

# Marktgemeinde Gars a.Inn

## BEBAUUNGSPLAN Mittergars „Schabinger Feld“

### Planteil 2

### Satzung mit Festsetzungen durch Text

---

Rechtswirksam ab .....

---

#### Hinweis

Der Bebauungsplan ist nur gemeinsam mit folgenden Anlagen gültig:

- Planteil 1 **Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen, M 1:500**
- Planteil 2 **Satzung mit Festsetzungen durch Text**
- Planteil 3 **Begründung**
- Planteil 4 **Umweltbericht**

#### Planung

##### Bebauungsplan

**Dr.-Ing. Stefan Hajek**  
Architekt und Stadtplaner  
Tannenstraße 2  
83536 Gars-Haiden  
Telefon 08073 - 575  
Telefax 80873 - 3713  
Email info@hajek-architekt.de

**Datum**  
15.06.2022

##### Integrierte Grünordnung und Umweltbericht mit Eingriffsregelung

grünfabrik Landschaftsarchitekten  
Bücking Reingruber PartG mbB  
Wiesenfeld 14  
84544 Aschau a.Inn  
Telefon 08638 - 9843223

Email info@gruenfabrik.com

**Verfahrensstand und Änderungen**  
Vorentwurf

# Satzung

Präambel:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom XX.YY.20ZZ (BGBl. 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 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

## 1. Allgemeine Vorschriften

### 1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Dr.-Ing. Stefan Hajek), in der Fassung vom XX.YY.20ZZ geändert ....., sowie .....und den dazugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Planrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die maximale Grundfläche wird mit GRZ 0,5 festgesetzt.

### 2.3 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

### 2.4 Wandhöhe / Firsthöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufseite).

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

Wandhöhe	max. 6,50 m ab Oberkante natürliches Gelände
Firsthöhe	max. 10,55 ab Oberkante fertiges Gelände

Im Bereich der Baubeschränkungszone liegt die maximale Bauhöhe bei über 434,00 über Normal Null (ca. 9,70m) bzw. gem. den Vorgaben des Netzbetreibers.

Hinweis:

Eingabeplanung und Werkplanung, sind dem Netzbetreiber vorzulegen.

Die Oberkante fertiger Fußboden liegt bei maximal 30cm über Oberkante natürliches Gelände.

Bei Garagen gilt die Wandhöhe von der Oberkante des fertigen Fußbodens Garage (max. 15 cm über Mitte Straße, bezogen auf die Mittelachse Garage)

Garagen	Wandhöhe max. 3,00 m
---------	----------------------

### 2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte GRZ bestimmt.

Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, Eingangs-/ Terrassenüberdachung, sowie Vorbauten und Wintergärten zu 1/3 der Gebäudelänge/-breite und bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6, sowie Art. 28 und 30 BayBO sind zu beachten.

### 2.6 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen, Stützmauern

Gebäude, die an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich (einschließlich Vordächer, bei Doppelhäusern auch gleiche Dachaufbauten) ohne Absatz auszuführen. Die zuerst eingereichte Planung hat Vorrang.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltung, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen Geländes und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an

benachbarte Grundstücke, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und Querschnitt).

## **2.7 Garagen**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden. Der Stauraum vor Garagen (Garagenzufahrten) kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu befestigen. Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

## **2.8 Dächer**

Die maximal zulässige Dachneigung für Wohnhäuser und Garagen liegt bei 30° bis 35°.

## **2.9 Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Straßenraum sind nicht zulässig.

Im Übrigen Bereich sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.

## **2.10 PV-Anlage**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **2.11 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen**

Das anfallende Oberflächenwasser von unbegrüntem Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 50 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 25 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, über den das überschüssige Wasser auf dem Grundstück versickert wird. Das Anlegen von Teichen ist gleichfalls zulässig. Sonstiges Oberflächenwasser ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten und in die entwässerungstechnische Planung einzubeziehen. Die Sickeranlage ist im Bauantrag darzustellen.

