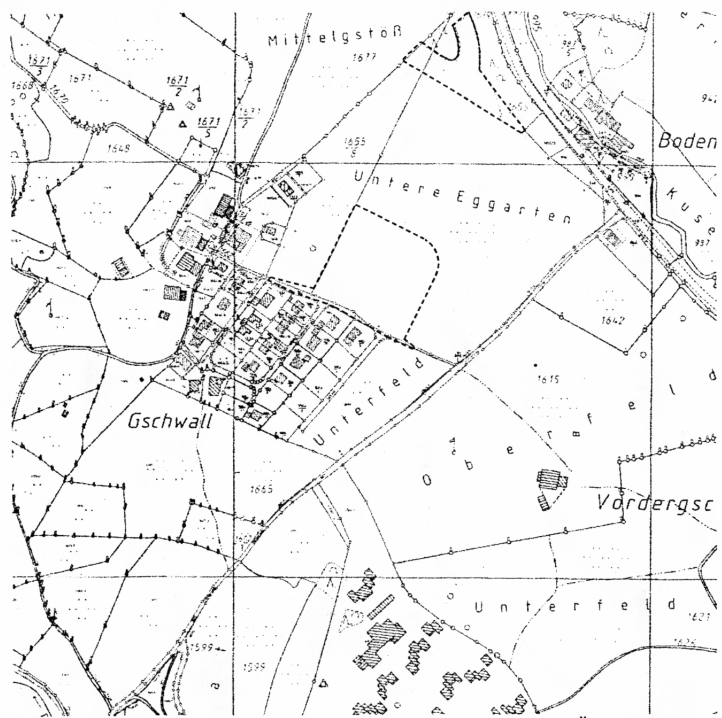




Gemeinde Inzell

Änderung Bebauungsplan Gschwall

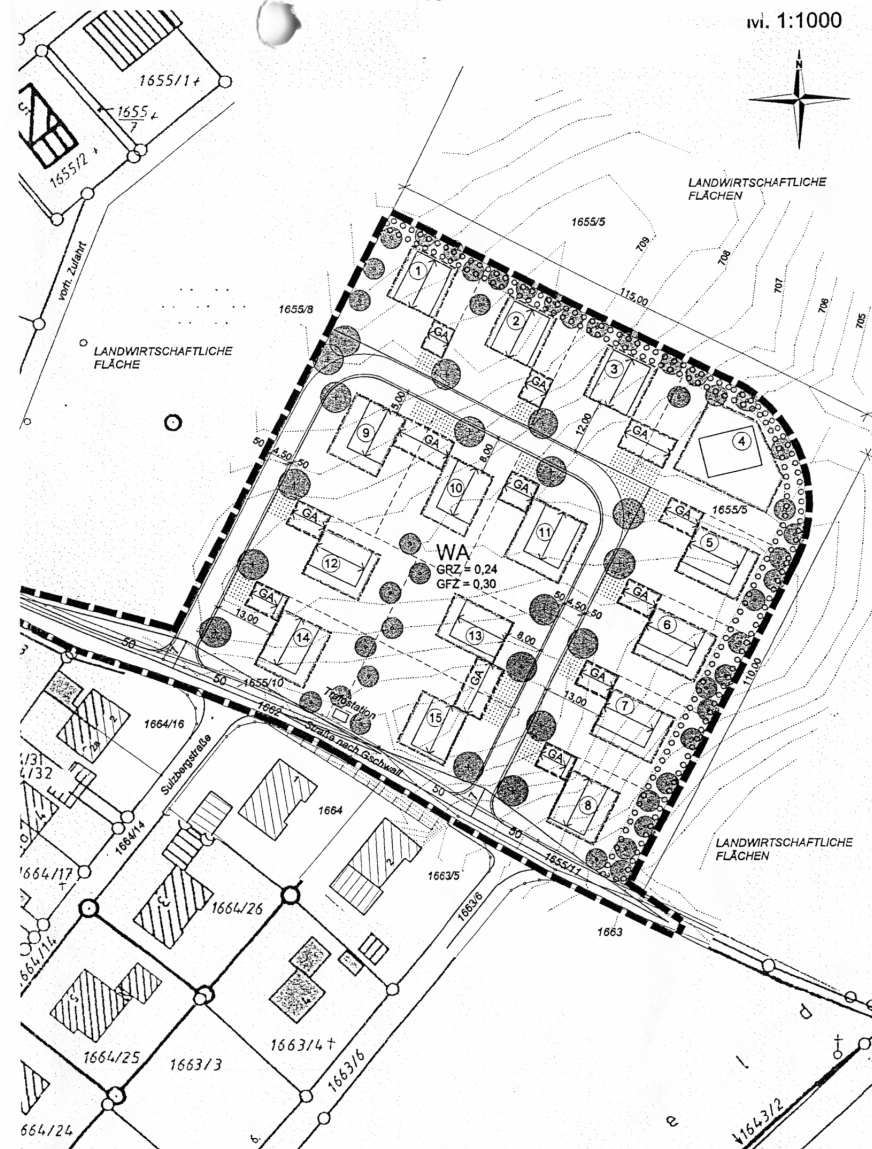


Übersichtsplan

Traunstein, den 24. Juli 2000
geändert 08. Dezember 2003

LECHNER · LECHNER
ARCHITEKTEN

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





Gemeinde Inzell

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

Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1 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

-  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 6.3, 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.
Proportion 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 naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachgauben 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 Grenzanbau von Garagen oder anderen Nebengebäuden ist dieser gegenseitige Anbau profil- und höhengleich auszuführen.

4. Gestaltung der Grundstücke

- 4.1 Einfriedungen** Holzzäune 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 Grünordnungsplan Der Grünordnungsplan mit Ausgleichsfläche vom 30.10.2000 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 Niederschlags- (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 Höhenlagen Die Höhenlagen der fertigen Fußböden, Erdgeschoß werden wie folgt festgelegt:
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Haus 1: 708,80 m ü.N.N. | Haus 2: 709,10 m ü.N.N. |
| Haus 3: 708,10 m ü.N.N. | Haus 4: 707,10 m ü.N.N. |
| Haus 5: 707,50 m ü.N.N. | Haus 6: 708,11 m ü.N.N. |
| Haus 7: 708,65 m ü.N.N. | Haus 8: 708,50 m ü.N.N. |
| Haus 9: 708,70 m ü.N.N. | Haus 10: 708,20 m ü.N.N. |
| Haus 11: 707,70 m ü.N.N. | Haus 12: 709,30 m ü.N.N. |
| Haus 13: 708,60 m ü.N.N. | Haus 14: 709,70 m ü.N.N. |
| Haus 15: 709,20 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)

1655/10

4. Flurnummern, z.B.



5. Maßangaben in Meter

6. Höhenlinie

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.01.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.12.03 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.04 bis 19.03.04 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 15.03.04

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.03.04 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.03 geändert als Satzung beschlossen.

Inzell, den 15.03.04

Hobmaier, 1. Bürgermeister

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 14.03.04 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 15.03.04

Hobmaier, 1. Bürgermeister