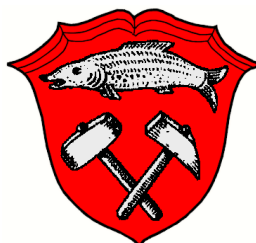


# GEMEINDE INZELL



## 2.Änderung des Bebauungsplanes 'Gschwall Nord'

mit integriertem Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG

Stand: 18. April 2016

Auftraggeber:

Gemeinde Inzell  
Rathausplatz 5  
83334 Inzell

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

**Eva Weber** Dipl. - Ing. - FH- Architektin  
Architektur - und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz  
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118  
D - 83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

## **Ziel und Zweck der Änderung**

Im gültigen Bebauungsplan sind die Garagen für die Mehrspänner der Parzellen 12 bis 17 auf separaten Grundstücken festgesetzt, welche jeweils nur eine Zufahrt von der Erschließungsstraße her benötigen.

Da weiterhin eine große Nachfrage nach Einzelhäusern für das Baugebiet besteht, sollen nun die Grundstücke für die Mehrspänner-Garagen zur Bebauung mit jeweils einem weiteren Wohnhaus in Parzelle 12 a und 17 a umgewidmet werden. Zwischen Parzelle 11 und Parzelle 12 a soll dabei die Grundstücksgrenze geradlinig verlaufen.

Notwendige Flächen für überdachte Stellplätze mit Nebenanlagen für die Mehrspänner sind stattdessen auf den jeweiligen Parzellen selbst vorgesehen. Hierbei sollen die Zufahrten von der Erschließungsstraße her auf das maximal notwendige Maß beschränkt werden.

Für das Mischgebiet (Parzelle 44 bis 47) sind im bisherigen Bebauungsplan relativ große Grundstücke vorgesehen, sowie eine zusätzliche Erschließung dieser Hanggrundstücke zum rückwärtigen Untergeschoss für die bessere gewerbliche Nutzbarkeit. Da der Gemeinde bisher für das Mischgebiet nur Nachfragen nach etwas kleineren Grundstücken vorliegen und die zusätzliche nordöstliche Erschließung von den Bauwerbern nicht als erforderlich erachtet wird, sollen die bisher angebotenen Grundstücke 44 – 47 dementsprechend aufgeteilt und durch die Parzelle 44a erweitert werden. Die zusätzliche Erschließung soll entfallen, stattdessen sollen diese Flächen den Grundstücken 43 bis 47 selbst zugerechnet werden.

Auch für die Parzelle 22 hat sich im Laufe des Vergabeverfahrens heraus kristallisiert, dass bei den Bauwerbern kein Interesse an dem festgesetzten Nutzungszweck als Dorfplatz mit Café, Dorfladen oder dgl. besteht, sondern ausschließlich ein Interesse an Wohnzwecken. Da die Gemeinde das Baugebiet in einem zeitlich überschaubaren Rahmen fertig bebaut haben möchte, soll auch diese öffentliche Fläche besonderer Art und Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Mit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sollen nun auch die Höhenschichtenlinien dem tatsächlichen Straßenniveau angepasst und in die Änderung mit aufgenommen werden. Bisher gab es hier noch leichte Unterschiede von der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan. Da sich in diesem Zusammenhang auch herausgestellt hat, dass einige Grundstücke durch die festgesetzten Höhen nicht im Freispiegelgefälle an die Kanalisation angeschlossen werden können, sollen die Höhenfestsetzungen einiger Grundstücke angepasst werden. Die Anpassung betrifft auch benachbarte Grundstücke, um die Dachlandschaft - entsprechend dem ursprünglichen Planungsgedanken - gleichmäßig abfallen, bzw. ansteigen zu lassen.

Die Gemeinde Inzell hat beschlossen, entsprechend der aufgeführten Gründe den Bebauungsplan zu ändern.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung in geringem Umfang berührt.

## **Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung umfasst alle Bauparzellen einschließlich der angrenzenden Erschließung, da die Höhenschichtenlinien entlang der Straßen bis in die Grundstücke hinein von der Änderung berührt werden.

Bei Parzelle 11 wird die Grundstücksgrenze geändert. Die Parzellen 12 a und 12 - 17 sowie 43 – 47 sind hinsichtlich der Bebauung von der Änderung betroffen - im Zusammenhang mit der angrenzenden Erschließung, sofern diese durch geringfügige Änderungen der Grünordnung berührt wird.

