

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

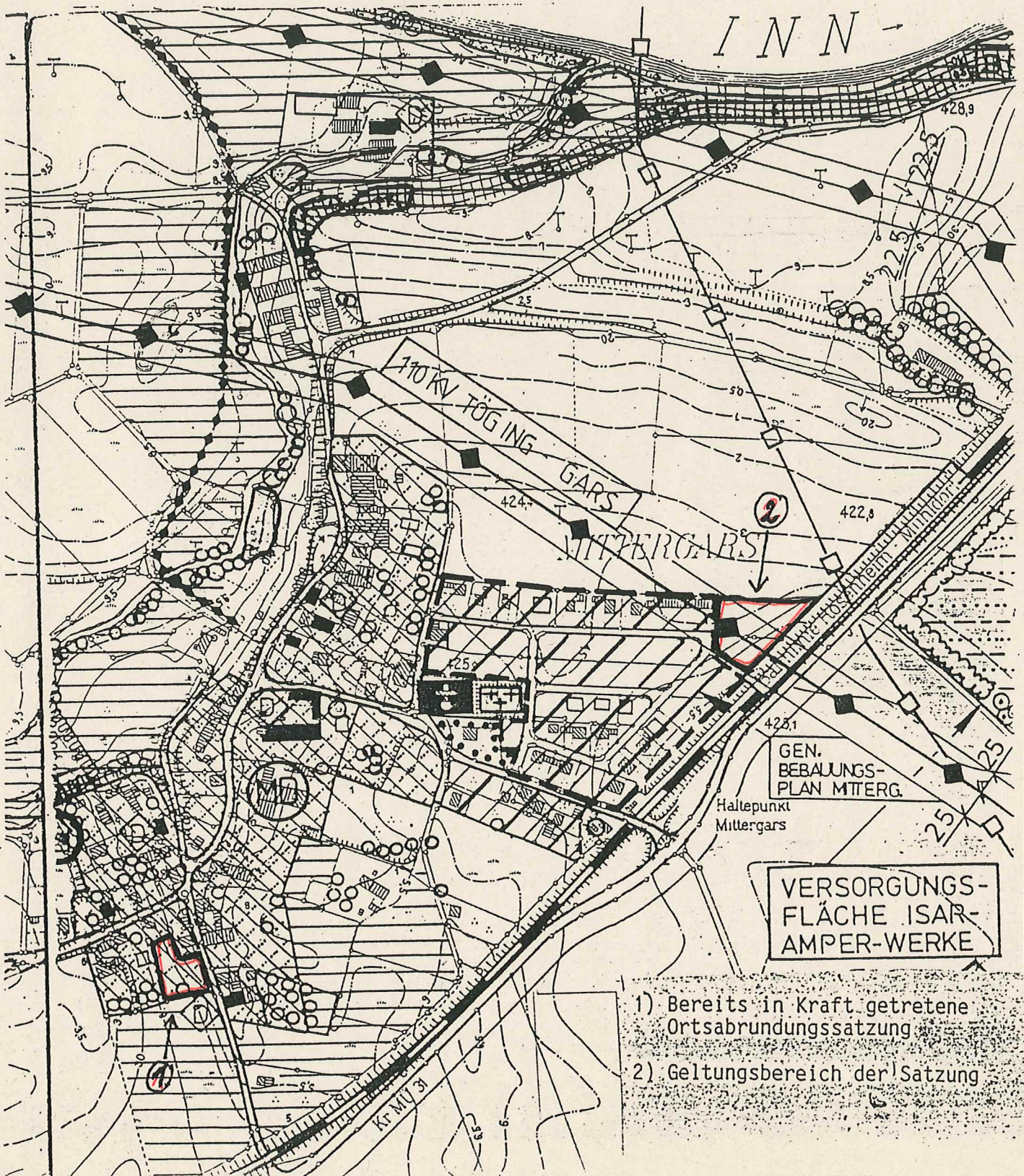
der Marktgemeinde Gars a. Inn
Ortsteil Mittergars

Verwaltungsgemeinschaft
Gars a. Inn
Eing. - 3. MRZ. 1994

I. LAGE

Die Marktgemeinde Gars a. Inn liegt im Landkreis Mühldorf a. Inn und ist der Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn angehörig.

Der Ortsteil Mittergars war vor der Gebietsreform eine eigenständige Gemeinde.



