MARKTGEMEINDE GARS a.INN
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

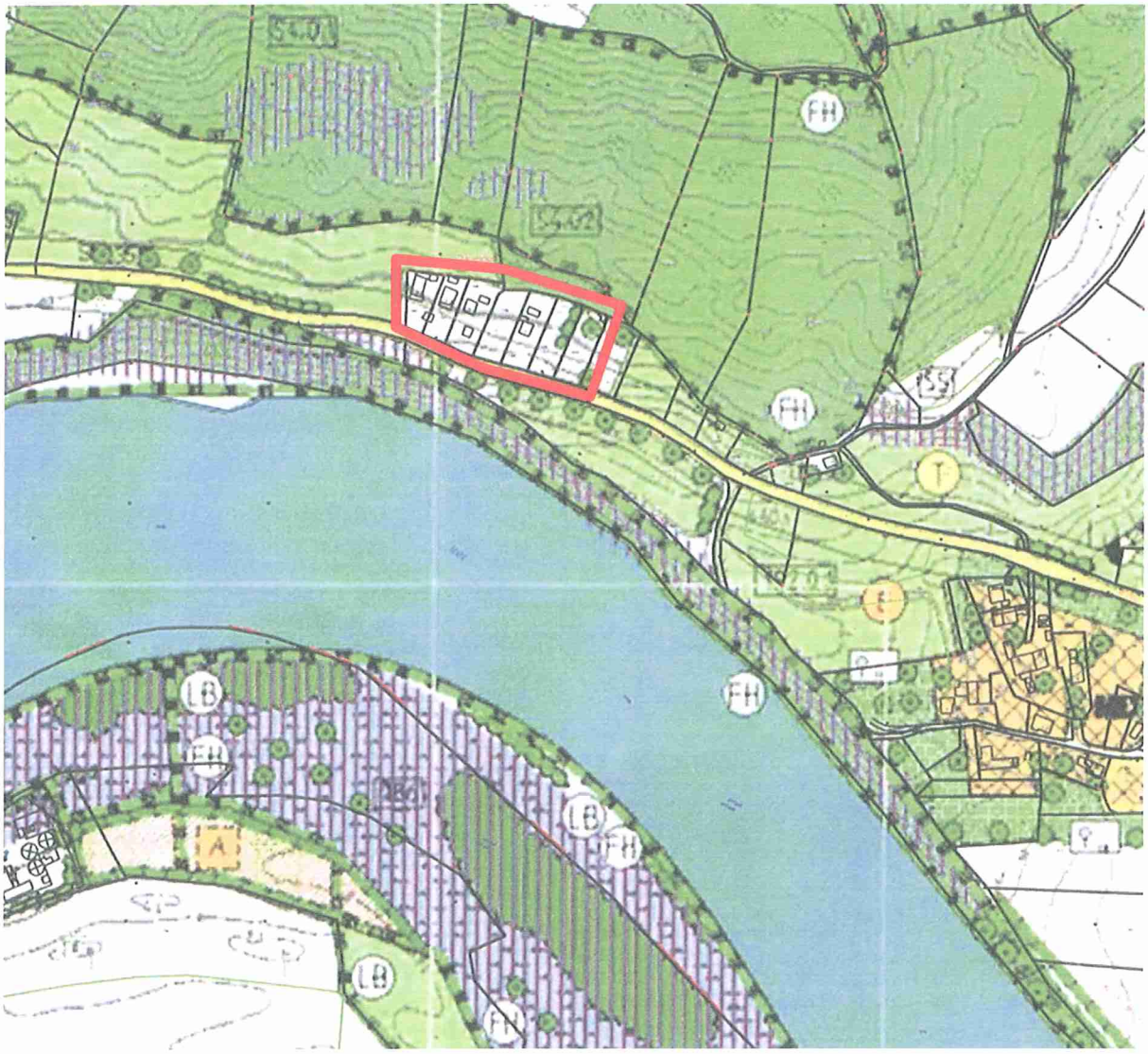
AUSSENBEREICHSSATZUNG
" DAUMOOS "

M 1:1000

Fertigungsdaten:
Vorentwurf am 03.07.2009

Entwurf am 07.10.2009
Geändert Ä am **10.03.2010**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Gars a.Inn M 1 : 5000
Planungsstand Juli 2003



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den **10.03.2010**

Präambel:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

Außenbereichssatzung:

§ 1 Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 4 dieser Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- Einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 **FESTSETZUNGEN**

3.01 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.02 Flächen-Umgrenzung für Garagen und sonstige Nebengebäude.

