



DERZEITIG (WR) UMWIDMUNG IN (WA) LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VORGESEHEN
GENEHMIGTER BEBAUUNGSPLAN HAIDEN

WOHNGEBIET HAIDEN

WALDRANDPFLANZUNG IN DIESEM BEREICH OHNE BÄUME. ES DÜRFEN NUR DIE STRÄUCHER AUS PUNKT 7.2.b VERWENDET WERDEN.

GRZ 0,15
BMZ 0,80
Fh
○ = 17,50
○ = 10,50
○ = 6,50

SONDERGEBIET GEMWINNUNG UND ERZEUGUNG VON BAUSTOFFEN

- Die Gemeinde Gars am Inn erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Verfassung - BayVerf - und Art. 25 der Gemeindeverfassung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan für die Flurnummer 732 (Teilfläche) und 837/6 (Teilfläche) - Gemarkung Mittergars als Satzung
- A. KINEMATIK**
- Bestehende Grundstücksgrenzen. Darstellung unverbindlich. Für Maßnahmen nur amtliche Lagepläne verwenden.
 - Flurnummer
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Hauptgebäude
 - 426 Höhenangaben bezogen auf NN
 - 440 Höhenlinien derzeitiges Gelände
 - Darzeitig genehmigte Kiesabbaufläche
 - Vorhandene Bittummischanlage
 - Gepflante Dreikammer - Ausfallgrube
 - Gepflante Brunnen zur Grundwasserentnahme
 - Vorhandene Högelrücken als natürliches Landschaftselement erhalten. Gleichzeitig wird der Kiesgrubenbereich zur freien Landschaft abgesichert.
 - Bestehender Wald
 - Mischwiederaufforstung geplant (siehe Rekultivierungsplan vom 26.10.1987).
 - Gepflante Gebäude

I	Abstellanlage + Boxen
II	Mischanlage
III	Personal + Bedienung
IV	Halle Betonwaren
- B. FESTSETZUNGEN DURCH PFLANZEICHEN**
- Geltungsbereich
 - Sichtdreiecksflächen mit Maßangaben
 - Baugrenzen
 - Bauliche Nutzung - Sondergebiet
"Gewinnung und Erzeugung von Baustoffen" zulässig sind nur Anlagen der Kiesverarbeitung (Transportbeton, Betonwaren, Abstell-Anlage)
 - Angaben im Plan haben für den gesamten Geltungsbereich
 - Geltungsbereich
 - Gültigkeit
- GRZ Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze im Sondergebiet
BMZ Baumassenzahl als Höchstgrenze
Fh Firsthöhe als Höchstgrenze
- Waldrandpflanzung geplant
 - Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung
 - Einzelbaumpflanzung - Hochstämmе
 - Sukzessionsflächen ohne Humusauftrag (auch als Lagerflächen nutzbar)
 - Extensive Wildruderartwiese mit geringem Humusauftrag (10-15 cm)
 - Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
 - Höhenlinien geplant
 - Freileitung mit Baubeschränkungszone (Muthöhe in diesem Bereich maximal 5 m)
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0 Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan gilt für die Flurnummer 732 (Teilfläche) und 837/6 (Teilfläche) - Gemarkung Mittergars.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung**
Das in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8-BauGB als "Sondergebiet" gemäß Nr. 8, Punkt 4 festgesetzt.
§ 11 BauNVO
- 3. Zulässige Gebäude**
Innerhalb der überbaubaren Grundstückslinie (gemäß Planzeichen Nr. 3) sind folgende Anlagen zulässig:
- | | max. Wandhöhe | max. Firsthöhe |
|----------------------------|---------------|----------------|
| I Abstellanlage und Boxen | 16,50 m | 17,50 m |
| II Mischanlage | 7,50 m | 10,50 m |
| III Personal und Bedienung | 5,50 m | 6,50 m |
| IV Halle Betonwaren | 5,50 m | 6,50 m |
- Mohgebaude für Hausmeister
- 4.0 Zu- und Abfahrt**
Die Zu- und Abfahrt aus dem Sondergebiet hat wie dargestellt auf die Industriestraße zu erfolgen.
- 5.0 Öffentliche Verkehrsflächen**
- Die Sichtdreiecke haben eine Schenkellänge von 20 x 25 m.
 - Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtungsmitte, unzulässig.
 - Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.
- 6.0 Abwasserbeseitigung - Betriebswasser**
Für das zur Reinigung des Kiese nötige Betriebswasser ist ein Absetzbecken zu errichten, das eine Entnahme der Absetzstoffe zur Rückführung in die Kiesgrube oder zum Abtransport ermöglicht.
- 7.0 Grünordnung**
- Die vorgesehenen Pflanzungen müssen mindestens 3-reihig sein. Es müssen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

