

PRÄAMBEL:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Raumutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

SATZUNG.

Die Änderung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A Textliche Festsetzungen
B Grundordnung
C Hinweise (planlich und textlich)
D Festsetzungstabelle
E Zeichnerische Festsetzungen
F Verfahrensvermerke
G Plandarstellung
H Begründung

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof IV" vom 23.02.2005 mit der 1. Änderung vom 27.07.2007, der 2. Änderung vom 15.07.2009 und der 3. Änderung vom 12.03.2021. Die Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

E ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Geltungsbereich Bauungsplan "Gars-Bahnhof IV"
1.2 Geltungsbereich der 1., - 3. Änderung
1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

2. BAUGRENZE

- 2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze aufgehoben

3. VERKEHRSLÄCHEN

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 öffentlicher Rad- und Fußweg
3.3 Einfahrt
3.4 Fußgängerbereich mit Bushaltestelle
3.5 park and ride Anlage
3.6 gemeinsame Erschließungsfläche
3.7 öffentlicher Rad- und Fußweg aufgehoben
3.8 öffentlicher Rad- und Fußweg neu
3.9 öffentlicher Rad- oder Fußweg neu
3.10 Zufahrt mit baulich klarer Anlage und Begrenzung in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim, der Polizei und der unteren Verkehrsbehörde

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- 4.1 Umgrenzung für Nebenanlagen
4.3 Stellplätze

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 5.1 Digitale Flurkarte mit Flurnummern und Grundstücksgrenzen
5.2 FFH-Gebiet mit Nummer und Bezeichnung
5.3 Biotop mit Nummer und Bezeichnung

7. GRÜNFLÄCHEN

- 7.2 Anpflanzung heimischer Bäume ohne Logefestsetzung
7.3 Erhaltung Bäume
7.4 Anpflanzung Sträucher
7.5 öffentliches Grün
7.6 Anpflanzung heimischer Bäume ohne Logefestsetzung aufgehoben

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.2 max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen
8.3 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 2,00 m
8.4 zulässiges Dachgeschoss
8.5 Sichtdreieck (zur Straße) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 70,0m
8.6 Sichtdreieck (zum Fuß- und Radweg) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 30,0m.

9. ERLÄUTERUNGEN

- 9.3 PD Pultdach
9.5 WD Walmdach

10. HINWEISE

- 10.4 bestehende Bebauung
10.5 Nummer des Bauzumes, z.B. Nr. C2a

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:
1.1. Gemäß § 6 (1) BauNVO wird ein Mischgebiet für die Flurnummern 804/84 und 804/83 festgesetzt. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen gemäß §1 (7) und §6 (2) BauNVO zulässig:
- Wohnen, ausschließlich für II bis D
- Bürogebäude, ausschließlich für II bis D
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, ausschließlich für I
- sonstige Gewerbebetriebe ausschließlich für I
1.2. Das übrige Baugebiet wird als GE gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise sind Wohnungen gem. §9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig, Nicht zugelassen sind Vergnügungstätten und Tankstellen.
5. ergänzend zu Punkt 5:
Alle Befestigungen (bis auf die genannten Ausnahmen) sind sockeltief sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Zerschneidung von Lebensräumen und Isolation der Arten zu vermeiden.

6. ergänzend zu Punkt 6 Immissionsschutz:

- 6. Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbebelastung sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Hauptgebäude I, OC bis 3. OG) Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 3.2 der Bayerischen Technischen Bauvorschriften vom November 2023 abzuheben.
Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R\_w,ext der Außenwände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 2220772 vom 31.01.2024 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden maßstäblichen Außenlärmpegel dargestellt. Für alle Räume mit Schlafnutzung ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die genannten Anforderungen gelten für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb des Plangebietes.
9. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Beherrschung und Befestigung sowie Ablagerung über 1,0m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Kronensatz von über 2,0m Höhe über Fahrbahnoberkante.
Innerhalb der im Bebauungsplan 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 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stapelwerke 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.
12. Beleuchtung
Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung (z.B. warmweiß bis neutralweiß geförte LED-Lampen und Lichttemperatur max. 3.000 K; in Ausnahmen 4.000 K) sowie ohne Streuwirkung (z.B. nach unten gerichtete Lichtkegel, keine Kugelleuchten) und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.
13. Lichtschächte
Lichtschächte und andere ebenerdige Öffnungen sind entweder mit einem Kleinteilschutz (engmaschige Abdeckungen) zu versehen oder mit schrägen, gestuften oder gemauerten Wänden zu errichten.

