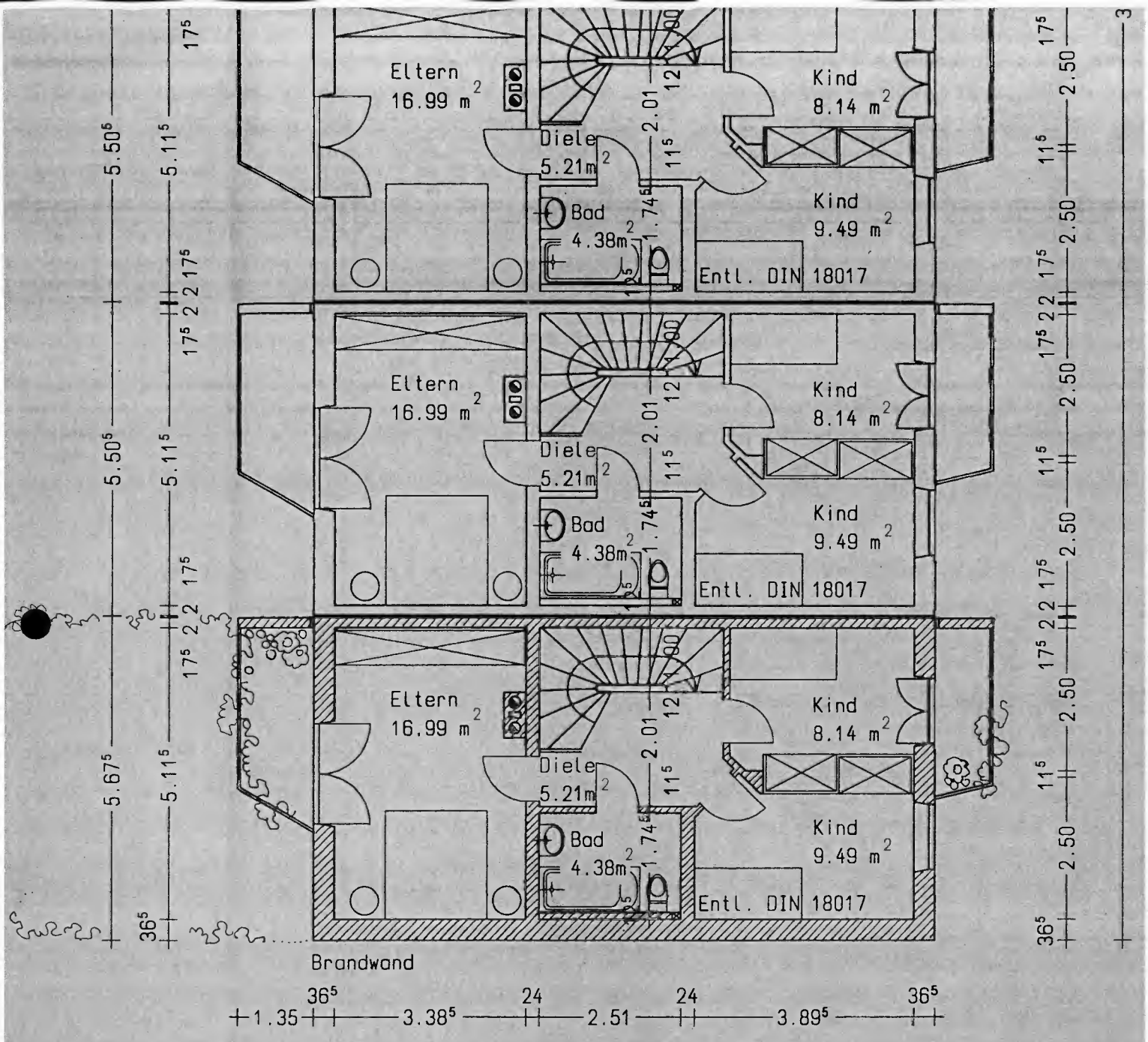
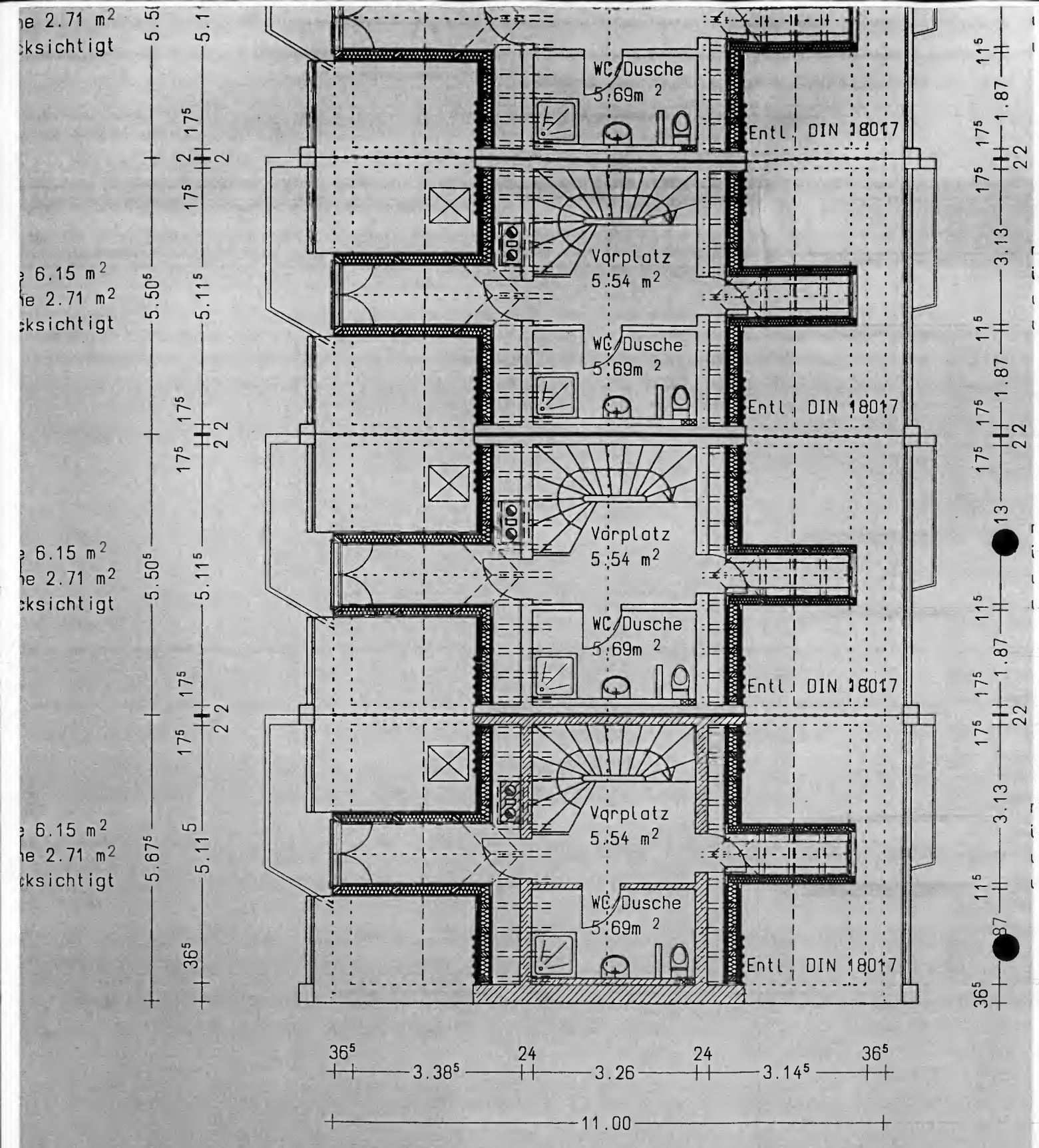
