MARKTGEMEINDE GARS A.INN

LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:

MÜHLDORF A.INN OBERBAYERN



DECKBLATT NR. 3 zum BEBAUUNGSPLAN

"GARS-BAHNHOF IV"



Orthofoto vom Planungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

| | | ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM | Planinhalt | LAGEPLAN |
|--------------------------------|--|---|------------------|-------------------|
| Christiane | | | Massstab | M 1:1000 / 1:5000 |
| SCHWARZ | | | Fertigungsdaten: | |
| D - 84428 Tel. + 49 0179 | | beraten planen bauen info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de | Entwurf | 09.09.2020 |
| | | | 1.Änderung | 16.12.2020 |
| | | | Satzung | 10.03.2021 |

PRÄAMBEL:

Die Marktgemeinde Gars am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 i.V.m. §§ 13,13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

<u>Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden</u>
<u>Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige</u>
<u>Fassung des Bebauungsplanes "Gars Bahnhof IV" vom 23.02.2005 mit Deckblatt</u>
<u>Nr. 1 vom 21.08.2007 und Deckblatt Nr. 2 vom 31.07.2009.</u>

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

zu 2. Abstandsflächen

Sofern durch die festgesetzte Baugrenze die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf der Festsetzungstabelle **E3** eingehalten wird, gelten die Abstandsflächen als eingehalten (gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

B. GRÜNORDNUNG:

Artenschutz: Notwendige Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, sprich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 (BNatSchG). Zum Schutz von potentiellen Reptilien-Vorkommen sind die Wurzelstöcke von gefällten Bäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe zu entfernen. Die günstigste Zeit zur Entfernung von Wurzelstöcken fällt auf den Zeitraum Mitte August bis Ende September (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG).

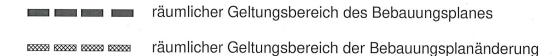
C. HINWEISE:

s. rechtskräftige Fassungen

| Festsetzung Bauraum | max. zulässige Baulänge (BL) und max. zulässige Bautiefe (BT) der Hauptbaukörper k.F. = keine Festsetzung | Dachform Dachneigung (DN) Dachdeckung | Maß der Nutzung max. zulässige Wandhöhe: |
|-------------------------|--|--|---|
| A1 | BL: k.F. BT: k.F. | Tonnendach TD Stichhöhe 1-2 m | 7,0 m |
| A2 | BL: k.F. BT: 15 m | Tonnendach TD Stichhöhe 1-2 m | 7,0 m |
| А3 | BL: k.F. BT: 15 m | Tonnendach TD Stichhöhe 1-2 m | 7,0 m |
| A4 | BL: 22 m BT: 15 m Größere Baulängen sind dann zulässig, wenn die Hauptbaukörper durch untergeordnete Zwischenbauten getrennt sind. | Tonnendach TD Stichhöhe 1-2 m | 7,0 m |
| В | BL: k.F. BT: 15 m | Tonnendach TD Stichhöhe 1-2 m | 7,0 m max. Silohöhe 13,0 m Abstandsflächenunterschreitungen der Gebäude zur Bahnlinie sind zulässig. Ebenso Abstandsflächenunterschreitung in Bezug auf die Silohöhe ist zulässig. |
| C1 | BL: k.F. BT: k.F. | Satteldach SD DN 5-20° Pultdach PD DN 5-20° | 3,0 m |
| C2a | BL: k.F. BT: k.F. | Walmdach WD DN 15-25° | 13,0 m |
| C2b | BL: k.F. BT: k.F. | Pultdach PD DN 10-15° | WH 1 = 3,5 m / WH 2 = 5,0 m |
| D | BL: k.F. BT: 12 m | Satteldach SD DN 5-20° | 7,0 m |
| E1 und E2 | BL: k.F. BT: 12 m | Satteldach SD DN 5-20° | 7,0 m |
| E3 | BL: k.F. BL: kBT: k.F. BL: k.F. | Satteldach SD DN 5°- 28° Pultdach PD DN 10°-15° | 7,00 m 3,00 m kurze Seite |
| Für alle Bauräume gilt: | | Dächer der Nebenbaukörper: PD DN max. 10° mit Blechdeckung natur, grau oder rot FD extensiv begrünt Als Dachdeckungen der Haupt- baukörper sind zulässig für: SD / PD / WD: Ziegeldeckung rot und Blechdeckung natur od. rot FD: extensiv begrünt TD: Blechdeckung | Die Wandhöhen werden ab Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. a= Wandhöhe / b= Stichhöhe TD |

E. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

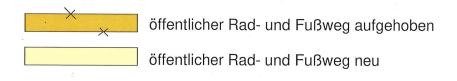
1. Geltungsbereich



2. Baugrenze



3. Verkehrsflächen



4. Flächen für Nebenanlegen, Garagen



F. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes "Gars Bahnhof IV" vom 23.02.2005 mit Deckblatt Nr. 1 vom 21.08.2007 und Deckblatt Nr. 2 vom 31.07.2009.

