A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 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. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3. Tankstellen werden im Mischgebiet nicht zugelassen.

1.4. 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.

1.5. Dachgeschosse sind nach Art. 48 BayBO auszuführen. Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5. BayBO.

1.6. Für die freistehenden Einfamilien Häuser bzw. je Doppelhaushälfte werden je max. 2 Wohnungen zugelassen.

1.7. Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO den Geschoßflächen voll zuzurechnen.

1.8. Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO vorschreibt, werden diese für zulässig erklärt. Vor notwendigen Fenstern darf dabei ein Lichteinfallswinkel von 45° jedoch nicht unterschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf 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. 2 und 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.3 Für den Geltungsbereich ist die offenen Bauweise festgesetzt.

2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

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

2.6 Bei der Bauausführung der Parzellen a1 / a2 / a3 ist der benachbarte Baumbestand zu beachten und gegebenenfalls durch konstruktive Maßnahmen Sicherheit gegen umfallende Bäume zu gewährleisten.

2.7 Die Parzelle b1 darf aus Immissionsschutzgründen erst nach Absiedlung der Fa. Schwarzenbeck bebaut werden.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
550 m² bei Einzelhäusern (mit Ausnahme von Fl-Nr. 148/4),
420 m² bei Doppelhaushälften,

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1. Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2. a) Je Wohnung bzw. je RH sind 1 Garage bzw. 1 Stellplatz nachzuweisen.
b) Je EFH bzw. DH/H ist 1Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen (mit Ausnahme von Fl-Nr. 148/4).
c) Für die Gewerbenutzung sind die Stellplätze entsprechend der BayBO nachzuweisen.

4.3. Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

4.4. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.5. Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück zulässig, in Grenzbebauung mit gemeinsamer Brandwand nach Art. 25 BayBO.

4. . Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege im öffentlichen Grün, sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind im Hinblick auf einheitliche Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen. Sie werden nicht in die GRZ eingerechnet.

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

5.2 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

7. Bindungen für Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.

7.2 Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

7.3 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.

8. Bauliche Gestaltung

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

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.

8.1. Höhenentwicklung der Gebäude

8.1.1. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

8.1.2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

8.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
H = für Wohngebäude II max. 6,0 m

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

8.2. Form und Gestaltung der Baukörper

8.2.1. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen.

8.2.2. Die Bautiefen der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
a) EFH: max. 10,00 m
b) DH max. 12,00 m
c) Garagen max. 8,00 m

8.2.3. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.3. Gestaltung des Daches

8.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

8.3.2. Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer, zugelassen.

8.3.3. Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30 - 35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

8.3.4. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,75 m).

8.3.5. Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

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

8.3.7. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfläche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig.
Bei außenwandbündigen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.
Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

8.3.8. Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 0,90 m, an der Giebelseite von 0,40 m bis 0,70 m nicht überschreiten.

8.3.9. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dacheinschnitten mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

8.3.10. Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnähe austreten.

8.4. Fassadengestaltung

8.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.

Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu unterglieder. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

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

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

8.4.4. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

8.4.5. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

8.4.6. Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder mit weißen Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

8.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

8.5.1. 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.
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

8.6. Einfriedungen

8.6.1. Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt werden.

8.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über OK Gelände ist unzulässig.

8.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

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

9. Verkehrsflächen und Erschließung

9.1. 17 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.

10. Hinweise

10.1 **Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.**

10.2 Die Dachentwässerungen sollen soweit möglich in einem offenen Wassergraben gesammelt werden und in einem gemeinsamen Biotop versickern (s. Plan). Ansonsten sind die Abwässer an die Kanalisation der Marktgemeinde Gars a. Inn anzuschließen.

10.3 **Erschließungsvoraussetzungen:**
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Entwurfs "Gars-Volksfestwiese"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilsatzung "Stängl"

2. Baugrenze
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- WS Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
- FW Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 12 Sichtdreiecke mit Schenkellänge in Metern

4. Flächen für Garagen
- Ga Garagen mit Satteldach

5. Grünflächen
- Verkehrsgrün

6. Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Bäume mit Lagefestsetzung
- Bäume ohne Lagefestsetzung

7. Sonstige Festsetzungen
- Firstrichtung
- 5,0 Maßlinie mit Maßzahl

8. Nachrichtliche Übernahme
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 488.00 Höhenschichtlinien, z.B. 488.00 NN
- 201 Flurstücknummer, z.B. 201
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagene Bebauung
- (a)-2 Parzellennummer, z.B. (a)-2

9. Abkürzungen und Hinweise

EFH	Einfamilienhaus
DH/DHH	Doppelhaus /-hälfte
RH	Reihenhaus
DF	Dachform
DN	Dachneigung
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WE	Wohneinheiten
II	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, zB. 2

11. FESTSETZUNGSTABELLE

	NUTZUNG	VOLL-GESCHOSSE	MAX WAND-HÖHE Traufe	DF DN	GRZ	GFZ	max. WE	Ga St	Sonstiges
(a)	EFH	II + D	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	
(b)	DH	II + D	6,0 m	SD 30-35°	0,3	0,6	2	1Ga+1St	

PRÄAMBEL

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

C. VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: "VOLKSFESTWIESE" TEILSATZUNG 'STÄNGL"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.07.92 und vom 16.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.04.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Gars a. Inn, den 26. OKT. 1999
Otter, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes, hat in der Zeit vom 06.04.93 bis 14.05.93 stattgefunden.
Gars a. Inn, den 26. OKT. 1999
Otter, 1. Bürgermeister

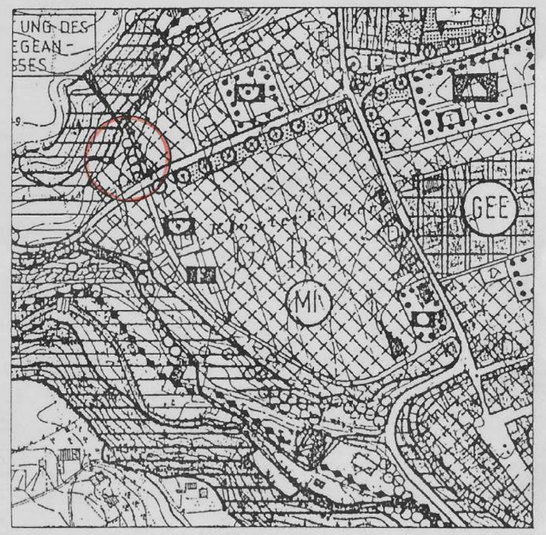
3. AUSLEGUNG:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.99 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.99 bis 16.08.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.07.99 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.07.99 bis 16.08.99 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt
Gars a. Inn, den 26. OKT. 1999
Otter, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
Gars a. Inn, den 26. OKT. 1999
Otter, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:
Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 06.10.1999
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Gars a. Inn, den 26. OKT. 1999
Otter, 1. Bürgermeister

TEILSATZUNG "STÄNGL" - 1. BA
BEBAUUNGSPLAN „VOLKSFESTWIESE"
MARKTGEMEINDE GARS AM INN

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN
	BEBAUUNGSPLAN – VORGEZOGENE TEILSATZUNG
MASSTAB	1 : 1000 — DATUM 10.06.99 / 29.09.99
GEZEICHNET	F.E. / J.S.
GEÄNDERT	
PLANUNG	ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA HERZOGSTR. 6 • 80803 MÜNCHEN 40 • TEL 089 / 33 18 01 AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL 08073 / 748

H. Schmuck