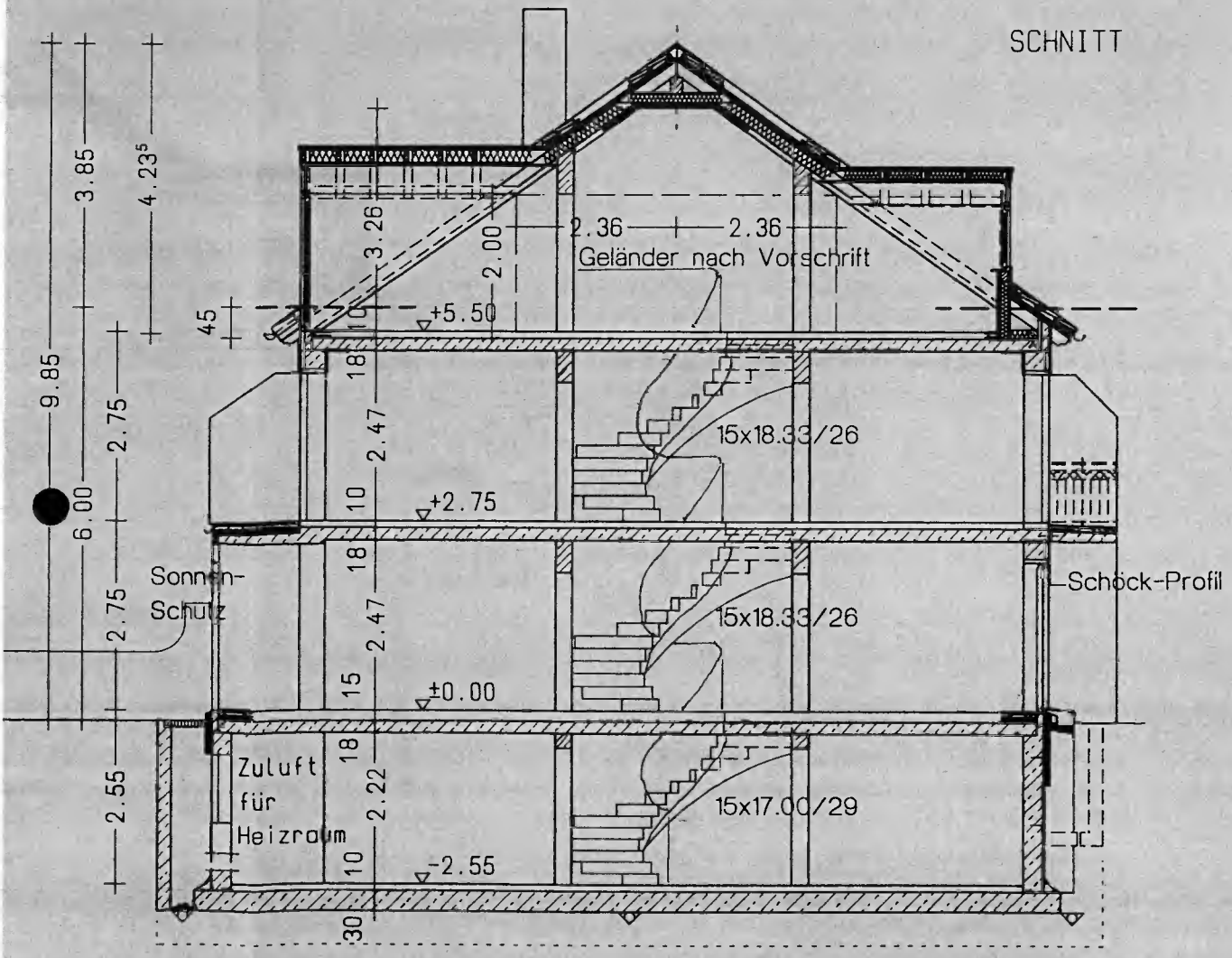



