MARKTGEMEINDE GARS A.INN PLAN- u. TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG " HAMPERSBERG "

M 1 : 1000

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende **Entwicklungssatzung:**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	**09.04.2014**	Entwurf	am	**11.06.2014**
			Geändert	am	**08.10.2014**

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5000
mit 4. Änderung, Festgestellt i.d.F.v. 09.07.2014

PLANVERFASSER:
THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:
DANIELA REINGRUBER DIPL.ING.
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a.INN
TEL. 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

§ 2

Die Entwicklungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.

Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung

§ 3 **Art u. Maß der baulichen Nutzung**

3.01 Land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen,
auf deren Belange und Entwicklungsmöglichkeit vorrangig Rücksicht zu nehmen ist,

innerhalb der Flächen sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO "DORFGEBIET" zulässig. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft" des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu berücksichtigen.

3.02 Baufenster für neue
Wohnbauflächen

3.03 Bestandsflächen,
mögliche Bebauung nach § 34 BauGB

3.04 Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude.
Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO,
mit variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.

Zulässig sind max. 2 Geschosse i. Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO; wobei das obere Geschoss vom Dach begrenzt werden muss.
Die Wandhöhe, gemessen von OK-Straßenrand in Gebäudemitte an der grundstückseitigen Straßengrenze bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand darf max. 4,50 m betragen.

3.05 Garagen können innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

3.06 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen,
aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.07 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**

3.08 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.09 frei

§ 4 **Bauliche Gestaltung**

4.01 Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen. Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein

§ 5 Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen

5.01 Baum, Bestand
Die vorhandenen Bäume sind zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

5.02 Baum
Es sind Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

5.03 Private Grünflächen
Innerhalb der Grünflächen ist eine Bebauung nur für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.

5.04 Gehölzpflanzung, Bestand
Die vorhandene Gehölzpflanzung ist im Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

5.05 Grünland,
landwirtschaftlich genutzt

5.06 Ortsrandeingrünung
Als Ortsrandeingrünung werden mindestens 20 % der Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

5.07 entfällt

5.08 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

5.09 Bei allen Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten

5.10 Ausgleichsfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.11 Im Planungsgebiet ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Inn mit dem Auftauchen des Bibers zu rechnen. Bei der Anlage der Gärten und Grünstrukturen zwischen und um die Gebäude können entsprechende Präventivmaßnahmen einen Eingriff des Bibers verhindern. Die konkreten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 6 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die überplanten und auszugleichenden Flächen sind in der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als WA dargestellt. In der Entwicklungssatzung werden insgesamt 5 Baufenster im Norden des Planungsgebiets ausgewiesen. Die Flächen weisen im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichenden Flächen werden nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Ist-Zustand ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben die Flächen wenig Bedeutung. Deswegen werden die Flächen in die Kategorie I eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen und landschaftlichen Bereich wird für die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,35 angenommen.

Die Fläche der 5 neuen Baufenster beträgt insgesamt 4600 m². Für diese Fläche ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,35 ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 4600 m² ein Ausgleichsbedarf von 1610 m².

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück 880 Teil, welches an das Planungsgebiet angrenzt, ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, welche künftig als extensive Wiese mit folgenden Festsetzungen angelegt werden soll.

6.01 Die Ausgleichsfläche ist als eine extensive Wiese anzulegen. Der vorhandene Oberboden ist abzuschieben und eine Wiese aus heimischem, autochthonem Saatgut anzusäen.

