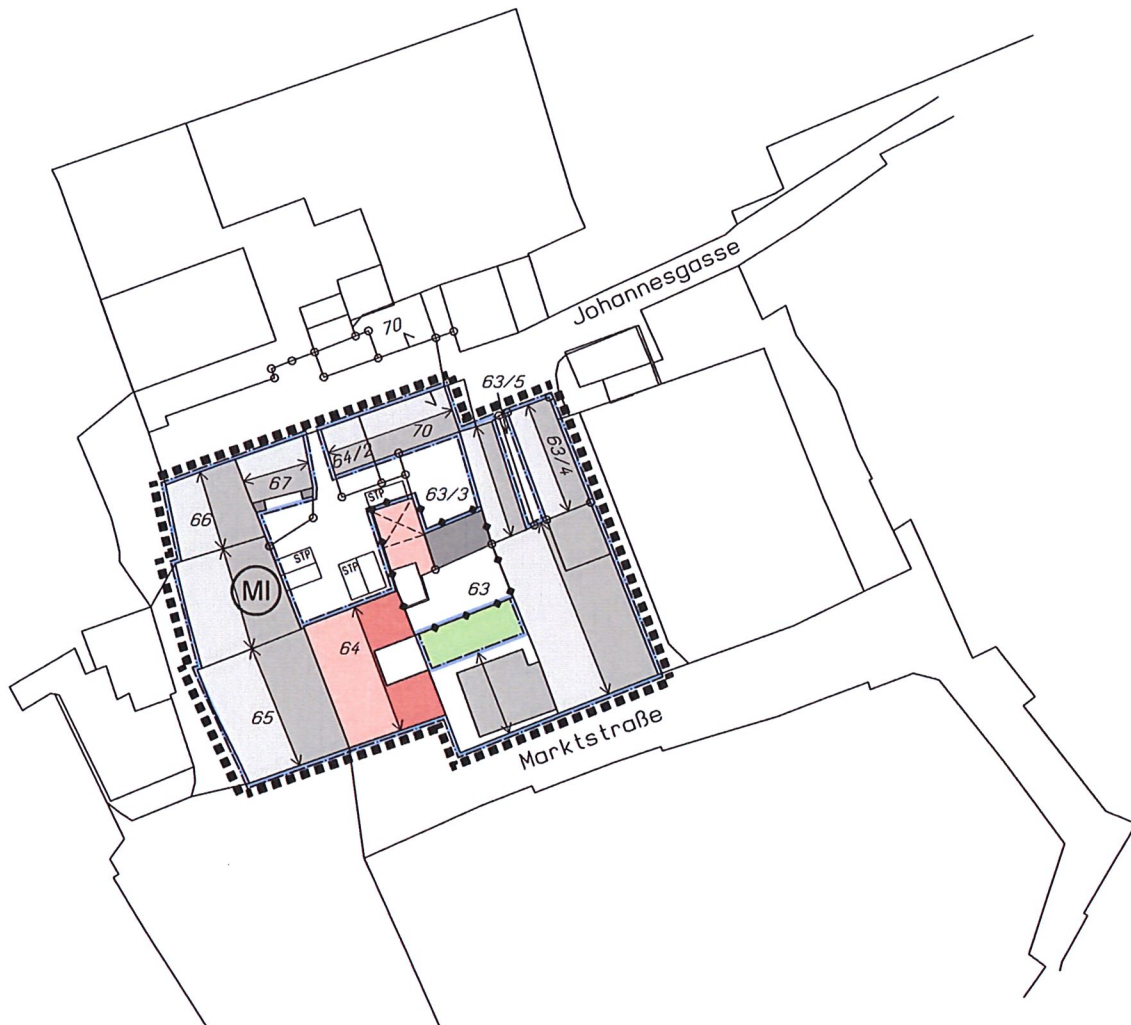
Bearbeitungsverlauf:

09.01.2019 Entwurf
10.04.2019 Satzung

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

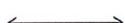
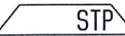


A. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (M 1:1000)

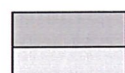
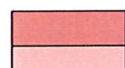


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung:

-  Mischgebiet nach § 6 BauNVO
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Firstrichtung
-  private Grünfläche
-  private PKW Stellplätze
-  Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Gebäude
-  vorgeschlagener Baukörper
-  Grundstücksgrenzen
Flur-Nummern