OBERGESCHOß




DACHGESCHOß




Beschreibung: Dachneigung 35 Grad. Dachdeckung Ziegel naturrot. Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion. Gegen Sog verankern. Wärme / Schallschutz gemäß DIN 4108 / 4109. Tragende Bauteile nach statischer Berechnung. Isolierung gegen seitliche und aufsteigenden Erdfeuchte. Fundamente auf Frosttiefe und tragfähigen Baugrund führen.

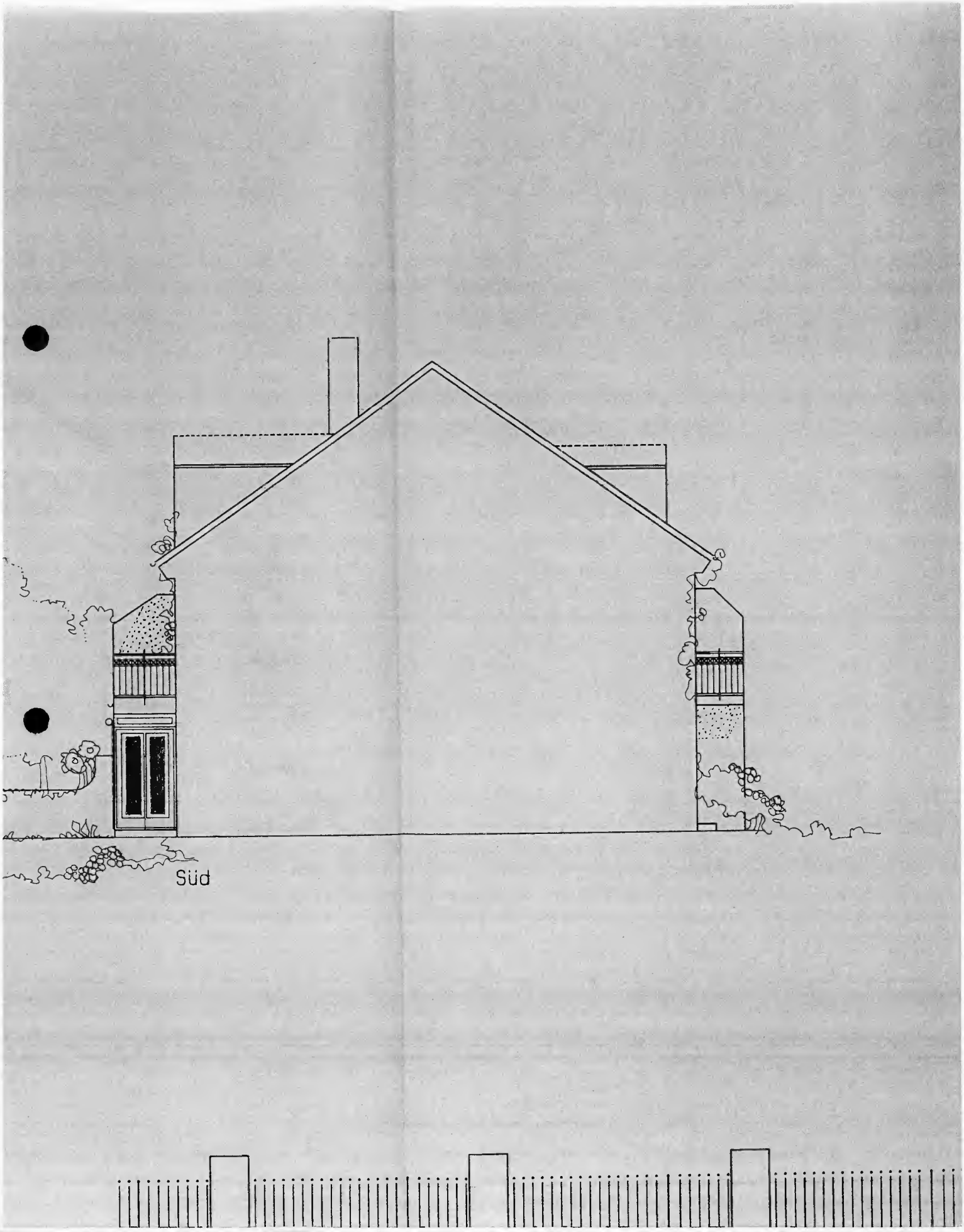
West

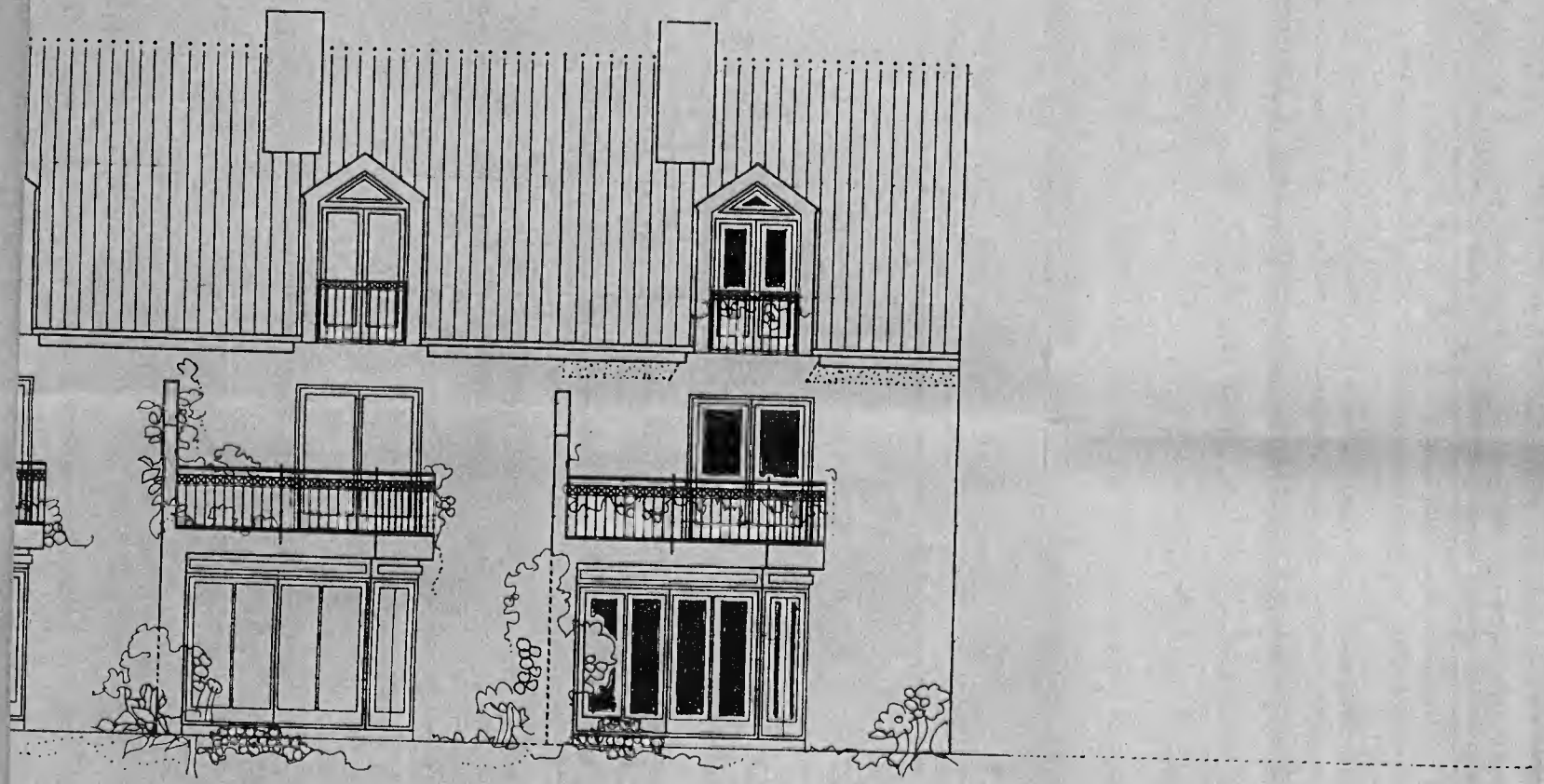
1g 1f 1e



Ost

1b 1c 1d 1e


Süd



1d 1c 1b

SIEHE ENTWÄSSERUNGSPLAN 6 REIHENHÄUSER

SICKERGRUBE SICKERGRUBE SICKERGRUBE SICKERGRUBE SICKERGRUBE SICKERGRUBE

GENAUE GARAGENBREITEN NACH GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

BAULINIE

RR RR RR RR RR RR

3.00 24 CA 4.235 GARAGE 24.39 175 175 CA 4.30 GARAGE 24.77 175 175 CA 4.00 GARAGE 23.90 175 175 CA 3.80 GARAGE 23.33 175 175 CA 4.30 GARAGE 24.77 175 175 CA 4.235 GARAGE 24.39 24