<u>Denkmalschutz:</u> Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und 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.

Wasserwirtschaft: Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft erbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elememtarversicherung.de)

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/ wasserwirtschaft/ hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

Starkniederschläge:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben

Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

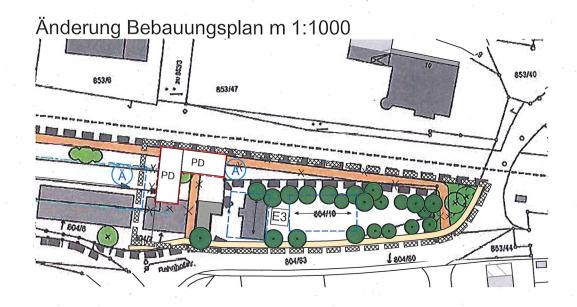
Kartengrundlage:

Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 25.02.2005.

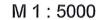
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

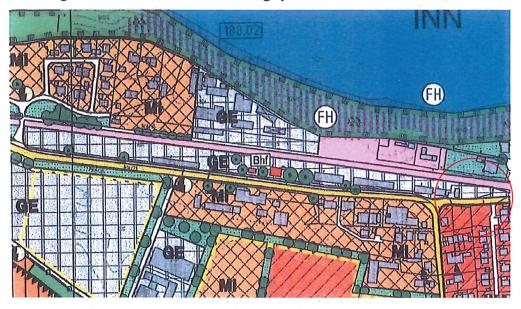
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

G. PLANDARSTELLUNG: B-PLAN "GARS-BAHNHOF IV" 3. ÄNDERUNG



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





| | ARCHITEKTUR- | Planinhalt | LAGEPLAN |
|--------------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Christiane | BÜRO CENTRUM-AURUM | Massstab | M 1:1000 / 1:5000 |
| SCHWARZ MOS | ER | Fertigungsdaten: | |
| | ITEKTIN • beraten | Entwurf | 09.09.2020 |
| D - 84428 BUCHI Tel. + 49 (0)8086 | BACH • planen | 1.Änderung | 16.12.2020 |
| 0179 8787590 | info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de | | 10.03.2021 |

Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat in der Sitzung vom **09.09.2020** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gars- Bahnhof IV" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **17.09.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Fassung vom 09.09.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **09.09.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs 2 BauGB** in der Zeit vom **25.09.2020** bis **26.10.2020** beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Fassung vom 09.09.2020, geändert am 16.12.2020 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2021 die 3. Bebauungsplanänderung "Gars-Bahnhof IV" in der Fassung vom 09.09.2020, geändert am 16.12.2020, als Satzung beschlossen.

Gars a.lnn, den ... 1 1. März 2021

Robert Otter, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a.lnn, den ... 1 1. März 2021

Siegel

Robert Otter, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Ergänzungs-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). Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs./3 Satz 4 BauGB).

Robert Otter, 1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Marktgemeinde Gars a. Inn, Deckblatt Nr. 3 für das Gebiet "Gars Bahnhof IV":

1. Anlass und Zweck der Planung:

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gars Bahnhof IV" und betrifft die Teilflächen der Flurnummern 804/10, 804/87und 804/90, jeweils Gemarkung Mittergars, des Planungsgebietes. Die Änderung enthält auch gleichzeitig eine Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Osten, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist. Innerhalb der Änderung bzw. Erweiterung soll ein Garagengebäude entstehen, das über Eck auf die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Auch soll auf lange Sicht über die Errichtung eines weiteren Gebäudes die Möglichkeit der Nachverdichtung gegeben werden. Zudem soll die gemeindliche Intrastruktur durch die potentielle Errichtung eines Gehweges gesichert werden. Dies ist der Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes. Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat deshalb in der Sitzung vom 09.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gars Bahnhof IV" gefasst.

2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Das zu ändernde Grundstück liegt im nord-östlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes. und hat eine Größe von ca. 1.940 m². Das Grundstück ist eben und bereits mit einem Gebäude bebaut. Es wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Es ist zahlreicher Baumbestand vorhanden. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Stromversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Anlagen. Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die öffentliche Kanalisation der Marktgemeinde Gars a.Inn.

4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderung und Erweiterung des Grundstückes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

5. Verfahrenshinweise:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gars Bahnhof IV" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Abs.4, BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gars Bahnhof IV" betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

6. Abwägung und erneute Auslegung:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Im Teil B wurde der Bereich Grünordnung ergänzt. Im Planteil wurde der Geltungsbereich nach Westen erweitert und die Umgrenzungsfläche für Garagen erweitert. Der Kreis der Markierung im FNP wurde aktualisiert.

7. Satzungsbeschluss vom 10.03.2021:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB. Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt. Plan- und Textteil wurden nicht geändert.

Die Entwurfsverfasserin: Buchbach, den 10.03.2021

Christa Schwarzmoser

Die Gemeinde: 1 1 März 2021
Gars a.Inn, den

Robert Otter, 1. Bürgermeister