



## PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Gars am Inn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende

### Außenbereichssatzung:

#### § 1 Geltungsbereich

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



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

#### § 2 Vorhaben

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs.2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks -und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

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

#### § 3 Festsetzungen

3.1. Die Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.


Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

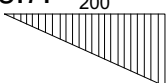
Nicht wesentlich störende, kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

3.2. Die Errichtung von Neubauten i.S. von § 35 Abs.6 BauGB ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen

nach Art. 5 und 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zulässig.

- 3.3. Ein Abstand von mindestens 3,00 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur äußeren Begrenzung der Satzung ist für Neubauten einzuhalten.  
Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.  
Garagen können in das Hauptgebäude integriert oder angebaut werden, oder frei innerhalb des Grundstückes plaziert werden.
- 3.4. Zur Sicherung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, des Geländeanschlusses an benachbarte Grundstücke, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen. ( mindestens ein Längs- und ein Querschnitt)
- 3.5. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze, sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- 3.6.  Anbaufreie Zone, innere Begrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße 2352

- 3.7.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge; innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 3.6. Festsetzungen durch Grünordnung:



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.  
Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

Auch ist zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung von über 200 m<sup>2</sup> ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfes beinhaltet (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs.4 BNatSchG).

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich (Baum, Neupflanzung gemäß Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die Bepflanzung hat laut Artenliste (Pkt. 3.7.) zu erfolgen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung beinhaltet. (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs.4 BNatSchG)

### 3.7. Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

#### **Großbäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata

#### **Mittelgroße Bäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Grauerle	-	Arnus incana
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

#### **Kleinbäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Weißdorn in Arten	-	Crataegus in Arten
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

#### **Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

#### **Sträucher:**

Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weisdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Weiden in Arten	-	Salix in Arten
Schneeball	-	Viburnum opulus

Wildrosen in Arten - Rosa in Arten  
 Brombeere,  
 Himbeer in Arten - Rubus in Arten

**Rankpflanzen und Kletterpflanzen:**

Waldrebe in Arten  
 und Sorten - Clematis in Arten und Sorten  
 Efeu - Hedera helix  
 Kletternde Heckenkirsche  
 in Arten und Sorten - Lonicera in Arten  
 Kletterrosen in Sorten - Rosa in Sorten  
 Weinrebe in Arten - Vitis in Arten

**Negativarten:**

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken,  
 Chamaecyparis

Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

**Heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm  
 (STU 14-16cm, 3xv. mB), autochthone Pflanzware aut-09.00EAB**

Spitz-Ahorn - Acer platanoides  
 Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus  
 Rotbuche - Fagus sylvatica  
 Stiel-Eiche - Quercus robur  
 Winter-Linde - Tilia cordata  
 Sommer- Linde - Tilia platyphyllos  
 Vogelkirsche - Prunus avium

Heimische, kleinkronige Laubbäume Hochstamm (STU 14-16 cm,  
 2xv.mB), autochthone Pflanzware aut-09.00 EAB

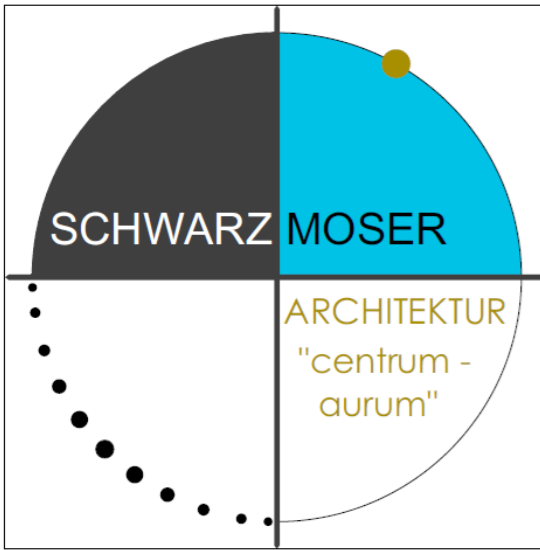
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Hainbuche - Caprinus betulus  
 Wildbirne - Pyrus pyraster  
 Feld-Ulme - Ulmus minor

3.8. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

Alle Pflanzungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.