6,24 5.76 24

CA 4.65 3 CA 4.65 3 CA 4.65 3 CA 4.65 3 CA 4.65 3 CA 4.65 3

5.00 13.00

GARAGENVORPLÄTZE UND ZUFAHRT OFFENPORIGER BELAG

1g 1f 1e 1d 1c 1b

6.24 5.00 3.00

4.00 2.50 1.50

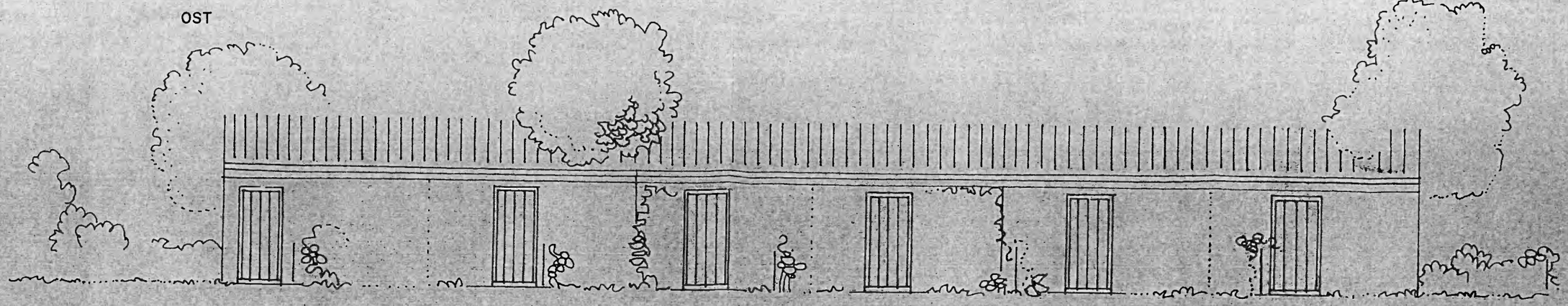
REGENWASSER REGENWASSER

BAUM BAUM BAUM BAUM

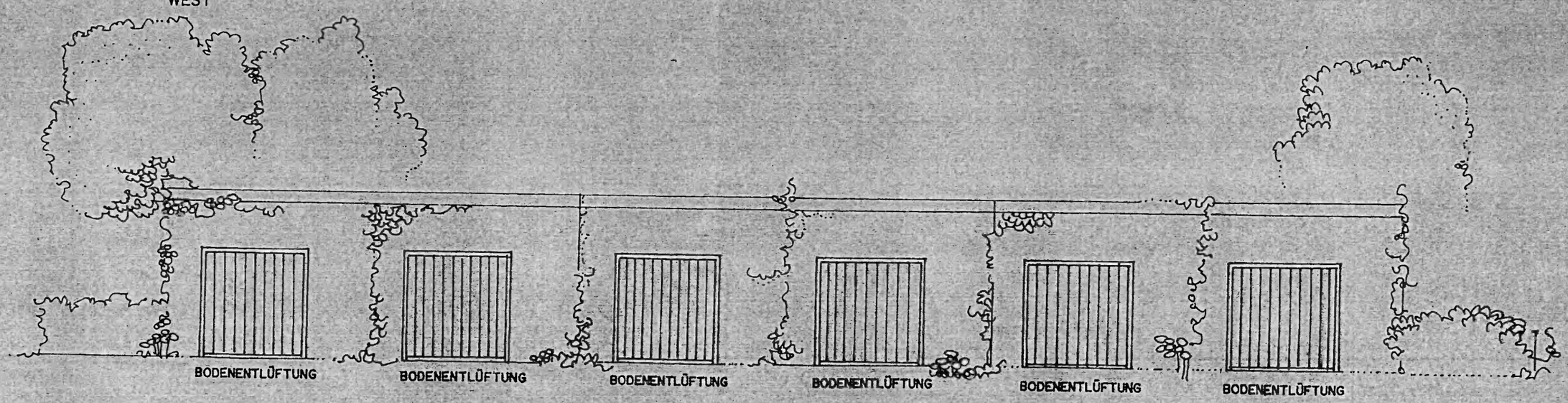
GRÜNSTREIFEN UND SICKERFLÄCHEN

GRUNDRISS

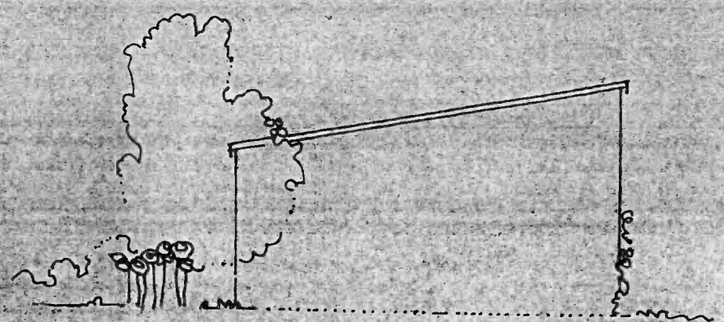
OST



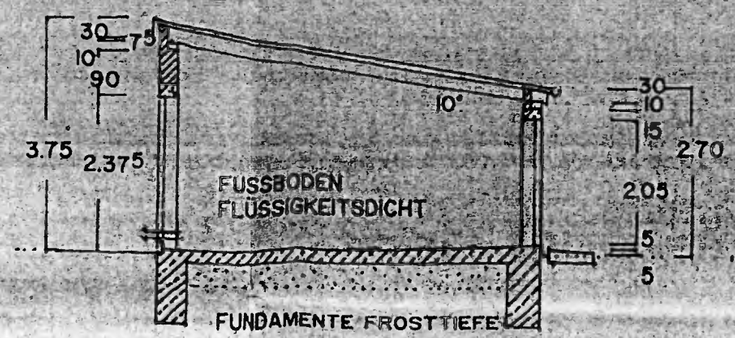
WEST



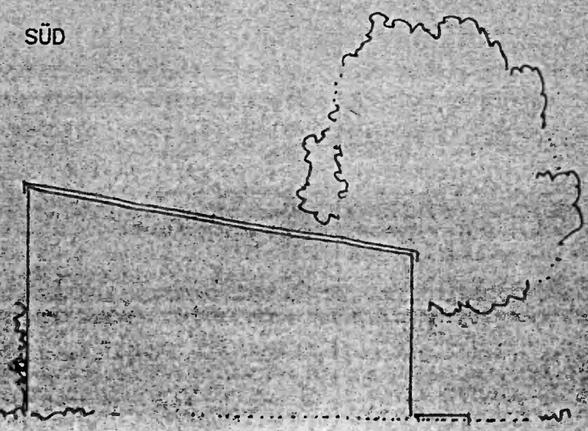

NORD

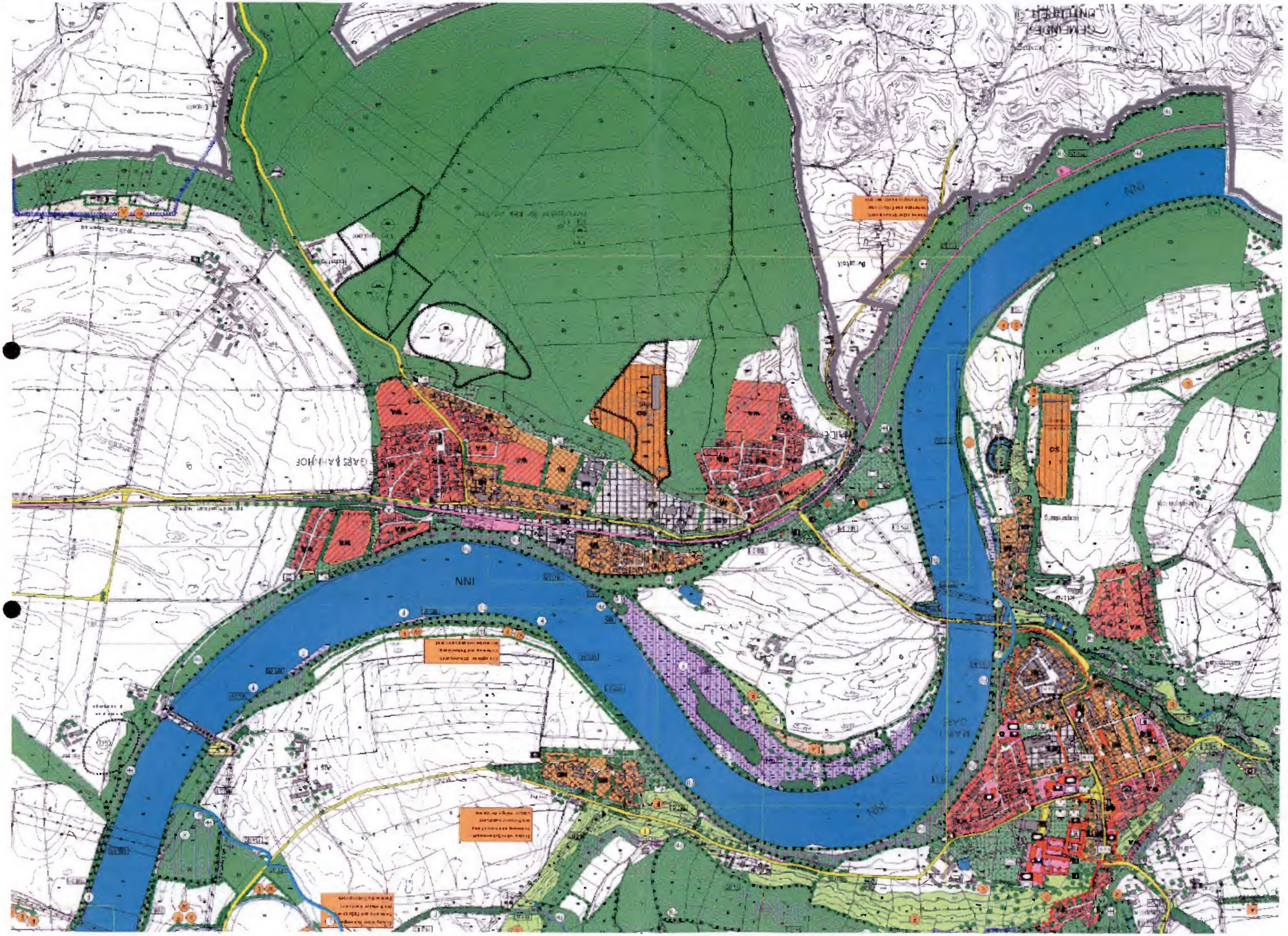


ZIEGELDECKUNG ROT, LATTUNG
ABDICHTUNG
SCHALUNG
SPARREN / PFETTEN




SÜD




INN
INN

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "GARS - BAHNHOF I"

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. **Art und Maß der Nutzung**

1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und aber Eigenart nicht widersprechen.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Kern), die zwingenden Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.

1.4. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sowie je Doppelhaushälfte werden je max. 2 Wohnungen zugelassen je Reihenhaus wird max. 1 Wohnung zugelassen.

2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

2.3. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

2.5. Die Festsetzung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Firstrichtung

First bei Pultdächern

3. **Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
- 500 m² bei Einzelhäusern,
- 350 m² bei Doppelhaushälften,
- 200 m² bei Reihenhäusern.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

4.1. G Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den zu nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2
a) Je EFH und je DHH ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
b) Je RH und je WH ist 1 Garage oder 1 Stellplatz nachzuweisen.
c) Für die sonstige Nutzung sind die Stellplätze entsprechend der BayBO nachzuweisen (Nr. 1a, Gewerbe).

4.3. Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

4.4. Flächen-Kennzeichnung für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die entstehengereichte Garage hat Vorrang (Stauraumtiefe mind. 3,00 m)

4.5. St Flächen für private Stellplätze

4.6. Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege im Grün sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind in Farbton auf ortstypische Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