## **3. Grünordnung**

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen und erforderliche Grünstreifen sind durch Planzeichen festgesetzt.

### **3.1 Begrünung privater Baugrundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen

### **3.2 Allgemein Angaben zur Pflanzung**

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen. Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### **3.3 Flachdächer**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen

### **3.4 Fassadenbegrünung**

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

### **3.5 Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

### **Mittelgroße Bäume:**

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Alnus incana - Grauerle  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus colurna - Baumhasel  
Prunus avium – Vogelkirsche

### **Kleinbäume:**

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

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

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

### **Sträucher:**

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus - Schneeball

### **Rank- und Kletterpflanzen:**

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

### **Negativliste:**

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt.

## **3.6 Straßenbegleitgrün**

Das Straßenbegleitgrün ist als autochthone Wiesenansaat zu erstellen. Das Straßenbegleitgrün ist 2x jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

## **3.7 Grundstückszufahrten**

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu befestigen.

## **3.8 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Grundsatz ist die dörflich angepasste Gestaltung:

- keine Borde zur Trennung von Geh- und Fahrflächen
- optisch gegliederte Fahrbahn mit 4,70 m breiter Fahrgasse und beidseitigen 0,65 m breiten Seitenstreifen aus Granitgroßpflaster mit Rasenfugen. Zwischen Fahrgasse und Grünfläche ergibt sich so ein fließender Übergang.

## **3.9 Außenbeleuchtung**

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Beleuchtung muss auf das minimal notwendige Maß reduziert werden.

### 3.10 Baubeschränkungszone 110 kV Freileitung (22m beidseits der Leitungsachse)

Innerhalb der Baubeschränkungszone gelten zusätzlich folgenden Festsetzungen:

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauakten der Ausführungsplanung sind dem Netzbetreiber zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Dort ist die  $\pm 0,00$  Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.

#### Niveauveränderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung des Netzbetreibers weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

#### Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

#### Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen

Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einer anerkannten Fachfirma errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

#### Bepflanzung

Für Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m verwendet werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer bzw. die -eigentümerin entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten dessen/deren Kosten vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

#### Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

#### Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften verwiesen.

#### Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, **mindestens vier Wochen vor Baubeginn**, mit der Fachabteilung des Netzbetreibers, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

#### Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

#### Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

#### Parzelle 4b

Für den Bereich *innerhalb* der Baubeschränkungszone beträgt die maximal möglich Bauhöhe 434,00 m ü. NN. *Außerhalb* der Baubeschränkungszone gibt es keine Höhenbeschränkung.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:

#### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 355 Teilfläche der Gemarkung Mittergars. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden kann. Insgesamt hat die Ausgleichsfläche eine Größe von 2.565 m<sup>2</sup> und 15.765 Wertpunkte (WP). Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 6.192 WP. Die Restfläche wird in das Ökokonto eingebucht.

#### 5. Hinweise

##### 5.1 Kanal- und Wasseranschluss, Oberflächenwasser

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen. Auf Festsetzung 2.11 wird verwiesen. Es wird empfohlen, Keller so herzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

##### 5.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt wird. Bei der Bepflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Um die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu behindern, ist die Einzäunung entlang der landwirtschaftlichen Flächen 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

##### 5.3 Elektro- und Wärmeversorgung

Auf Festsetzung 2.10. wird verwiesen. Die sonstige Stromversorgung ist als Erdkabel vorgesehen.

Mögliche zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke sind auf den Grundstücken der Bauherren und Bauherrinnen zu dulden und in die Gartenzäune einzufügen.

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

##### 5.4 Antennenanlagen

Rundfunk-, Satelliten und Fernsehantennen sollen nach Möglichkeit im Dachraum integriert werden oder in Form eines Kabelanschlusses vorgesehen werden.

##### 5.5 Bodenfunde

Sollten archäologische Bodenfunde gemacht werden, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

##### 5.6 Boden

Von der Marktgemeinde Gars a.Inn wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Bodengutachten wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.