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

MI

Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung festgelegt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
Für das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des in der zeichnerischen Darstellung festgehaltenen Bestands festgesetzt.
2. **Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO**
Als maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird die Wandhöhe der bestehenden Gebäude festgesetzt.
Auf den Flurnummer 64 und 63 wird im Zuge der Sanierung des Ortsbildes eine maximale traufseitige Wandhöhe von 7,30m festgesetzt, da hier der Bestand nicht mehr vorhanden ist, bzw. eine Lücke in der Bebauung geschlossen werden soll.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der max. Wandhöhe stellt die Oberkante des Gehweges an der Haupteinfriedungsseite des Gebäudes dar.
- 2.1 **Abgrenzung im Inneren des Blocks**
Innerhalb der Baugrenze ist im Inneren des Blocks ein Bereich abgetrennt in dem die maximale traufseitige Wandhöhe mit 3,0m festgelegt wird.
3. **Grenzbebauung**
Befindet sich eine Grundstücksgrenze innerhalb des Baufeldes so wird die Bebauung an der Grundstücksgrenze als zulässige Grenzbebauung festgesetzt.
4. **Abstandsflächen**
Von der zulässigen Grenzbebauung mit deren Umfassungswänden und Einfriedungen fallen keine Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke.
5. **Stellplätze**
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet werden kann.
Dies bezieht sich auf die Anforderungen der GaStellV die im übrigen Sanierungsgebiet gilt.

GESTALTUNG:

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

7. **Denkmalgeschütztes Ensemble Marktplatz Gars a.Inn**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ensemble Marktplatz Gars a. Inn (Aktennummer E-1-83-118-1).
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
8. **Dachform**
Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 20 bis 35 Grad festgesetzt.
 - 8.1. Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.
9. **Dachüberstände**
Die Längen der Vordächer werden an der Traufseite mit max. 1,00m und am Ortgang mit max. 0,75m festgesetzt.
10. **Firstrichtung**
Die Firstrichtung ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgehalten.
 - 10.1. Entlang der Marktstraße wird eine Giebelständige Bebauung festgesetzt.
11. **Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind nur nicht blendend und spiegelnde Materialien zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur möglich, wenn Sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Sie sind im Ensemble grundsätzlich nicht erwünscht.
12. **Gauben**
Negativgauben sind in Ensembles nicht zulässig.
13. **Farbgestaltung**
Die Farbgestaltung der Baukörper muss mit der Marktgemeinde abgestimmt werden.
14. **Fassadengliederung, Fassadengestaltung**
Um das historische Erscheinungsbild der Bebauung rund um den Marktplatz zu erhalten, müssen Eingriffe Fassade mit der Marktgemeinde abgestimmt werden. Beim Sanierung oder Austausch der Verglasung ist dies ebenfalls mit der Gemeinde abzustimmen. Neue Fenster sollen sich an historischen Vorbildern orientieren.
15. **Private Grünfläche**
Die private Grünfläche ist von gegliederten Bebauung freizuhalten.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Telekommunikationslinien:

Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom sollen nicht berührt, bzw. beschädigt werden.

Ebenso ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die bestehenden Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2. Denkmalschutz:

2.1 Ensemble Marktplatz Gars a. Inn

(Aktennummer E-1-83-118-1)

Auszug aus dem Listentext des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege für Baudenkmäler in Gars a. Inn Stand 19.02.2019:

Der kleine Markttort Gars, auf einer Terrasse über dem Innhochufer gelegen, entwickelte sich spätestens seit dem 12. Jh. unmittelbar südlich des im 8. Jh. begründeten Klosters und späteren Augustinerchorherrenklosters Gars. Bereits 1160/69 wird von Garser Händlern 1175 von einem Marktrecht in Gars berichtet. Der Schiffsverkehr auf dem Inn bzw. der Anlegeplatz unterhalb der Garser Terrasse, der Fährverkehr über den Fluß und der lokale Handel waren Grundlage für den Aufstieg des Markttortes, dessen Grund- und Marktherren die Salzburger Erzbischöfe waren.

Mittelpunkt der Siedlung ist der längsrechteckige, nord-südlich gerichtete, geschlossen bebaute Marktplatz. Er besitzt lediglich im Norden einen Zugang, wo die vom Innheraufführende Straße und von Norden her die Verbindungsachse mit dem Klostereinlaufen. Östlich legt sich dem Marktplatz in Bogenform die Marktstraße an; sie mündet in seine nördliche und südliche Schmalseite.

Die Bebauung des Platzes besteht aus verputzten Traufseithäusern an der Westseite, die nach einem Flächenbrand 1840 entstanden sind. An der Ostseite und den Schmalseiten finden sich Häuser mit Flachsatteldächern und barocken Schweifgiebeln, die im Kern z. T. aus der Zeit des Wiederaufbaus nach den Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg (1648) stammen.

Bis in die Gegenwart lagen sich Markt und Kloster als Bezirke von jeweils eigenem Charakter gegenüber. Durch die Bebauung des Zwischenbereichs, des sog. Klosterfeldes, ist diese historische Gestalt in der Bebauung nicht mehr erkennbar.

2.2 Bodendenkmal

(Denkmalnummer D-1-7839-0060)

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Gars am Inn mit ehem. Stapelplatz und Schiffslände.