5.1. Öffentlicher Spielplatz

6. - 10. entfällt

11. **Verkehrsflächen und Einziehung**

11.1. Straßenverkehrsfläche

11.2. Öffentlicher Fußweg

11.3. Straßenbegrenzungslinie

11.4. 37 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.

11.5. P Öffentliche Parkplätze

12. entfällt

13. **Versorgungsanlagen und Energiegewinnung**

13.1. Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost Telekom zu errichtenden Versorgungsanlagen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gemeindseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

13.2. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbaubehördlich möglichen Lösungen zu suchen.

14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser** (siehe hierzu auch B 8.)

14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
Die Beläge sind jeweils einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

15. - 16. entfällt

17. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform eingefügt sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen in den Schnitten und Ansichten die Geländelinien bis zur Straße darzustellen.

18. - 23. entfällt

24. **Immissionsschutz**

24.1. Entlang der Kreisstraße Mü 31 werden in einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 3,2 dB(A) tags und 3,0 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen können von Seiten des Immissionsschutzes hingenommen werden.

24.2 Entlang der Staatsstraße 2353 (westl. des Baugrundstücks werden in einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 4,0 dB(A) tags und 3,3 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen können von Seiten des Immissionsschutzes hingenommen werden. In diesem Bereich soll durch bauliche Maßnahmen (Garagen, Mauer, siehe Plan) trotzdem für einen ausreichenden Schallschutz gesorgt werden. Der von östlicher Bebauung freizuhaltende 10m-Zone ist dabei zu beachten.

25. **Bindungen für Bepflanzung**

25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (ferncik Obstbäume) zu pflanzen.
Daten gl. Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2 Das Anpflanzen von (laub-)nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.

25.3. + Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, ohne Lagerfestsetzung.

25.4 ⊙ Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, mit Lagefestsetzung