B GRÜNDORDNUNG

- 9. -Je 7-Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen-
12. Artenschutz:
12.1 Weiterhin ist gemäß BNatSchG §39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Bäumeleinrichtungen, Baumfällungen und Vorbestimmungen wie z.B. Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03. - 30.09.) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.
12.2 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).
12.3 Je angefangener 100m Gebäudeaußenkante (inkl. aller Nebengebäude) ist mind. ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind spezielle Nistkästen für Gebäudebrüter (siehe Hinweise). Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

C HINWEISE

- 3. Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDS) gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefunden Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDS die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
4. Wasserverschutz:
Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen. Aus Sicht des vorangehenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaustaub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mästen, zur Ausweisung von Tabufeldern, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustroßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

- 5. Information zu Hochwasser und Versenkungen:
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzblätter des Bundesministeriums hingewiesen: www.fh-bund.de/fhah/Themen/Hochwasser
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarschaden.de)
Ebenso ist die Arbeitsblätter des SMUV und SMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserverschutz/hochwasser/doc/arbeitsblt.de
6. Starkniederschläge:
Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Erdgeschosse der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftrittsreife, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen usw.).
Sollen Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser austreten kann.

- 7. Grundordnung:
7.1 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Ordnungsstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bayerischen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) zu beachten.
7.2 Zur Errichtung der Nistkästen für Vögel und Gebäudebrüter gemäß Festsetzung 12.3, berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt).
7.3 Für Baumaßnahmen wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen. Bei Ausfällen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Zu verwenden ist gebietsheimische Pflanzenware.
7.4 Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigten Grundstücksbereiche sollten entsprechend der Regelwerke -FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2- Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzenzügen und Wurzelraumverweitungen, Bauweisen und Substrate ausgeführt werden.

- 7.5 Sollen bestehende Gebäude entfernt oder umgebaut werden und für Fledermäuse oder Vögel relevante Strukturen vorhanden sein, wie beispielsweise Dachböden, Verkleidungen aus Holz, Blech oder Eternit, sowie Hochblocksteine oder Nischen für Vogeleseter so ist vor den Maßnahmen ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel zur Beurteilung hinzuzuziehen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BNatSchG vermieden werden. Sollten größere Rückschnitte an älteren Bäumen stattfinden oder diese sogar entfernt werden, so ist darüber ebenfalls vor der Maßnahme ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel hinzuzuziehen. Die Beurteilung auf vorhandene Höhlen bei Laubbäumen sollte im laubfreien Zustand erfolgen. Eine Erfassung von Fledermäusen und Vögel ist nur im Zeitraum Mai-Juni sinnvoll, wenn eine hohe Prognoseicherheit erreicht werden soll.

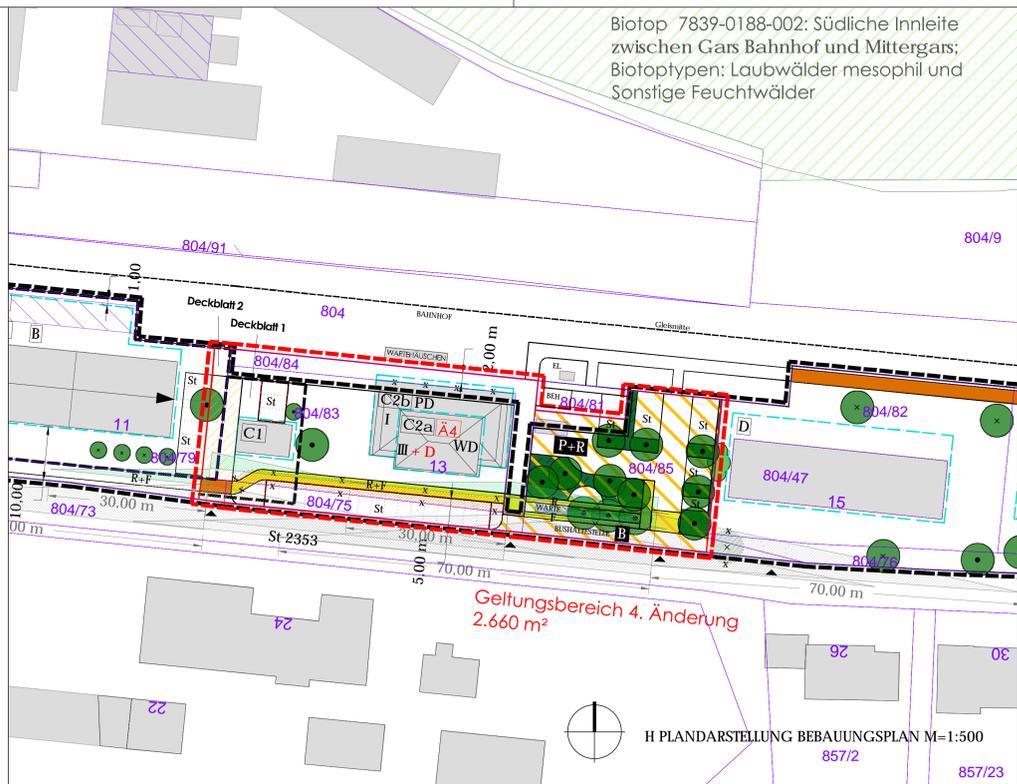
- 8. Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Vor- und Entsorgungleitungen ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Es ist bei der Planung und Bauausführung zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Nachstehende technische Hinweise sind zu beachten: DIN 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserversorgungsanlagen“, das Merkblatt DVGW GW 125, Stand 2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (entspricht den Merkblättern der FGSV und DWA) und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.
9. Förderung regenerativer Energien:
Der geologische Aufbau und die Grundwasserhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thematischen Nutzung des Untergrounds. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

