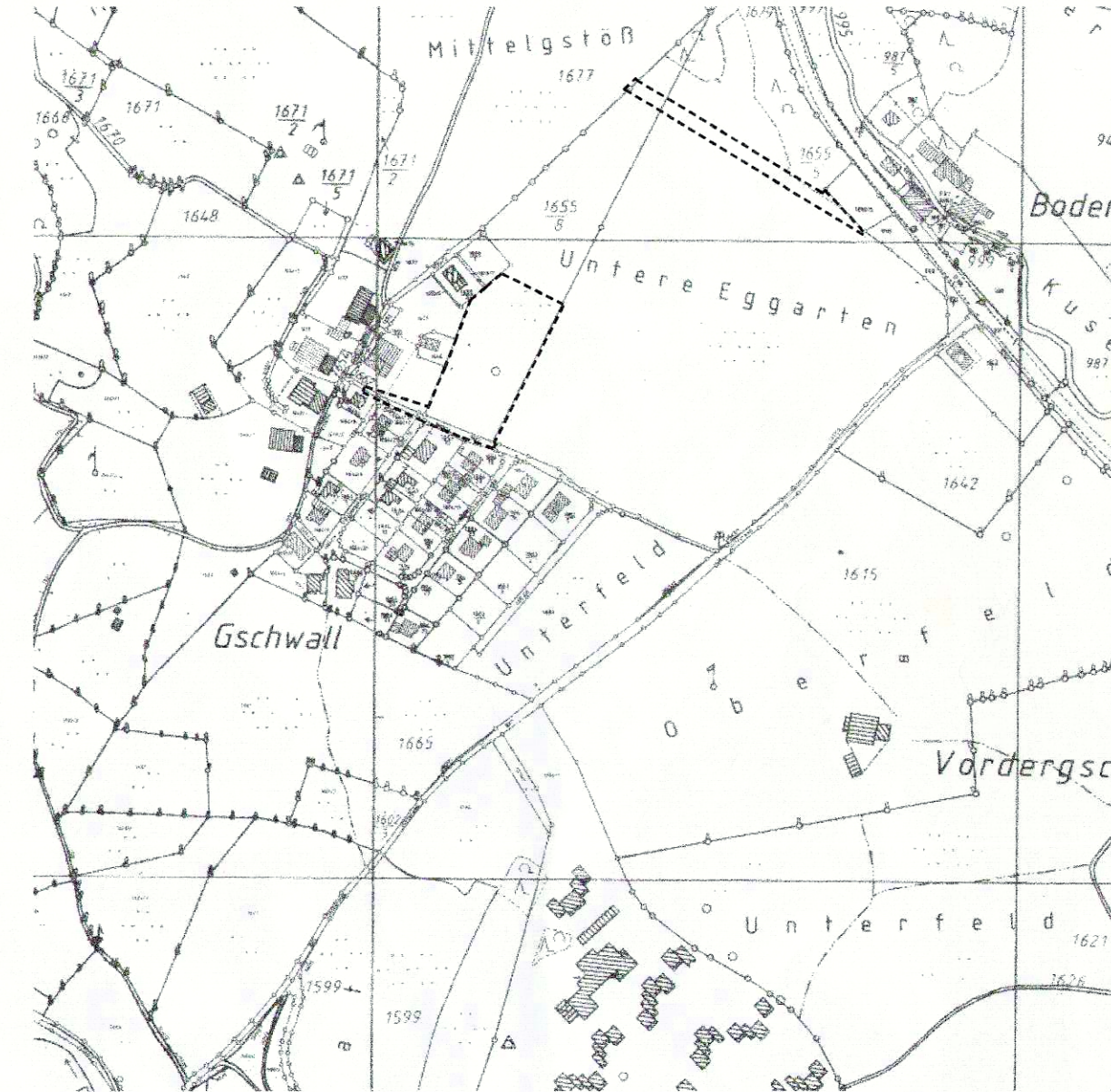


Gemeinde Inzell

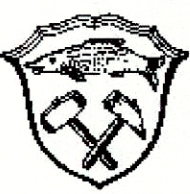
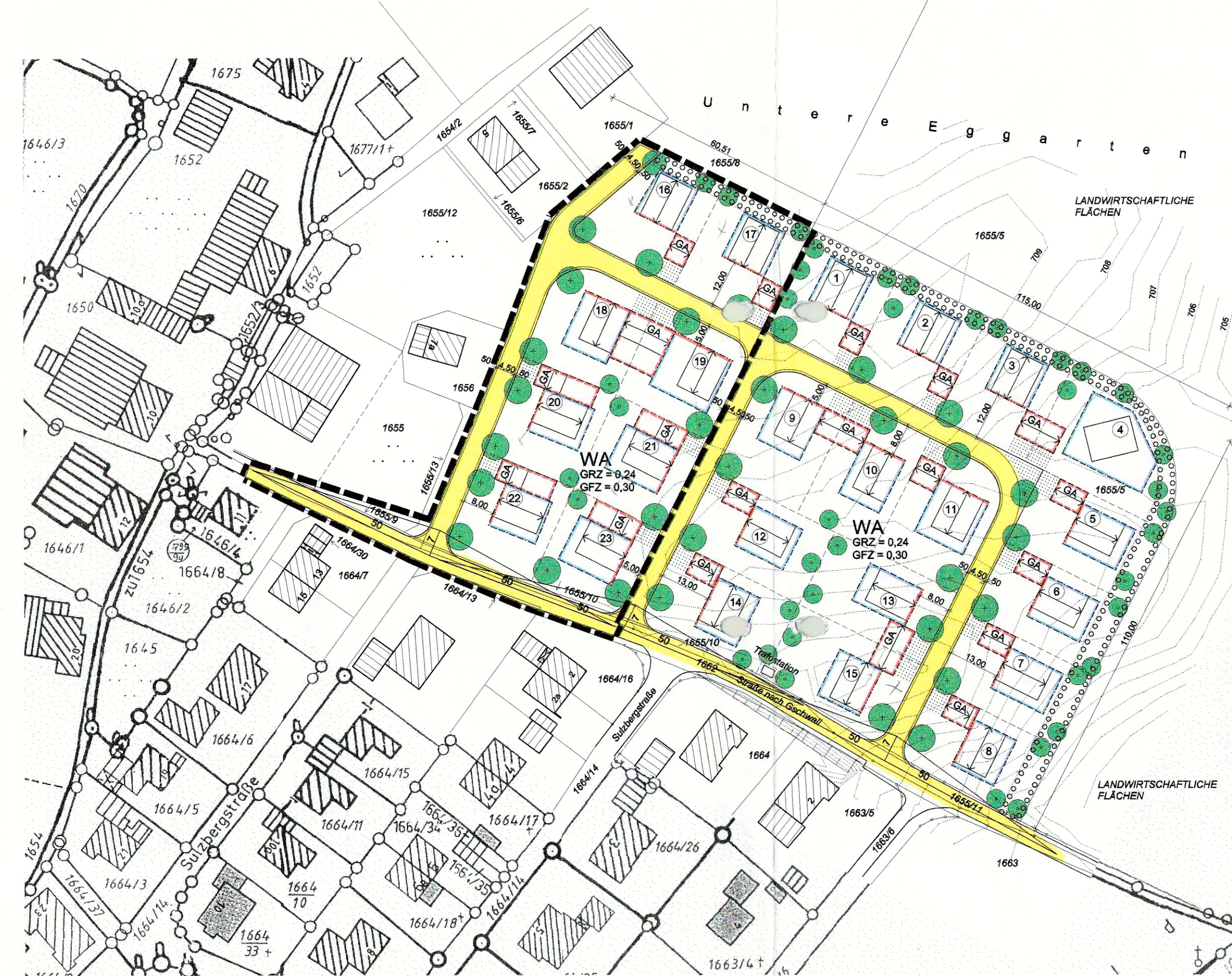
Erweiterung Bebauungsplan Gschwall



Übersichtsplan

Traunstein, den 18. November 2002
geändert 08. Dezember 2003

LECHNER · LECHNER
ARCHITEKTEN
OSWALDSTRASSE 2 · 83278 TRAUNSTEIN
TEL 0861-98 656-0 · FAX 0861-98 656-19



Gemeinde Inzell

Erweiterung Bebauungsplan Gschwall

Die Gemeinde Inzell erläßt aufgrund §2 Abs. 1 sowie der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA
1. Allgemeines Wohngebiet
 - Nicht zugelassen sind:
 - a. Anlagen für Verwaltungen
 - b. Gartenbaubetriebe
 - c. Tankstellen

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- 2.1 Baulinie
- 2.2 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßenverkehrsflächen
- Seitlicher Bankettstreifen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

- GA
- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 4.2 Private Fläche mit Einfriedungsverbot
- 4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier: Ortsrandeingrünung)
- 4.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 4.8 Firstrichtung zwingend
- 4.9 Sichtdreiecke
- Maßzahlen in Meter

B. Textliche Festsetzungen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.1 Bauweise
- Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,24
- 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl 0,24
- GFZ = 0,30
- 2.2 max. zulässige Geschossflächenzahl 0,30

3. Gebäudegestaltung

3.1 Baukörper

Gebäudehöhe

II = max. 6,15 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Fußboden Erdgeschoss, entsprechend den Festlegungen in Punkt 6.7, bis zum Schnittpunkt von Außenkante der Fassade mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Bei den äußeren Grundstücken an der Ost- und Nordseite dürfen als zusätzliche Festsetzungen die Wandhöhen zum Gelände talseitig max. 7,15 m betragen.

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4:5 betragen, wobei der First jeweils zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

3.2 Fassaden

Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder zu verkleiden. Holzverkleidungen sind mit Schalungen aus heimischen Hölzern ohne deckende Anstriche oder mit Holzschindelverkleidungen auszuführen.

3.3 Dachgestaltung

Dachform

Die Baukörper sind mit Satteldächer auszuführen. Der Ortsgang mit mind. 1,40 m Überstand, die Traufe mit mind. 1,20 m Überstand, Sockelhöhe max. 0,30 m.

Dachneigung

18 - 22 Grad

bei Errichtung einer Solaranlage auf der Dachfläche beträgt der Neigungsbereich 18 - 24 Grad

Dachdeckung

Dachgauben

naturot Ziegel oder Dachsteine sind grundsätzlich nicht erlaubt.

3.4 Garagen

zulässige Gebäudehöhe max. 2,80 m, Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 18 bis 22 Grad, rote Tonziegel

Bei einem Grenzsanbau von Garagen oder anderen Nebengebäuden ist dieser gegenseitige Anbau pofil- und höhengleich auszuführen.

4. Gestaltung der Grundstücke

- 4.1 Einfriedungen
- Holzläune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Straßen-, Gehsteig- oder Geländeoberkante. Sockelhöhe mind. 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante. Türen u. Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.
- 4.2 Aufschüttungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind in das Gelände zu integrieren. Sie dürfen keinen Einzelcharakter besitzen.

5. Grünordnung

- 5.1 Grünordnungs-Plan
- Der Grünordnungsplan mit Ausgleichsfläche vom 25.11.2002 zum Bebauungsplan Gschwall mit Festsetzungen von der Planungs GmbH Huber in Rosenheim gehört zum Bestand des Bebauungsplanes Gschwall.
- 5.2 Grünflächen
- Private Grünflächen sind mit standorttypischen Pflanzen zu bepflanzen.
- 5.2 Niederschlagswasser
- (von Dachflächen, Hofbefestigungen usw.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.

6. Weitere Festsetzungen

- 6.1 Sichtdreiecke
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,80 m und 2,80 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 6.2 Geländeschnitte
- Beim Bauantrag sind aussagekräftige Geländeschnitte mit Darstellung des ursprünglichen und des geplanten Geländes bei der Gemeinde Inzell vorzulegen.
- 6.3 Solarnutzung
- Eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung um bis zu 15 Grad ist bei Solarnutzung möglich.
- 6.4 Garagen
- Die max. zulässige Grundfläche für Garagen beträgt 50 m².
- 6.5 Nebengebäude
- Je Grundstück ist ein Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig, wenn die Vorgaben gemäß BayBO Art. 6, 7 und 63 erfüllt sind.
- 6.6 Duldungsverpflichtung
- Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch längerfristig zu gewährleisten wird eine Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbuch eingetragen.
- 6.7 Höhenlagen
- Die Höhenlagen der fertigen Fußböden, Erdgeschoss werden wie folgt festgelegt:

Haus 16: 707,80 m ü.N.N.	Haus 17: 708,30 m ü.N.N.
Haus 18: 707,70 m ü.N.N.	Haus 19: 708,70 m ü.N.N.
Haus 20: 708,60 m ü.N.N.	Haus 21: 709,35 m ü.N.N.
Haus 22: 709,50 m ü.N.N.	Haus 23: 709,65 m ü.N.N.

Die Höhen der Garagenböden werden mit 15 cm über dem angrenzenden Straßenrand festgelegt.

C. Hinweise

1. vorgeschlagene Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Pflanzorte von Laubbäumen (Arten siehe Grünordnungsplan)
4. Pflanzorte von Obstbäumen (Arten siehe Grünordnungsplan)
4. Flurnummern, z.B.
5. Maßangaben in Meter
6. Höhenlinien

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.11.2002 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2003 bis 11.04.2003 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 17.10.2003

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.12.03 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2002, geändert 18.02.2003, als Satzung beschlossen.

Inzell, den 12.03.2004

Hobmaier, 1. Bürgermeister

3. Die Satzung wurde am 03.03.04 von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Die Genehmigung wurde im Gemeindeanzeiger vom 12.03.04 veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Inzell, den 12.03.2004

Hobmaier, 1. Bürgermeister