25.5. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

26. entfällt

27. **Geltungsbereich**

27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. **Vermaßung**

28.1 8.0 Vermaßung in Metern, z.B. 6.0 m.

29. **Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a).
- geneigtes Satteldach (Ausnahme wie vor).
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen.
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.

29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1. Bezug zur Ziffer B 17.1:
Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

29.1.2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
+ der Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

II = a) EFH II (= E + DG) max. 4,5 m
b) RH/DH II (= E + I + DG) max. 6,0 m
c) WH (Nr. 1a) III (= E + P + DG) max. 9,0 m

29.1.4. Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 6.

29.2 Form und Gestaltung der Baukörper

29.2.1. Die Grundrißform der Baukörper muß die Form eines langlichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a).

29.2.2. Die Breiten der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
RH und DH max. 13,00 m
EFH max. 9,00 m (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a)

29.3. Gestaltung des Daches

29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung am Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen (Ausnahme Gr.-Nr.: 1a, Zeltdach).

29.3.2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen (Ausnahme: Gr.-Nr.: 1a Zeltdach, Dachneigung von 10 - 15°).
Für Garagen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10- 15° sind eine max. Wandhöhe von 4 m oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° zugelassen. Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist einzuhalten.

29.3.3. Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30 - 35° festgesetzt, unglaubliche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachflächen aneinandergebauter Häuser sind höhengleich aufzuführen.

29.3.4. Anbauten wie Garagen, Nebengebäude, Freisitze etc. sind durch Abzeichen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 1,00 m).

29.3.5. Als Dacheindeckung werden Dachziegel in naturroter Farbe festgesetzt. Für die Hauptgebäude der Gr.-Nr. 1a wird Biberschwanzdeckung mit Titanzink festgesetzt.
Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
Garagen mit Pultdächern können ebenfalls mit Titanzink gedeckt werden.