- Waldrandpflanzung**
Aufbau eines vielstufigen Waldmantels mit einer Mindestbreite von 10 m. Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, versetzt auf Lücke. 35 % der Pflanzung muß aus Bäumen bestehen.
- a. Bäume - Mei., Zvw., 150/200
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Prunus avium Kirsche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- b. Sträucher - 1.Str., 1xv., 40-70
- Corylus avellana Haselnuß
- Ligustrum vulgare Liguster
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Rosa canina Heckenrose
- Salix caprea Salweide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 7.3**
Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung innerhalb des Grundstücks
Pflanzung mit mindestens 3 Reihen, Pflanzabstand 1 x 1 m versetzt auf Lücke, 30 % der Pflanzung muß aus Bäumen bestehen.
- a. Bäume - Mei., Zvw., 250/300
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Kirsche
- Populus tremula Zitterpappel
- Pinus sylvestris Kiefer
- b. Sträucher - Str., Zvw., 100/150
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Scheldorn
- Rosa canina Heckenrose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 7.4**
Einzelbäume als Hochstämmе, 3xv., StU 18/20
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stieleiche
- 8.0** Die Rekultivierung des Kiesabbaues erfolgt abschnittsweise entsprechend dem genehmigten Rekultivierungsplan vom 26.10.1987.
Lauf-Flächenutzungsplan ist die Erweiterung der Kiesgrube nach Osten möglich.
Rekultivierungsmaßnahmen sind deshalb einer eventuellen Verschiebung anzupassen.
- VERFAHREN**
- Der Gemeinderat von Gars am Inn hat diesen Bebauungsplan mit Beschluß vom 29.03.1988 aufgestellt.
 - Den Bürgern wurde in der Zeit vom 27.04.88. bis 21.05.88. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.03.90.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.90. bis 14.03.90. im Rathaus in Gars am Inn öffentlich ausgestellt.
 - Der Gemeinderat von Gars am Inn hat diesen Bebauungsplan am 03.04.90. gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Der Marktgemeinderat hat mit Schreiben v. 21.05.90 den Bebauungsplan den Landratsamt Mühldorf a. Inn angezeigt.
 - Mit Bescheid v. 12.10.90 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn festgestellt, daß der Bebauungsplan bei Beachtung der im Bescheid enthaltenen Auflagen keine Rechtsvorschriften verletzt.
 - Mit Bescheid v. 11.12.90 ist der Marktgemeinderat den Auflagen des Landratsamtes beigetreten und hat den Bebauungsplan entsprechend geändert.
Da durch die Berücksichtigung der Auflagen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
 - Alle vorgebrachten Einwendungen wurden mit Beschluß v. 14.01.92 vom Marktgemeinderat behandelt.
 - Der Marktgemeinderat Gars a. Inn hat mit Beschluß v. 14.01.92 den Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 1991 als Satzung beschlossen.
Gars a. Inn, den 03.02.1992
 - Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 14.02.92... 02.06.1992 festgestellt, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.
Mühldorf a. Inn, den 11. Mai 1992
 - Landratsamt Mühldorf a. Inn
Ottar, Erster Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan wurde am 16.03.92... 16.03.92 im Rathaus in Gars am Inn öffentlich ausgestellt.
Gars a. Inn, den 16.03.92
Ottar, Erster Bürgermeister
- BEBAUUNGSPLAN**
NR. GARS BAHNHOF 2
MARKTGEMEINDE GARS AM INN
- Plangebiet: GARS BAHNHOF 2 (KIESGRUBE NIEDER)
M 1:1000
- ENTWURFSVERFASSER**
- Gefertigt am: April 1989 Geändert am: 05.07.1989
- 23.01.1990 Umwidmung Gewerbegebiet in Sondergebiet.
lt. Gemeinderatsbeschluß vom 03.10.1989
- April 1990 Waldrandpflanzung westl. von Gebäude ohne Bäume
- Mai 1991 Änderung entsprechend Beschluß des Landratsamtes vom 22.10.1990
- GEORG A. HAJEK ARCHITEKT
TANNENSTR. 2 - 8091 GARS-HAIDEN
TEL. 0 80 73 5 78 - FAX 0 80 73 3 7 13