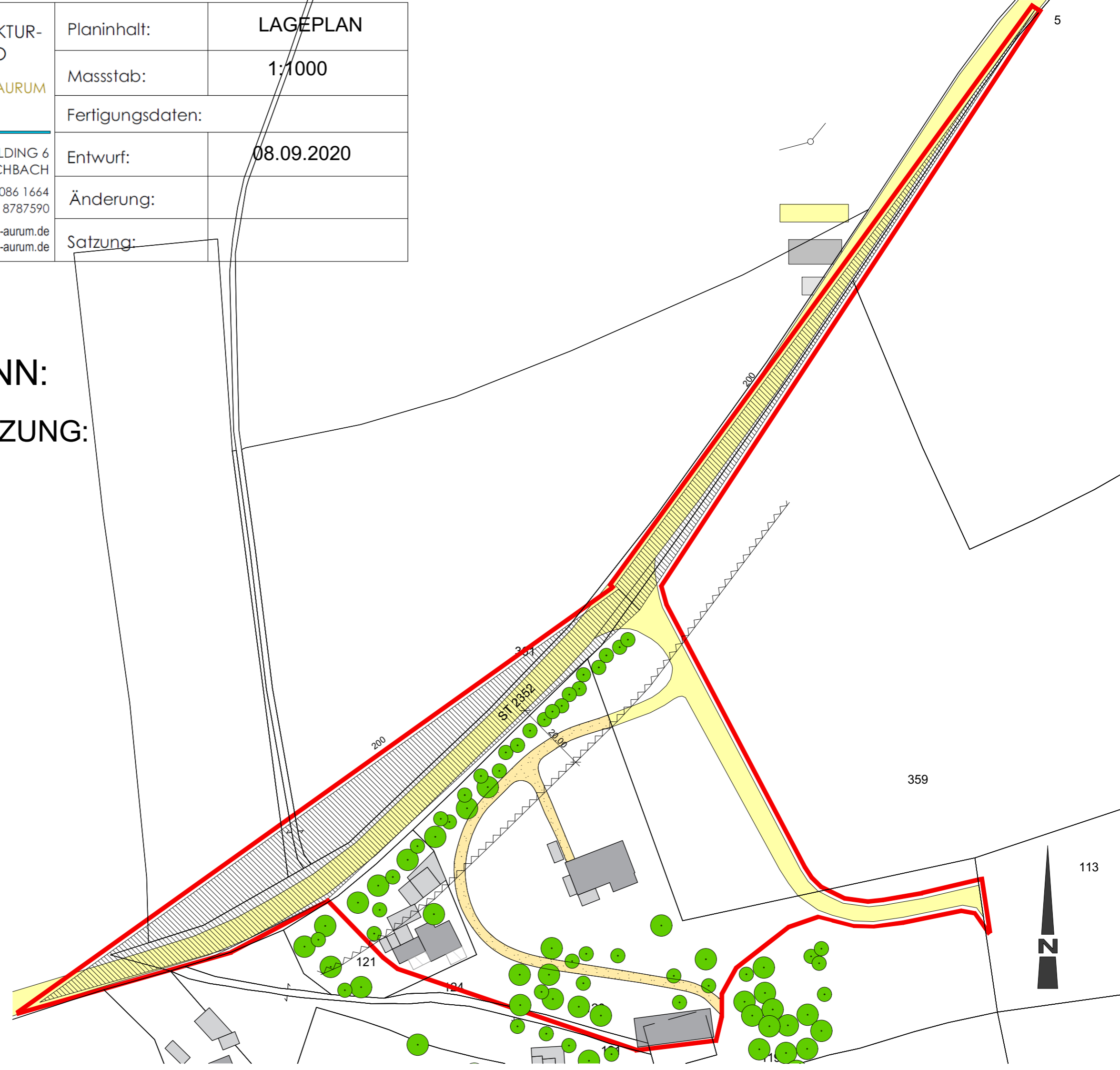
**SCHWARZ MOSER**  
ARCHITEKTUR  
"centrum - aurum"

ARCHITEKTUR-BÜRO  
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6  
84428 BUCHBACH  
+ 49 (0)8086 1664  
+ 49 (0)179 8787590  
info@centrum-aurum.de  
www.centrum-aurum.de

Planinhalt:	LAGEPLAN
Masstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	08.09.2020
Änderung:	
Satzung:	

§ 4 PLANTEIL  
MARKT GARS AM INN:  
AUSSENBEREICHSSATZUNG:  
**"REISLEITE"**



## § 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bestehende Grundstücksgrenze

4.2 1664 Flurstücknummer, z.B. 1664

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche

4.4 Private Verkehrsfläche

4.5 Vorhandene Wohngebäude

4.6 Vorhandene Nebengebäude

### 4.7 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage (Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe) anzuschließen. Die häusliche Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde sichergestellt werden.

### 4.8 Wasserwirtschaft:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung so weit möglich zu versickern, bzw. nach den Vorgaben der TRENÖG in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Starkniederschläge:

Die Gebäude sind bis zu 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und 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.

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

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.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](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

## Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.de))

Vorsorgender Bodenschutz:

In Bezug auf Erdbewegungen ist die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu empfehlen die Berücksichtigung des Merkblattes „Bodenkundliche Baubegleitung- Leitfaden für die Praxis“ und die DIN 19639 (Herstellung von Baustraßen usw.).

### 4.9 Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten sind Immissionen zu dulden, die bei guter fachlicher Praxis unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

### 4.10 Denkmalschutz:

Meldepflicht:

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.

### 4.11 Förderung regenerativer Energien:

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

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

Ebenso wird die Nutzung von Solarenergie empfohlen.

### 4.12 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem amtlichen Katasterblatt M 1:1000

Als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Marktgemeinde Gars am Inn vom 18.02.2020.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



## Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat in der Sitzung vom **18.02.2020** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **08.09.2021** mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ....., geändert am ..... als Satzung beschlossen.

Gars am Inn, den.....

\_\_\_\_\_  
Robert Otter  
1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Gars am Inn, den.....

\_\_\_\_\_  
Robert Otter  
1. Bürgermeister

### 1. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Gars am 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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Gars am Inn, den .....

\_\_\_\_\_  
Robert Otter  
1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vom 04.08.2021

### für das Gebiet „REISLEITE“:

#### **A: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Reisleite ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Gars am Inn. Bei diesem Gebiet „Reisleite“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Wohnhäuser. Somit ist der Ortsteil nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Ziel dieser Satzung ist es, durch den Ausbau der Erschließungsstraße die Zufahrten zu den Anwesen mit der Hausnummer 1, 2 und 3, sowie die Zufahrten zur Kiesgrube einer ortsansässigen Firma und zu den Ausgleichsflächen der Marktgemeinde Gars a. Inn dauerhaft zu sichern.

Im Zuge der Baumaßnahme sind Eingrünungsmaßnahmen zu planen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

#### **B: Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs.6 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird abgesehen.

Buchbach, den 08.09.2021

Gars am Inn, den .....

\_\_\_\_\_  
Christa Schwarzmoser  
Architektin

\_\_\_\_\_  
Robert Otter  
1. Bürgermeister