3.03 Firstrichtung

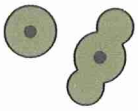
3.04 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen,
aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

3.05 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die zulässige Wandhöhe **H** wird auf **max. 5,50 m** begrenzt

3.06 Zur baulichen Gestaltung werden gem. Art. 81 BayBO Festsetzungen getroffen. Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein,
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform, mit einem Seitenverhältnis von mind. 7 : 5,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

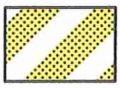
3.07 **Festsetzungen zur Grünordnung**



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für
Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche
und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten

3.08 **Verkehrsflächen und Erschließung**



Vorhandene Privatstraße mit öffentlicher Widmung
für die Erschließung der Satzungsgrundstücke

3.09 **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Innere Begrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur St 2352
nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

3.10 **Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes**

3.10.1 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 2* längs und 2* quer) vorzulegen. In allen Schnitten und allen Ansichten sind ursprünglicher und abgeänderter Geländeverlauf (je mind. bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenanschluss) exakt darzustellen und zu bemaßen.

3.10.2 Talseitige Abgrabungen sind nur zulässig für Garagenzufahrten im UG des Wohnhauses, Abgrabungslänge maximal 2/3 der talseitigen Fassadenlänge.

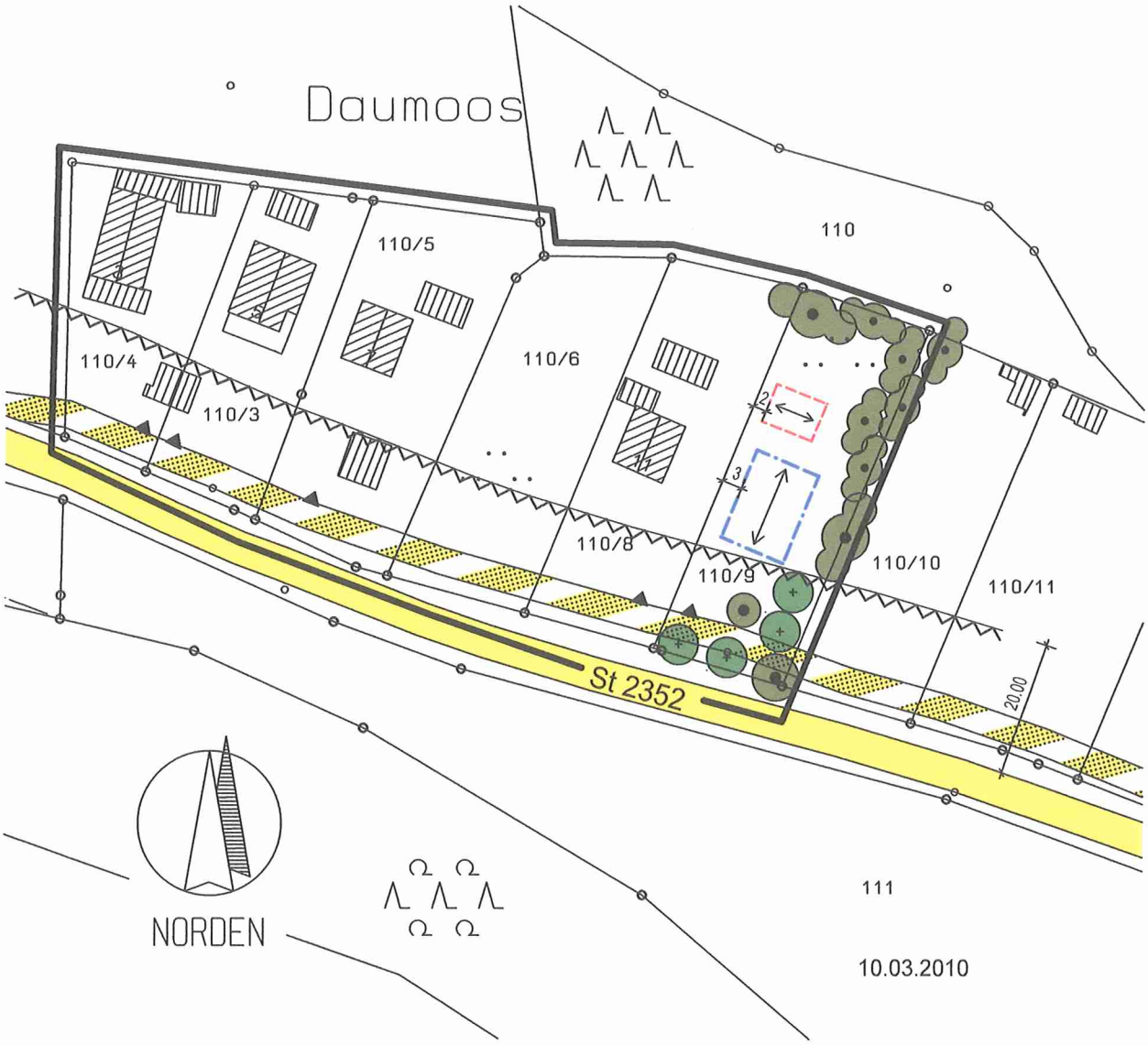
3.10.3 Hangseitiger Ausgleich ist nur zulässig bis max. 15 cm unter OKFFB im Erdgeschoss mit max. 3,00 m Tiefe, gemessen ab Gebäudeaussenkante.