- 10. Verkehrsplanung:
a) Die Erschließungsplanerische Umsetzung der Geh- und Radwege soll in der Objektplanung mit den betreffenden Behörden abgestimmt werden. Die Vorschriften für den Bau von Geh- und Radwegen sind zu beachten.
b) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Art. 10 (2) des BayBGG (Bayer. Behindertengleichstellungsgesetz) zu berücksichtigen ist: „Sonstige bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen und Beförderungsmittel im öffentlichen Personennahverkehr sind nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.“
11. Hinweise des Bayerischen Netz GmbH:
Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

- 12. Lärmschutz:
a) Hinweise des staatlichen Bauamtes Rosenheim:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrsraumschutzrichtlinien (VLämschR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
b) Hinweise der Dt. Bahn AG:
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) können zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen.
13. Kartengrundlage:
Planst. M 1:500, Digitale Flurkarte vom 29.04.2021
Die Flurschraffur ist zur Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D Festsetzungstabelle

Table with 4 columns: Festsetzung, Max. zulässige Bauhöhe (BH) und Max. zulässige Breite (BF) der Hauptfläche, Dachform / Dachneigung (DN) / Dachdeckung, Maß der Nutzung / max. zulässige Windhöhe. Rows include Bauform A1-A4, B (A1), C1, C2b (A4), C2c, and D.



F. VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat in der Sitzung vom 08.12.2021 mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gars-Bahnhof IV" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- 2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.12.2021 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltauflage durchgeführt wird, in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 19.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- 3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 beteiligt.

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- 4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger nach Änderung des Planungstiffs:
Der gemäß §4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) genehmigte Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 14.02.2024 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltauflage durchgeführt wird, in der Zeit vom 14.02.2024 bis einschließlich 28.02.2024 erneut öffentlich ausgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dies wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- 5. Satzungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2024 die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- 6. Ausgefertigt:
7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.04.2024. Die 4. Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Antragsräumen 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 §§ 14 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

- Die 4. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den... Siegel... Robert Otter, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "GARS-BAHNHOF IV", 4. ÄNDERUNG

Flurnummern - Teilflächen, Gemarkung Mittergars 804/79 und 804/85
Flurnummern - Gesamtflächen, Gemarkung Mittergars 804/75, 804/83 und 804/84

MARKT GARS A. INN
MÜHLDORF A. INN OBERBAYERN

LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:

Entwurf ausgefertigt am: 08.12.2021
ernute Auslegung Entwurf: 14.02.2024

Satzungsfassung vom: 10.04.2024

Maßstab: M = 1 : 500

Plandatum: 10.04.2024

Planverfasser: Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a.Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 790
e-mail: info@kkoepfel.de

Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitektin
Markt Gars a.Inn
Hauptstraße 3
83536 Gars a.Inn
Tel. 08073/9185-0
info@gars.de

Robert Otter
1. Bürgermeister