29.3.6. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfläche von max. 1,50 m² nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig.
Bei Aufgrund-Anbaudungen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fensteröffnungen zulässig.
Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

29.3.7 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 1,00 m, an der Giebelseite 1,20 m nicht überschreiten.

29.3.8. Drempfla, herstellbar sind nur an untergeordneten Maß bis max. 1,00 m² Gaubfläche je Fenster und max. 2 Stück je Dachseite zugelassen.
Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

29.3.9. Kamine müssen so angeordnet werden, daß sie an Firstnähe austreten.

29.4. Fassadengestaltung

29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung führen.

29.4.2. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu unterteilen. Unterschiedliche Fensterproßen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

29.4.3. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übersetzbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

29.4.4. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Schildwänden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

29.4.5. Holztore dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden. Bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

29.4.6. Nebengebäude sind in Holz- oder Stahlbauweise zu errichten.

29.5. Nebengebäude sind in Holz- oder Stahlbauweise zu errichten.

29.5.1. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gerätehäuschen, Holzlegen etc. nur bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig.
Müllboxenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6. Einfriedungen

29.6.1. Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 1,0 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern und Hecken heimgepflanzt werden.

29.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein geflügtes und einheitliches Bild gewährleistet ist. Der Einsatz von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über OK Gelände ist unzulässig.

29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit Lattung (Stabmattenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszuführen.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.6.4. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

## B ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
   - Baugrenze
3. Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenverkehrsfläche
   - Umgrenzung von Bebauung freizuhaltender Flächen
   - Öffentliche Parkplätze
   - Öffentlicher Fußweg
   - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
4. Flächen für Garagen und priv. Stellplätze
   - Garagen
   - St private Stellplätze
5. Grünflächen
   - Öffentliches Grün mit Fußwegen/Platz
   - Verkehrsgrün
   - Öffentlicher Kinderspielplatz
6. Bepflanzung
   - Bäume mit Lagefestsetzung
   - Bäume ohne Lagefestsetzung
7. Sonstige Festsetzungen
   - Firstrichtung
   - 6.0 Maßlinie mit Maßzahl
   - First bei Pultdächern
8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
   - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer neuordneten städtebaulichen Entwicklung
   - (9) Grundstücksnummer z.B. 5
   - Vorhandene Wohngebäude
   - Vorhandene Nebengebäude
   - Vorgeschlagene Bebauung

| | | | |
|---|---|---|---|
| EFH | Einfamilienhaus | PD | Pultdach |
| DH/DHH | Doppelhaus/-hälfte | SW | Gesamtwohnungen |
| RH | Reihenhaus | WE | Wohneinheiten |
| SD | Satteldach | | massiv begrünte Lärmschutzwand |
| ZD | Zeltdach | 857 | Flurnummer, z.B. 857 |

- Die Dachentwässerungen sollen getrennt gesammelt werden und auf dem Grundstück versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.
- Oberflächenwasser der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
- Ersatzwasserversorgungsanlagen.
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

## 9 FESTSETZUNGSTABELLE

Gesamtes Baugebiet als WA - offene Bauweise

| Baugrundstück Nr. | Nutzung als | Vollgeschoße | max. Wandhöhe Traufe | Dachform | GRZ | GFZ | max WE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1a | GW+Gewerbe | B(z)+2 | 9,0 m | ZD | 0,4 | 0,5 | 10 |
| 1b-g | RH/DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,4 | 0,8 | 6/12 |
| 2a-d | RH/DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,4 | 0,6 | 4/8 |
| 3a-d | RH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,4 | 0,7 | 4 |
| 4a-b | DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,3 | 0,5 | 4 |
| 5a-b | DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,3 | 0,5 | 4 |
| 6a-b | DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,3 | 0,5 | 4 |
| 7a-c | RH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,4 | 0,6 | 3 |
| 8a-b | DH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,3 | 0,5 | 4 |
| 9 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 10 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 11 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 12 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 13 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 14 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 15 | EFH | II (E+DG) | 4,5 m | SD | 0,3 | 0,5 | 2 |
| 16a-d | RH | II (E+DG) | 6,0 m | SD | 0,4 | 0,6 | 4 |




GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3

GFZ 0,5 max. zulässige Geschoßflächenzahl, z.B. 0,5

II max. zulässige Anzahl von Vollgeschoßen, z.B. 2

E+2 dreigeschößig ohne ausgebautes Dachgeschoß

E+I+DG zweigeschößig mit ausgebautem Dachgeschoß

E+DG Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

### PRÄAMBEL

Der Markt Gars am Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 Aus. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

## C - VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: LENGMOOS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Gemeinde hat in der Sitzung vom 01. MRZ 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01. MRZ 1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Gars a. Inn, den 21. JULI 1995

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes, hat in der Zeit vom 27. DEZ. 1994 bis 27. FEB. 1995 stattgefunden.
Gars a. Inn, den

3. AUSFERTIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. APR. 1995 wurde vom Bürgermeister genehmigt, sowie am 18. MAI 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt seitdem zur Einsicht bereit. Auf Anregungen während der Auslegungsfrist wurde verzichtet.
Gars a. Inn, den 21. JULI 1995

4. SATZUNG
Der Gemeinderat hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. JULI 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
Gars a. Inn, den

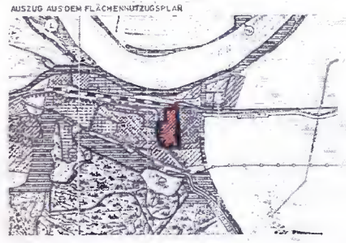
5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF a. INN:
Der Gemeinde hat den am 18. JULI 1995 die Satzung beschlossenen Bebauungsplan angezeigt am 21. JULI 1995.
Gars a. Inn, den 21. JULI 1995

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG
Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Urschrift vom 04. JULI 1995 Az. 611-6402.6 Sch. 3 Gars bestätigt, daß der am 05. JULI 1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit Begründung vom 04. JULI 1995 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstößt.
Mühldorf a. Inn, den 20. 11. 95
Landratsamt

7. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 18. JULI 1995.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 (BauGB) ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Gars a. Inn, den 07. AUG. 1995

# BEBAUUNGSPLAN GARS-BAHNHOF I
# GEMEINDE GARS AM INN

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUGSPLAN



| | | |
|---|---|---|
| AUFTRAGGEBER | GEMEINDE GARS AM INN | |
| | BEBAUUNGSPLAN | |
| MASSTAB | 1 : 1000 | DATUM 01.12.94 |
| GEZEICHNET | J.S | geandert 04.04.95 |
| PLANUNG | ARCHITEKT ~~Ortsplaner~~ DIPL.-ING. FH BDA<br>HERZOGSTR. 6 80803 MÜNCHEN TEL. 089-331801<br>AM EGELSEE 1 83546 AU AM INN TEL. 08073-748 | |

# Anlage- Bilder zum GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Reihenendhaus u. Garagengebäude bebautes Grundstück Fl.-Nr. 853/102, sowie für ein unbebautes Grundstück (primär Verkehrsfläche) Fl.-Nr. 853/104 – 1/6 Miteigentumsanteil, je Gemarkung Mittergars, Holunderstraße 38, bzw. Nähe Ginsterweg, 83555 Gars-Bahnhof.**

## Ansichten Wohngebäude, Garagengebäude



**Abbildung** **(1)**

Blick auf die Reihenhausanlage. Das Bewertungsobjekt ist das Reihenendhaus, zu sehen in der linken Bildhälfte. Links die südseitige Giebelfassade, sowie die ostseitige Trauffassade, mit Vorplatz u. Müllhäuschen, sowie Einfriedungen.



**Abbildung** **(2)**
Blick auf die südseitige Giebelfassade, sowie auf die ostseitige Trauffassade, des Reiehendhauses, aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 853/102. Blickrichtung nach Nordwesten.




**Abbildung** **(3)**
Blick auf die ostseitige Trauffassade, mit Hauszugang, sowie zugehörigen Eingangspodest. Blickrichtung nach Westen.



**Abbildung** **(4)**
Blick auf die östliche Trauffassade, mit Vorplatz. Zu sehen die „provisorische“ Sicherung des maroden Balkongeländers.



**Abbildung** **(5)**
Ostfassade, Bereich Balkon, Blickrichtung nach Norden. Zu sehen das marode Balkongeländer, sowie abplatzender Fliesenbelag. Blick auf die östliche Trauffassade, mit Vorplatz. Zu sehen die „provisorische“ Sicherung des maroden Balkongeländers.



**Abbildung** **(6)**
Ostfassade, Bereich Balkon. Zu sehen das marode Balkongelände, sowie Risse im Fliesenbelag.



**Abbildung** **(7)**
Blick auf die südliche Giebelfassade des Reihenendhauses, aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 853/102. Diese steht direkt auf der südlichen Grundstücksgrenze auf und weist aus Gründen des Brandschutzes keinerlei Öffnungen auf.



**Abbildung** **(8)**

Blick über das südliche Nachbargrundstück hinweg, Blickrichtung nach Nordwesten. Bildmittig die Reihengaragen, sowie rechts die südliche Giebelfassade des Bewertungsobjektes. Links im Bild die gegenüber liegende Bebauung entlang der Bahnhofstraße.



**Abbildung** **(9)**

Blick auf die westliche Trauffassade, gesehen vom südlich anliegenden Nachbargrundstück aus.



**Abbildung** **(10)**
Blick auf die westliche Trauffassade. Der ehemals vorhandene Balkon über d. Wintergartenvorbau wurde rückgebaut, stattdessen wurde eine Blechabdeckung verbaut. Dadurch ergibt sich ein sicherheitstechnisches Problem, zumal die Balkontür keine Sicherung aufweist. Das franz. Gitter bei der Gaube wirkt provisorisch. Sämtliche Holzbauteile im Außenbereich sind teils stark abgewittert.



**Abbildung** **(11)**
Blick auf dem Wintergartenvorbau an der westlichen Trauffassade. Die zusammengesetzten Elemente des Vorbaus sind nicht dicht (lt. Angabe). Im Vordergrund die westliche Terrasse.



**Abbildung** **(12)**
Blick auf die Zufahrtsseiten / Firstfassaden der Reihengaragen. Ganz rechts im Bild das Bewertungsobjekt.



**Abbildung** **(13)**
Blick über den Ginsterweg hinweg auf die private Verkehrsfläche, Grundstück Fl.-Nr. 583/104. Blickrichtung nach Süden.




**Abbildung** **(14)**
Blick auf die westliche Firstfassade, sowie die südliche Giebelfassade der Reihenendgarage. Rechts im Bild der an der Südfassade vorgebaute Freisitz.



**Abbildung** **(15)**
Blickrichtung nach Osten, auf den dem Garagengebäude südlich vorgebauten Freisitz. Im Vordergrund, etwa Bildmittig, das Zugangstor (Bereich Einfriedung) zum Garten. Im Hintergrund die westliche Trauffassade des Wohngebäudes.



**Abbildung** **(16)**
Blick von der Terrasse Richtung Westen. Bildmittig der an der südlichen Giebelfassade vorgebaute Freisitz an der südlichen Giebelfassade des Garagengebäudes. In der rechten Bildhälfte die östliche Trauffassade des Garagengebäudes (mit Zugangstür), welche teils auf der Grundstücksgrenze aufsteht. Rechts im Bild die Einfriedungen, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, sowie entlang derer die Zuwegung zum Garagengebäude. Im Bereich der Zuwegung, als auch im Bereich vor d. Garagengebäude, dem Freisitz, sind deutliche Verwerfungen u. Senkungen (Belag) vorhanden.



**Abbildung** **(17)**
Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen. Als Einfriedung ist hier Maschendrahtzaun mit hier angepflanzter Hecke vorhanden. In der rechten Bildhälfte zu sehen der vorgebaute Freisitz an der südlichen Giebelfassade des Garagengebäudes.

Töging, 06.06.2026