PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 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 1 des Gesetzes vom 02.07.2011 BGBl I S. 1509),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010,
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

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

für den Bereich

HUTTENSTÄTT

§ 1 Die Satzung legt den, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gekennzeichneten Ortsteil Huttenstätt als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 fest. Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken gem. dem Planteil dieser Satzung. Der Planteil wird Bestandteil dieser Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellung- und Entwicklungssatzung

§ 2 **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

2.1 E + I + D 2 Vollgeschosse + Dach als Höchstmaß, Wandhöhe max. 6,50m.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bei Neubauten maximal 0,15m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
In Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Diese Festlegungen gelten für die im Geltungsbereich gelegenen Teilbereiche der Flurstücke 720, 722, 783 und 785.

2.2 Abgrenzung des Bereichs der Festsetzungen Punkt 2.1

2.3 Höhenlage:

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Als Obergrenze solcher Veränderungen werden 0,50m festgesetzt. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.

2.4 GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

2.4.1 Zu erhaltende ortsbildprägende Grünfläche

2.4.2 Zu erhaltende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppen

2.4.3 Ortsrandeingrünung nordöstl. Bereich:
Freiwachsende Hecke, ergänzt mit nach Möglichkeit kleinkronigen, höchstens mittelgroßen Laubbäumen, jeweils aus heimischen Arten.
Breite des Heckenstreifens 5 m. Lücken (Breite ca. 5m) in der Hecke als extensive Wiese entwickeln, zweischürig, Verzicht auf Düngung.

2.4.4 Ortsrandeingrünung südöstlicher Bereich:
Extensive Wiese (zweischürig, ungedüngt) mit Obstbäumen, heimische, ortstypische Sorten, Hochstämme.
Breite des Wiesenstreifens 8 m.

2.4.5 Ortsrandeingrünung östlicher Ortsausgang:
Neupflanzung einer ortsbildprägenden Baumgruppe am Ortsausgang, 3 Stück Laubbäume.
zulässige Arten:
Winterlinde, Rotbuche, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn

2.4.6 Weitere Vorgaben für die Ortsrandeingrünung:
Grün- und Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die Ortsrandeingrünungen sind vom Eigentümer dauerhaft zu erhalten.

Bei der Eingrünungsbepflanzung ist auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu achten, damit die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht durch überhängende Äste, eindringende Wurzeln bzw. durch Wasser- und Nährstoffentzug beeinträchtigt werden.

2.4.7 Private Erschließungs- und Stellflächen von neuerrichteter Wohnbebauung sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

§ 3 **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

3.1 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO gem. Festsetzung im Flächennutzungsplan

3.2 bestehende Grundstücksgrenzen

3.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.4 783 Flurnummern

3.5 vorhandene Gebäude

3.6 D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

3.7 Elektrische Freileitung 20 kV mit Schutzzone (8m)

3.8 Gas-Hochdruckleitung unterirdisch mit Schutzzone (6m)

3.9 Gas-Versorgungsanlage (Armaturengruppe bayernets GmbH)

3.10 Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorenstation E.ON Bayern)

3.11 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die im Geltungsbereich der Satzung verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor Baumaßnahmen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen, deren Vorgaben sind einzuhalten.
In den Schutzzonen dürfen keine Bauwerke, gleich welcher Art, errichtet werden. Ein 4m breiter Streifen beidseits der Gashochdruckleitungen ist von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Niederspannungskabeltrassen der E.ON Bayern AG:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt für Abgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5m.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG:
Es ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich der Satzung verlaufenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekomunikationslinien nicht behindert werden.

3.12 ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

Neubauten sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband der Schlicht-Gruppe) und die kommunale Abwasserentsorgung anzuschliessen.

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und Außenanlagen ist auf dem Grundstück nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Ergänzend wird die Nutzung als Brauchwasser angeregt.

3.13 IMMISIONEN

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft u.Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu berücksichtigen.

3.14 DENKMÄLER, BODENDENKMÄLER

Die Baudenkmäler im Satzungsgebiet werden als nachrichtliche Übernahme im Planteil gekennzeichnet. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 DSchG.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE **SATZUNG NACH §34 Abs. 4 BauGB**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2012 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

Gars a. Inn, den 01.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 11.07.2012 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gars a. Inn, den 01.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 11.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 beteiligt.

Gars a. Inn, den 01.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom12.09.2012 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 12.09.2012 beschlossen.

Gars a. Inn, den 01.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den 01.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 04.10.2012
Die Entwicklungssatzung 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).
Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 23.10.2012 -Siegel- N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

MARKT GARS AM INN

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

FÜR DEN

ORTSTEIL HUTTENSTÄTT

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1 : 1000

ENTWURF VOM 11. JULI 2012
GEÄNDERT AM 12. SEPTEMBER 2012

ARCHITEKTEN LEUKERT & RIEDL
SIEMENSSTRASSE 16 B
84478 WALDKRAIBURG
TEL: 08638 / 8863- 0
FAX: 08638 / 8863- 10
e: buero@lr-architekten.de
http: www.lr-architekten.de

H/B = 594 / 770mm (0.46m²)