3.10.4 Übergänge von Abgrabungen und Böschungen sind in den natürlichen Geländeverlauf harmonisch einzubinden und in den Bauzeichnungen exakt darzustellen. Veränderungen des natürlichen Geländes an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

3.10.5 Für vorher bezeichnete Böschungen sind innerhalb des Baugrundstückes trockene Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit- und Kalkblöcke, Florwallsteine oder Gabionen) bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Alle Böschungen und Stützmauern sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

3.10.6 Freisitze sind auf Niveau natürliches Gelände zu legen, alternativ sind auch abgestützte Holz- oder Stahlkonstruktionen ohne Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes zulässig.

§ 4 PLANTEIL, M 1:1000



Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 16.09.2009
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2008

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

§ 5 HINWEISE:

5.01 **Immissionen:** Entlang der Staatsstraße St2352 werden im Bereich der Satzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Außenbereichsgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BimSchV) nicht überschritten werden.

5.02 **Wasserabfluss:** Das Satzungsgebiet liegt an einem Hang, insofern sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss:**

   Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.10.2009 die Aufstellung des Außenbereichs-Satzung beschlossen.

2. **Öffentliche Auslegung:**

   Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 07.10.2009 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2009 bis einschließlich 09.12.2009 öffentlich ausgelegt.
   Dies wurde am 30.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. **Beteiligung der Behörden:**

   Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2009 bis einschließlich 09.12.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Satzungsbeschluss:**

   Die Marktgemeinde Gars a. Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **10.03.2010** die Außenbereichs- Satzung in der Fassung vom 07.10.2009, geä. 10.03.2010 beschlossen.

   Gars a.Inn, den 18.03.2010

   Siegel

   Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

   Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 19.03.2010
   Die Außenbereichs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a.Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
   Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 Außenbereichs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   Gars a.Inn, den 08.04.2010

   Siegel

   Strahllechner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

   Beim Ortsteil Daumoos handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

   Bei dem östlich an die vorhandene Bebauung anschließenden Satzungs-Grundstück, Fl-Nr. 110/9 Gmkg. Klostergars, handelt es sich um eine natürliche Lücke zwischen vorhandener Bebauung im Westen und geographischen Gegebenheiten, wie starkem Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern und einer Hangkante an der östlichen Grundstücksgrenze.

   Eine Bebauung im Bereich der natürlichen Lücke bildet wegen dem im anschließenden Grundstück bereits stark nach Osten abfallenden Hang den baulichen Abschluss.
   Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichs- Satzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

C Satzungsbeschluss v. 10.03.2010:

Die im Zuge der TÖB- Beteiligung eingegangenen ablehnenden Stellungnahmen von Behörden konnten vom Gemeinderat abgewogen werden, da er mit dem Ende der privaten Erschließungsstraße die Abgrenzung zum Außenbereich sieht und somit die Anforderungen an eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.

In seiner Abwägung hat der Gemeinderat die Belange des Bürgers höher bewertet als kritische Behördenstellungnahmen und daraus folgend den Satzungsbeschluss gefasst.

Fachliche Informationen und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in die Satzung eingearbeitet.

Im Planteil wurden Maßbezüge für die neuen Baufenster, die anbaufreie Zone zur St2352 und die Erschließung über die vorh. Privatstraße ergänzt sowie der gesamte bebaute Bereich von Daumoos in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Textteil erfolgten ergänzende Festsetzungen Nr. 3.08 bis 3.10 zur Erschließung, Anbauverbotszone und Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes. Hinweise zum Immissionsschutz und wild abfließendem Hangwasser wurden neu unter § 5 Hinweise aufgenommen.

Schwindegg, 07.10.2009
geändert: 10.03.2010

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a.Inn, den 18. 03. 2010 .....

Strahllechner
.....
Strahllechner, 1.Bürgermeister