6.02 Die extensive Wiese wird ab 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

6.03 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

6.04 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände mit geeignetem Material, zum Beispiel Robinien- oder Eichenpflöcken, zu kennzeichnen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.01 Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

7.02 *889* Flurstücknummer, z.B. 889

7.03 Private Verkehrsfläche,
Feldweg unversiegelt, Lage innerhalb Satzungsfläche variabel

7.04 Biotop
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

7.05 Unterirdische Gashochdruckleitung Finsing/Bierwang (F B 10/1000) DN 500/PN70 mit Begleitkabel und Schutzstreifen 3 m, jeweils beidseitig der Leitungsachse und

KKS-Anlage (Kathodoscher Korrosionsschutz) Hampersberg mit Anodenfeld

Innerhalb der Leitungsbereiche und Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungs- Beschränkungen. Unzulässig ist beispielsweise die Errichtung von Bauwerken, unterirdischen Anlagen wie Schächte, Straßenkappen, Amraturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren etc. .
Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Leitungsbereiche und Schutzzonen sind vom jeweiligen Grundeigentümer rechtzeitig vorher mit der Bayernets GmbH abzustimmen, die genaue Angabe der Lage der Leitungen und Anlagen ist nach örtlicher Einweisung möglich.

Unterirdische DN 100 PVC- Leitung zur Wasserversorgung

7.06 **Denkmalschutz:**

D

Baudenkmäler / Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches:

D-1-83-118-64, Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, 1821; über dem 1759 abgebrochenen Schlösschen Hampersberg errichtet; Hampersberg 17

Baudenkmäler außerhalb, nördlich des Geltungsbereiches:

D-1-83-118-63, Ehem. Mühle, erdgeschossiger barocker Putzbau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, 18. JH., Hampersberg 1

D-1-83-118-62, Wohnhaus einer ehemaligen Gerberei, zweigeschossig Putzbau mit Flachsatteldach und seitlichen Pultdächern, bez. 1649, Hampersberg 1.

Für Erhaltung, Nutzung und Veränderung dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Nahbereich betroffen sind zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege:

Nr. 1-7839-0038 "Wasserburgstall des Mittelalters und frühen Neuzeit ("Schloss Hampersberg")

Auf die geltenden einschlägigen Schutzbestimmungen, insbesondere auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe in Denkmal- und Vermutungsflächen im südlichen Teil des Plangebietes wird hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser Flächen auf eine Bebauung, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, auf Grund der notwendigen archäologischen Sicherungsgrabungen möglichst verzichtet werden sollte.
Andernfalls können die notwendigen archäologischen Sicherungsmaßnahmen zeitlich und finanziell äußerst aufwändig sein.

Meldepflicht: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.07 Erschließungsvoraussetzungen:

Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.
Sollte der Grundwasser- Jahreshöchststand einer Versickerung entgegen stehen, besteht auch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser erlaubnisfrei in den Inn einzuleiten.

7.08 Immissionen:

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

Die Bewirtschaftung der im Nordosten an den Satzungsbereich angrenzenden Fischzuchtanlage und deren typische Geräusche ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese den genehmigten zulässigen oder gesetzlichen Lärmpegel nicht überschreiten.

7.09 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als Digitaler Flurkartenauszug (DFK) Stand ca. 12/2012
im Datenformat von der Marktgemeinde Gars a.Inn v. 29.08.2013

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

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss:**

   Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2014 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

2. **Öffentliche Auslegung:**

   Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 11.06.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.06.2014 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 08.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Erneute Öffentliche Auslegung**

   Der Entwurf der Entwicklungs- Satzung wurde in der Fassung vom 11.06.2014, geä. 08.10.2014 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2014 bis einschließlich 18.11.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Erneute Beteiligung der Behörden**

   Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2014 bis einschließlich 18.11.2014 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. **Satzungsbeschluss:**

   Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **10.12.2014** die Entwicklungssatzung in der Fassung vom **11.06.2014, geä. 08.10.2014** beschlossen.

   Gars a.Inn, den 19. 12. 2014

   Siegel

   Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

   Gars a.Inn, den 19. 12. 2014

   Siegel

   Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

   Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22. 12. 2014
   Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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 Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   Gars a.Inn, den 29. 01. 2015

   Siegel

   Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

der MARKTGEMEINDE GARS A.INN **vom** **11.06.2014**

Geändert am **08.10.2014**

für das Gebiet: **" HAMPERSBERG "**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Satzung wird auf der Grundlage des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB** entwickelt.
   Der rechtskräftige F-Plan wurde mit 4. Änderung bereits dahingehend geändert, dass der Ortsteil Hampersberg insgesamt nicht mehr als Außenbereich, sondern als Dorf- bzw. Wohngebiet dargestellt ist.
   Die Fläche im Geltungsbereich kann folglich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil „Hampersberg" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt werden.

