

E VERFAHRENSVERMERKE VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

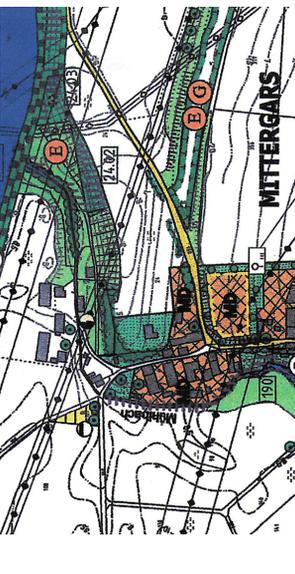
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2004 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2004 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. OFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 27.10.2004 mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2004 bis einschließlich 27.12.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.11.2004 öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird.
- 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2004 bis einschließlich 27.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.05 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 02.02.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. BEKANNTMACHUNG**
Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte öffentlich durch Aushang am 28.02.2005. Die Bekanntmachung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme für jedermann zugänglich sein. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 41 Abs. 3 Satz 1 und 2 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars am Inn, den 24.02.2005
Otter, 1. Bürgermeister

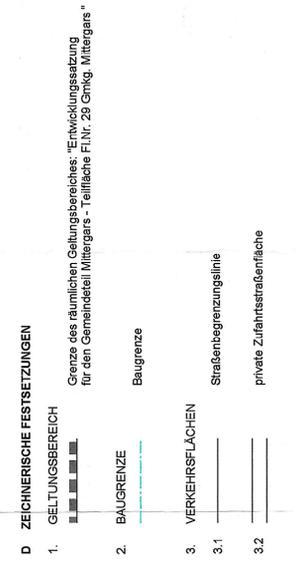
Gars am Inn, den 15.03.2005
Otter, 1. Bürgermeister

ENTWICKLUNGSSATZUNG MIT GRÜNDUNG MARKTGEMEINDE GARS AM INN IN MITTERGARS / FL.NR. 29

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



AUFTRAGGEBER	MARKTGEMEINDE GARS AM INN
PLANINHALT	LAGEPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN
MASSSTAB	1 : 1000
DATUM	25.10.2004
GEANDERT	02.02.2005
PLANUNG	LAGEPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN ARCHITEKTUREURO JOHANN SCHMUCK BDA HERZOGSTR. 6, 80863 MÜNCHEN, TEL. 089-331801



- D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. GELTUNGSBEREICH**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Flächennutzungsplanung für den Gemeindebereich Mittergars - reifflächig Fl.Nr. 29 Gmg. Mittergars"
 - 2. BAUGRENZE**
Baugrenze
 - 3. VERKEHRSLÄCHEN**
3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 private Zufahrtsstraßenfläche
 - 4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZE UND GARAGEN**
Ga
Garagen oder priv. Stellplätze
 - 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
5.1 Flurnummer, z.B. 48
 - 6. GRÜNFLÄCHEN**
6.1 Ortsrandeingerüstung
6.2 landwirtschaftliche Grünfläche
6.3 Grundstücksflächen
 - 7. BEPFLANZUNG**
Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für heimische Laubbäume ohne Lagerfestsetzung
 - 7.1** (Symbol: X in circle)
 - 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
8.1 Firstrichtung bei Satteldächern
8.2 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2
8.3 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8,51 m
 - 9. ERLÄUTERUNGEN**
9.1 Einzelhaus
9.2 Satteldach
 - 10. HINWEISE**
10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrößen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - 10.3** vorgeschlagene Bebauung
 - 10.4** bestehende Bebauung
 - 10.5** Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3
 - 10.6** Hochspannungseitung
 - 10.7** Grenzen der Schutzbereiche



Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet

Die Marktgemeinde Gars a. Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2, § 13 Nr. 2 und 3, § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 Bayerisches Baurecht (BayBO), in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO), diese Entwicklungssatzung für das Grundstück Mülser in Mittergars / Fl.Nr. 29.

C: FESTSETZUNGS-TABELLE

Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als ...	max. zul. Anzahl Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	max. zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgröße ohne Grün
1,2	zweigeschossig	II	5,20 m	160 qm	SD	ca. 850 und 1000 qm

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD im Sinne von § 5 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.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile der Entwicklungssatzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die die Festsetzungen sind der Festsetzungstabelle am Plan zu entnehmen.
 - 1.4 Je Wohngebäude werden max. zwei Wohnungen zugelassen.
- 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. Balkone) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gemeinsame Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - 2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen, Anders, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 3. Mindestgrößen von Baugrundstückchen**