Änderungen der Höhenfestsetzungen werden für folgende Parzellen getroffen: Parzelle 5 - 10, Parzelle 12a, Parzellen 18 - 21, Parzelle 23, 25, 26, 29, 31, 33, 37 und 41.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 4,48 ha.

## **Bebauung**

Die Festsetzungen für die neuen Bauparzellen 12 a und 17 a orientieren sich an Parzelle 11. Es wird hier sowohl die offene Bauweise, als auch das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,35 und GFZ 0,40, festgesetzt.

Für Parzelle 22 bleibt - bis auf die Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet - die Nutzungsschablone unverändert.

Die Parzellen 12-14 und 15-16 bleiben unverändert in der offenen Bauweise als Hausgruppe festgesetzt. Die GFZ wird auf 0,7 i. Mittel für eine noch etwas dichtere Bebauung angehoben, wobei gleichzeitig max. 2 Wohneinheiten je Parzelle festgesetzt werden. Die Beschränkung der Wohneinheiten ist notwendig, um die geforderten Stellplätze auf jeder einzelnen Parzelle einhalten zu können. Sofern die Stellplätze als Carports mit Nebenanlagen errichtet werden, sollen sie ein begrüntes Flachdach erhalten und profilgleich errichtet werden. Sie können hier zugleich als Abstützung zum Gartenbereich hin dienen.

Für die Parzellen 43 bis 47 im Mischgebiet bleiben die Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsschablone unverändert. Durch die Aufhebung der rückwärtigen Erschließung werden die Grundstücke jeweils um dieses Maß vergrößert, als auch die Baugrenzen dementsprechend nach Nordosten hin erweitert.

Die geänderten Höhenfestsetzungen werden entsprechend den technischen Anforderungen und tatsächlich vorhandenen Straßenhöhen in einem verträglichen Maß angepasst. Der ursprüngliche Planungsgedanke wird nur in sehr geringem Maße berührt. Eine Beurteilung der geänderten Höhen von Seiten der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

## **Verkehrerschließung**

Die zusätzliche rückwärtige 3 m breite Erschließung zu den Parzellen 43 bis 47 entfällt. Es verbleibt zur Schneelagerung jeweils lediglich ein Stich bis zur nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes.

Da zu den Parzellen 12 bis 17 die Zufahrten zu den Stellplätzen nunmehr zusätzlich über den Grünstreifen erfolgt, welcher zur Versickerung des Niederschlagswassers von der Straße her dient, müssen diese Zufahrten bautechnisch so ausgeführt werden, dass die Versickerungsfähigkeit hier in vollem Umfang erhalten bleibt. Eine dementsprechende Festsetzung hierzu wird getroffen. Die Anzahl der Zufahrten wird gleichzeitig auf das max. notwendige Maß beschränkt.

### **Abwassererschließung**

Durch die Änderungen der Höhenfestsetzungen wird nun gewährleistet, dass mit jeder möglichen Platzierung eines Gebäudes auf dem Grundstück im Freispiegelgefälle entwässert kann.

### **Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Erschließung ist abgeschlossen. Falls Änderungen der vorhandenen Anlagen erforderlich werden, erfolgen diese in Abstimmung mit dem Spartenbetreiber.

### **Belange der Grünordnung und Ausgleichsflächenerfordernis**

Durch die geänderten Parzellengrößen und geänderten Grundstücks-Zufahrten verschieben sich die Standorte der festgesetzten Straßen- und Obstbäume geringfügig und ohne Auswirkungen auf das Gesamtbild.

Die bebaubaren Flächen bleiben unverändert und haben somit keine Auswirkungen auf das Ausgleichserfordernis.

### **Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Durch die Änderungen wird das Planungsgebiet bezüglich der Nutzung nachverdichtet. Gleichzeitig wird das Verhältnis von Erschließungsfläche zu Netto-Bauland verbessert.

Es ist zu erwarten, dass die Änderung des Bebauungsplanes sich weder nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der künftig im Baugebiet ansässigen Bevölkerung, noch auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken wird.

Die Änderung wird im Zuge der gesamten Maßnahme des Baugebietes realisiert.

Inzell, den 18. April 2016

.....  
Egger

1. Bürgermeister