

## **Begründung:**

### 2. Änderung der Satzung für den Ortsteil „Schmelz“ der Gemeinde Inzell

Fassung: 16.03.2018

#### 1. Geltungsbereich der Satzungsänderung : Flurstück 1340/7

Eigentümer: Beate Geisreiter und Moritz Geisreiter  
Grundstücksgröße: 695 m<sup>2</sup>

vorhandene Bebauung: ca. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche

#### 2. Anlass der Änderung der Satzung

Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Nebengebäuden auf dem  
Flurstück 1340/7.

#### 3. Örtliche Situation

Das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus aus den 50ziger Jahren,  
befindet sich in einem baulich so schlechtem Zustand, dass eine Sanierung  
unwirtschaftlich wäre. Außerdem steht das Gebäude mit der Nordwestecke auf der  
Uferbefestigung des benachbarten Baches. Dies hat zu Feuchteschäden in den Fundamenten  
und den Wänden geführt.

An der östlichen Grenze befindet sich zwischen dem Wald und dem Grundstück noch ein  
8.00 m breiter Streifen Wiese, der frei von Bäumen ist. Er befindet sich im Besitz der  
Bayerischen Staatsforsten.

Die Erschließung ist über die vorhandene Brücke gesichert.

#### 4. Planung der Bebauung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung nach §34 Abs. 4 Nr.2 für den Ortsteil  
Schmelz der Gemeinde Inzell

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Neubau eines  
Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport. Auf Grund des nahen Baches soll der  
Neubau so weit wie möglich an der östliche Grenze errichtet werden,  
um durch die Bauarbeiten die Bachverbauung nicht zu gefährden und um bei eventuellen  
Überschwemmungen einen möglichst großen Abstand zum Bach zu  
erreichen.

Eventuelle Abstandsflächenübernahmen werden von den Bauherren privatrechtlich  
geregelt.

## 5. Änderungen der Satzung

### 5.1. Verschiebung und Erweiterung der Baugrenze

Die Baugrenze wird, wie im Plan dargestellt an der NW-Ecke mit einem Abstand von 4.00 m festgelegt. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung der bisherigen Situation dar, und ermöglicht gleichzeitig eine flexible Planung. Eine Unterschreitung des vom Landratsamt (Wasserrecht und Bodenschutz) gewünschten Abstands von 5.00 m vom Gewässerrand entsteht so nur im oberen Achtel des Baufensters. Eine Veränderung des Bachlaufs ist nicht zu erwarten, da das Ufer mit einer Bachsteinmauer verbaut ist. Außerdem ist der Fertigfußboden des geplanten Gebäudes in diesem Bereich um 1.11 m höher als die Uferbefestigung festgelegt, s. Anlage 1.

### 5.2. Wandhöhe

Die Wandhöhe wird auf Grund der erhöhten Dämmwerte der EnEV 2016 von 6.20 m auf 6.60 m geändert, um 2 Vollgeschosse und ein gedämmtes Dach zu errichten.

### 5.3. Geschossflächenzahl.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0.4 erhöht, um ein 2-Familienhaus zu ermöglichen.

### 5.4. Höhenfestsetzung

Die Oberkante des Fertigfußbodens wird auf Grund der Überschwemmungsgefahr bei einer Höhe von maximal 741.10 ü.NN festgelegt. Die Höhe des Fertigfußbodens des Bestands liegt auf 740.61 m ü. NN , s. Anlage 1: Vermessungsplan Lageplan Bestand vom 05.09.2018.

## 6. Kostenübernahme

Die Kosten des Verfahrens werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Inzell, den.....

Inzell, den .....

Die Veranlasser:

Beate Geisreiter

.....

.....

(Hans Egger, 1.Bürgermeister)

Moritz Geisreiter

.....