2. Die Entwicklungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
   Wegen teils bereits vorhandener Bebauung an der Gemeindestraße vom Ortsende von Gars a.Inn nach Bergholz hat sich in Vorgesprächen ergeben, dass eine einreihige, maßvolle Bebauung beidseitig der Straße, gefasst und gegliedert mit großzügigen Grünstrukturen, vorstellbar wäre.
   Die Satzung soll dazu beitragen, dass:
   die Möglichkeit besteht, trotz nicht mehr vorhandener Privilegierung im Bereich des elterlichen Hofes in Hampersberg Hs.Nr. 19 Baurecht für ein Wohngebäude zu erhalten;
   alle bisher baurechtlich im Außenbereich gelegenen Grundstücke die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung im Rahmen des § 34 BauGB erhalten;
   einige Neubaugrundstücke in attraktiver Lage ermöglicht werden, da diese derzeit in Gars a.Inn nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden sind.
   Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) genutzt, die wirtschaftliche Bauweisen ermöglichen.
   Dadurch kann vorhandene und geplante Infrastruktur, wie wohnortnahe Versorgung, Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen u.dgl. gestärkt und gesichert werden.
   Neben der Möglichkeiten zur Bebauung bzw. gewerblichen Nutzung will der Marktgemeinderat mit dieser Satzung im Zuge der Baumaßnahmen die Ortsrandeingrünung sichern und verbessern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten und Nordwesten werden dabei jedoch frei gehalten.

B. Verfahrenshinweise:

1. Die Entwicklungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

C. Weitere Erläuterungen:

1. Das Gebiet wurde, abgesehen von Hausgärten, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

2. Aufgrund der Nähe zum Inn liegt der Satzungsumgriff im wassersensiblen Bereich.
   Bei der Bauausführung ist daher mit Grundwasser und erschwerten Gründungsbedingungen, z.B. durch Schwemmsand, zu rechnen.
   Dies ist bei Planung und Realisierung der Vorhaben von den Bauherrn zu beachten.

D. Änderungen v. 08.10.2014:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden im Planteil wie folgt eingearbeitet:

Im Südosten wird der Geltungsbereich verkleinert, die Wohnbaufläche entfällt an dieser Stelle, dadurch wird ein größerer Abstand zum Biotop am Inn geschaffen, die Dorfgebietsdarstellung wird flächengleich aus der 4. Änderung-FNP übernommen, die Baufenster nach Ziff. 3.02 werden weiter von der Straße abgerückt und auf 13 bis 14 m Tiefe reduziert. Ferner werden Hinweise zu Baudenkmälern u. vorh. Wasserleitungen im Planteil ergänzt.

Im Textteil wird unter Ziff. 3.04 eine Höhenfestsetzung für die neuen Wohngebäude aufgenommen um die Blickbezüge von der bestehenden Bebauung zum Inn weiterhin zu ermöglichen. Ferner wurden ergänzende Hinweise zu vorh. Wasserleitungen, Baudenkmälern und zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „**blauer**" Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss v. 10.12.2014:

Äußerungen aus der erneuten Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderten nur eine Anpassung bei Ziff. 7.07 der Hinweise (Abs. 2 u. 3 sind entfallen). Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, ansonsten ist die **Satzungsausfertigung** unverändert,
i.d.F.v. 11.06.2014, geä. 08.10.2014.

Schwindegg, den	09.09.2014	Gars a.Inn, den	19. 12. 2014
Entwurf	**11.06.2014**		
geändert:	**08.10.2014**		

Der Entwurfsverfasser:

.....	.....
Thomas Schwarzenböck	Norbert Strahllechner,
Architekt, Stadtplaner	1. Bürgermeister