II. ZIELE DER SATZUNG

Der Marktgemeinderat will mit dieser Satzung die Erhaltung des Ortsbildes und die erhaltenswürdige Grünstruktur des Ortes sicherstellen.

Der dargestellte Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Fläche schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mittergars an und würde dieses Gebiet gefällig abrunden. Die Bebauung im Geltungsbereich dieser Ortsabrundungssatzung erfolgt in Anlehnung an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen.

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine öffentliche Straße geregelt werden. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung Mittergars gewährleistet. Die Entwässerung muß mit einer Übergangslösung gewährleistet werden, bis zur Inbetriebnahme einer leistungsfähigen Kläranlage bzw. dem Anschluß an die bestehende vollbiologische Kläranlage in Thal. Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amperwerke sichergestellt.

Besonderer Wert bei der Ortsabrundung wird auf eine Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegt.

S A T Z U N G

über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) i.d.F. vom 14.07.1992 (BGBI. I S. 1257) i.V.m. § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBI. I. S. 622) erläßt die Marktgemeinde Gars a. Inn mit Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 12.01.1994 Az. 61-610/2 folgende Satzung:
Sg. 35/4 wr

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einer Teilfläche der Marktgemeinde Gars a. Inn mit den Flurstücksnummern 354 (Teilfläche) und 355/2, 350/2, 352/3 der Gemarkung Mittergars werden gemäß der im Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Der als Anlage beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB i.V.m. § 9 BauGB.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

Einfamilienhäuser E + DG

Maß der baulichen Nutzung

1. Grundfläche:

GRZ ~ 0,2

2. Geschoßfläche:

GFZ ~ 0,3

3. Gebäude

Bei den neu zu errichtenden Gebäuden ist nur E + DG zulässig.

4. Kniestock:

Die Errichtung eines Kniestockes mit max. 1,5 m ist zulässig.

Sonstige Festsetzungen

1. BAUWEISE (§ 22 BauNVO):

1.1. Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.2. Die Bauweise ist offen.

2. GEBÄUDE UND DACHGESTALTUNG

2.1 Gebäude

Ortsübliche Bauweise, Mauerwerk verputzt, Holzfenster und Holztüren

2.2 Dachgestaltung

Satteldächer mit Ziegeldeckung

Dachneigung 22° - 28°

3. ZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

3.1. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 5 der Bayer. Bauordnung als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten heimischen Baum oder ortsüblichen Obstgehölzen nach freier Standortwahl, bzw. nach Standortangabe im Bebauungsplan zu versehen. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die Baugrundstücke zu den landwirtschaftlichen Flächen hin mit heimischen Büschen und Sträuchern eingegrünt werden.

Art. 48 AGBGB ist zu beachten.

4.2. Zu pflanzende Bäume, Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten und ortsüblichen Obstbäumen.

5. SCHUTZ DER BEVÖLKERUNG

vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm und Erschütterungen und magnetischen Feldern

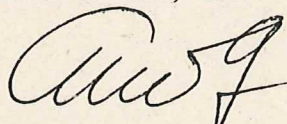
- 5.1 Entlang der Bundesbahnlinie wird am nächstgelegenen Immissionsort der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags um 7,7 dB (A) überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Bundesbahnlinie so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Bahnlinie abgewandten Seite angeordnet sind.
- 5.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnlinie hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht ist.
- 5.3 Im Bereich 50 m zur Bahnlinie hat der Bauwerber dafür Sorge zu tragen, daß die Erschütterungen im Gebäude einen KB-Wert von 0,15 gemäß DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen der Grundstücke hat der Bauwerber selbst zu sorgen.
- 5.4 Im Bereich der Ortsabrundungssatzung befindet sich eine 110 kV Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich bei den geplanten Wohngebäuden im Bereich von über 0,1 mikro Tesla. In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärkewerten dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. So legen eine Reihe von epidemiologischen Studien den Schluß nahe, daß in der Nähe von Hochspannungs-Freileitungen ein erhöhtes gesundheitliches Risiko (verschiedene Krebsarten, besonders bei Kindern) nicht auszuschließen ist. Auch eine Reihe von Untersuchungen an Zellen und Zellverbänden ergaben Hinweise auf mögliche Effekte. Bei einigen Menschen sind bei diesen Feldstärken physiologische Veränderungen möglich. Ihre Relevanz im Zusammenhang mit der Entstehung von Krankheiten ist jedoch noch unklar.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2, § 22 Abs. 3 Satz 3 und 4, § 12 Satz 4 des BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gars a. Inn, den 31.01.1994

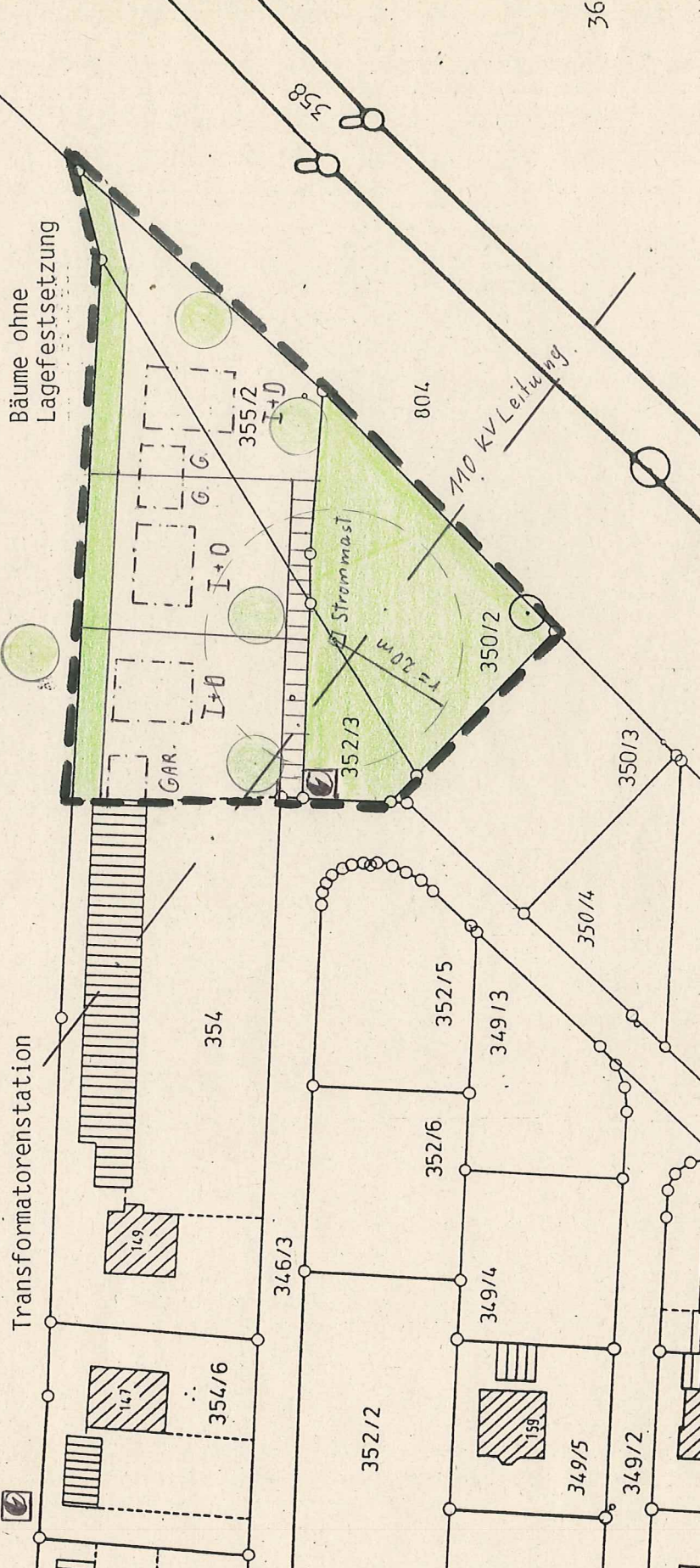


1. Bürgermeister



Anlage zur Satzung über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mittergars vom

- 1. Geltungsbereich
- 2. Baugrenze
- 3. Fläche für Versorgungsanlage
- 4. Verkehrsflächen
- 5. Grünfläche
- 6. Bepflanzung



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Katasterkartenwerk-Ausschnitt aus der Flurkarte NO 1-25.7

Maßstab 1 : 1 000

Vergrößerung nur bei Maßnahme nur bedingt geeignet

Gemarkung Mittergars
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
 Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Wasserburg, den 4.2.93