800 qm bei Einzelhäusern
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
 - 4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
 - 4.2 Je Wohneinheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
 - 4.3 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteraum, Holzlege etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.
 - 4.4 Höhenlage, Aufschlüpfungen, Abgrabungen
 - 4.5 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Steil herausragende Böschungen und Terrasserungen sind unzulässig. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in den Schnitt- und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrenzen darzustellen.
 - 4.6 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fenstereckbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 5. Bindungen für Bepflanzung**
 - 5.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angelegte 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum (gem. Pkt. 6.3) zu pflanzen.
 - 5.2 Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstände nach dem Ausführgesetz zum BGB zu beachten.
 - 5.3 Die am Rand des Baugebietes liegenden Hanggrundstücke zur Straße hinhalten einen in der Planzeichnung als "Ortsrandeingerüstung" definierten Bereich.
 - 5.4 Bepflanzung sind Bäume (gem. Pkt. 6.3 Artenliste) anzulegen.
- 6. Artenliste:**

Ostbäume als Halb- oder Hochstämmen aller Lokalsorten:
Bretacher, Danziger Kiefer, Jakob Fischer, Korblinsapfel, Rote Stermerette, Haberts Renette, Prinz Albrecht v. Preußen, Zabergau Renette, Grafen von Paris, Güte Luise, Güte Graue, Buri, Schneiders späte Kropfkirsche, Hauszweitsche, Quillins Renekode, Schönberger Zweitsche.
Heimische Laubgehölze sind ebenfalls zulässig.
- 6.4 Fassadenbegrünung:**

Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.5** Das Anpflanzen von buntblühenden Laubgehölzen, blauschwarzen Nadelgehölzen, Koniferen und Thuja ist unzulässig.

- 7. Bauliche Gestaltung**

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

 - 7.1 Höhenentwicklung der Gebäude
 - 7.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbefugte festgesetzte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenkante der Außenkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Umfassungen an der hangabfallenden Seite.
 - 7.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.
- 7.2 Form und Gestaltung der Baukörper**
 - 7.2.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 0,4) aufweisen.
 - 7.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

- 7.3 Gestaltung des Daches**
 - 7.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachstuhl muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
 - 7.3.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zugelassen.
 - 7.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 23-28° festgesetzt, ungleiche Neigungs-winkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
 - 7.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach = 0,5 m).
 - 7.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Priorität angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
 - 7.3.6 Als Dachbedeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
 - 7.3.7 Dachgebäude sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Querriegel zulässig. Die Breite des Querriegels darf 1/3 der Gebäuelänge nicht überschreiten.
 - 7.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
 - 7.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 qm Glasfläche je Dachflächenfenster am Querriegel sind unzulässig.
 - 7.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firsthöhe austreten.
 - 7.4 Fassadengestaltung
 - 7.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überkantebalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeecke einengen.
 - 7.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
 - 7.4.3 Zulässige Strohbinden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
 - 7.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unentworflich in das Baugebiet einzufügen. Müllbehälter aus Sicht- oder Waschtischen sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Waschtischen sind nicht zulässig.
 - 7.6 Einfriedungen
 - 7.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewahrt bleibt. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist Ausnahme sind Wäuer bzw. Pfeiler, nur in Verbindung mit den Zugangsbereichen, mit einer max. Höhe von 1,00 m über Gelände und einer max. Länge von 5,00 m zulässig.
 - 7.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzläufe von max. 1,00 m Höhe über Straßenebene auszubilden. Eingegitterten und Einfriedungen sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführung herzustellen.
 - 7.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Strauchern anstelle der Holzläufe zulässig.
 - 8. Verkehrliche und Erschließung**
 - 8.1 Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße mit einer max. Breite von 5,0 m asphaltiert oder gepflastert.
 - 8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

- B. HINWEISE**
 1. Stellplätze und Grundstücksanzahl sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend nach dem Maßstab 1:2500 im Plan zu veranschaulichen (z.B. Regenrinnen, Regenentwässerung, Schottergraben, ggf. auch angeschlossene Kies- oder Schotterdecke).
 2. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwasserentwässerung (z.B. für den Garten) vorzusehen. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.
 3. Erschließungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind vor Bezugsmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 4. Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Gerüche, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um diesen Gründen sollte auf eine entsprechende Eingrünung des überplanten Gebietes zur Minimierung des Konfliktpotentials geachtet werden.
 5. Das entfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserreitereilungsverordnung NWRFav von der Fachkommission Regen zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in die Gewässer (TRENZ) zu veranlassen.
Die Anlagen sind genehmigungsfrei.
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldachern mit einer Fläche von mehr als 50 qm, muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

- C. FESTSETZUNGS-TABELLE**

Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als ...	max. zul. Anzahl Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	max. zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgröße ohne Grün
1,2	zweigeschossig	II	5,20 m	160 qm	SD	ca. 850 und 1000 qm

- D. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