3. **Starkregenereignisse:**

Um Schäden aus Starkregenereignissen entgegenzuwirken wird empfohlen, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegt. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der sollten so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Es wird auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken hingewiesen. Es wird in diesem Zuge auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

D. BEGRÜNDUNG

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

B 030 „Marktstrasse in Gars a. Inn“:

1. Angaben zum Plangebiet

Das Baugebiet befindet sich im Zentrum der Marktgemeinde Gars am Inn. Zwischen Johannesgasse im Norden und Marktstraße im Süden befindet sich das Areal im Norden des Marktplatzes.

Die bestehenden Nutzungen innerhalb der Gebäude des Geltungsbereichs umfassen eine Brauerei mit Wirtshaus, Wohnnutzung und einen Laden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,234 ha**. Das Plangebiet ist geprägt von historischer inhomogener Bausubstanz.

2. Ziele und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Areal nach historischem Vorbild wiederherzustellen, zu erhalten bzw. zu verdichten.

Der Bebauungsplan fixiert in weiten Teilen den Bestand und soll die rechtliche Grundlage schaffen diesen zu erhalten.

Auf der Flurnummer 64 wird die Möglichkeit geschaffen das Gebäude nach historischem Vorbild wieder zu errichten.

Auf der Flurnummer 63 soll die Möglichkeit geschaffen werden maßhaltig und an den historischen Kontext angelehnt nachverdichten zu können.

Auf der Flurnummer 63 befand sich ursprünglich eine Grünfläche. Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung soll hier jedoch die Möglichkeit geschaffen werden mit einem Baukörper die Lücke im Block zu schließen. Dabei sollen keine negativen Auswirkungen auf bestehende Gebäude entstehen. Die Bauform entsprechend groß gewählt und eine private Grünfläche eingefügt.

Im Inneren des Blocks soll die Bebauung eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten um weiterhin Nebengebäude im Inneren zu ermöglichen, jedoch die Belichtungssituation der Wohngebäude nicht zu verschlechtern.

3. Altlasten

Es liegen keine Detailkenntnisse über die potentielle Untergrundverunreinigung vor. Sollten bei Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf /Inn, die Marktgemeinde Gars am Inn sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu informieren.

4. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über die Marktstraße und die Johannesgasse.

5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich sowohl ein Bodendenkmal wie ein Ensemble.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.



Legende

-  Ensemble Aktennummer E-1-83-118-1
-  Bodendenkmal D-1-7839-0060

Ensemble Marktplatz Gars a. Inn

(Aktennummer E-1-83-118-1)

Auszug aus dem Listentext des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege für Baudenkmäler in Gars a. Inn Stand 19.02.2019:

Der kleine Markort Gars, auf einer Terrasse über dem Innhochufer gelegen, entwickelte sich spätestens seit dem 12. Jh. unmittelbar südlich des im 8. Jh. begründeten Klosters und späteren Augustinerchorherrenklosters Gars. Bereits 1160/69 wird von Garser Händlern 1175 von einem Marktrecht in Gars berichtet. Der Schiffsverkehr auf dem Inn bzw. der Anlegeplatz unterhalb der Garser Terrasse, der Fährverkehr über den Fluß und der lokale Handel waren Grundlage für den Aufstieg des Markortes, dessen Grund- und Marktherren die Salzburger Erzbischöfe waren.

Mittelpunkt der Siedlung ist der längsrechteckige, nord-südlich gerichtete, geschlossen bebaute Marktplatz. Er besitzt lediglich im Norden einen Zugang, wo die

vom Innheraufführende Straße und von Norden her die Verbindungsachse mit dem Klostereinlaufen. Östlich legt sich dem Marktplatz in Bogenform die Marktstraße an; sie mündet in seine nördliche und südliche Schmalseite.

Die Bebauung des Platzes besteht aus verputzten Traufseithäusern an der Westseite, die nach einem Flächenbrand 1840 entstanden sind. An der Ostseite und den Schmalseiten finden sich Häuser mit Flachsatteldächern und barocken Schweifgiebeln, die im Kern z. T. aus der Zeit des Wiederaufbaus nach den Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg (1648) stammen.

Bis in die Gegenwart lagen sich Markt und Kloster als Bezirke von jeweils eigenem Charakter gegenüber. Durch die Bebauung des Zwischenbereichs, des sog. Klosterfeldes, ist diese historische Gestalt in der Bebauung nicht mehr erkennbar.

Bodendenkmal

(Denkmalnummer D-1-7839-0060)

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Gars am Inn mit ehem. Stapelplatz und Schiffslände.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 23.01.2019 bis 07.02.2019 stattgefunden.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.01.2019 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2019 bis 05.04.2019 einschließlich beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Gars a. Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Gars a. Inn, den 11.04.2019



Norbert Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Markt Gars a. Inn, den 11.04.2019



Norbert Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **12.04.2019**. Der Bebauungsplan B 030 „Marktstrasse in Gars a. Inn“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der VG Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. 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).

Markt Gars a. Inn, den **02.05.2019**



Norbert Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister